







Poikkeamislupahakemus P1/2024

TEKN 28.02.2024 § 40
4355/10.03.00.01/2024

Valmistelija	Kaavasuunnittelija Päivi Harjuniemi, puh. 040 5462977
Hakijat	
Rakennuspaikka	Kunta:  Kylä:  Tila:  Pinta-ala: 
Rakennushanke	Omakotitalon ja autotallin rakentaminen (202 m ²).
Poikkeaminen	Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §, suunnittelutarve ranta-alueella
Hakemuksen perustelut	Perustelut erillisenä liitteenä.
Kuuleminen	Hakija on kuullut rajanaapurit seuraavasti: 
Muistutukset	Hankkeen johdosta ei ole jätetty muistutuksia.
Kaavatilanne	Hanke sijaitsee kaupunginvaltuuston 14.12.2009 hyväksymän yleiskaavan mukaisella kehitettävällä palvelukyläalueella (AT-1) ja valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi (ma/v).
Lausunto	Rakennuspaikka sijaitsee Jokivarrentien 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 yleiskaavan mukaisella kehitettävällä palvelukylällä (AT-1). Haluamme, että väljää, maaseutumaista asuinympäristöä etsivät asukkaat ohjataan ensisijaisesti palvelukyliin. Kylän elinvoimaisuus ja palvelut turvataan osoittamalla alueelle uutta asutusta siten mitoitettuna, että peruspalvelut, kuten peruskoulun ala-aste ja kauppalpalvelut, voidaan säilyttää. Siksi

määräämme, että viemäröidyllä kyläalueella uuden rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 2000 m² . Muualla uuden rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 3000 m² .

Alue on merkitty valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi (ma/v). Määräämme MRL 41.2 §:n nojalla, että alueen arvokas kulttuuriympäristö ja maisemakokonaisuus tulee säilyttää. Uudisrakentaminen ja uudet rakennuspaikat tulee sovittaa kaupunki- tai kyläympäristöön siten, että ne mittakaavaltaan ja sijoittelultaan täydentävät olemassa olevaa arvokasta kaupunki- tai kyläympäristöä ja 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 verrattavaa toimenpidettä ilman MRL 128 §:ssä mainittua maisematyölupaa.

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).

Rantarakentamisen (MRL 72 §) osalta laki on muuttunut 1.5.2017. Kyläalueella emätilamitoitus ei ole enää merkitsevä tekijä, vaan virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys kyseisellä rantajaksolla. Torniossa kyläalueeksi tulkitaan Tornion yleiskaava 2021:n mukaiset AT-1, AT-2- ja AT-3-merkinnällä osoitetut alueet. Rakennuspaikan läheisyydessä sijaitsee maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristönarvoja (MY-alue). Tämän voidaan katsoa riittäväksi virkistysalueeksi kyseisellä rantajaksolla.

Lapin ELY-keskus toteaa lausunnossaan (3.1.2024) muun muassa seuraavaa:

"Lapin ELY-keskus suhtautuu myönteisesti liittymän siirtämiseen tieosoitteeseen 21 / 107 / 4689 / vasen, mikäli kiinteistölle johtava nykyinen liittymä puretaan ja liittymän käyttötarkoitus säilyy samana. Hakija vastaa liittymän purkukustannuksista. Olemassa olevan liittymän purkamiseksi tulee hakea työlupaa Pirkanmaan ELY-keskuksesta. Hakemuksen maksuttomuutta voi perustella valtatie 21 liikenneturvallisuuden parantamisena liittymien poistamisen johdosta. Hakuohjeet ja lomake löytyvät <https://www.ely-keskus.fi/fi/tyolupatiealueella-tyoskentelyyn> -osoitteesta.

Liittymän siirtoa tulee hakea Pirkanmaan ELY-keskuksesta. Hakuohjeet ja lomake löytyvät <https://www.ely-keskus.fi/web/ely/liittymat> -osoitteesta. Hakemuksen liitteeksi tulee liittää kopiot myönteisestä poikkeamis- ja rakennuslupahakemuksesta. Hakemuksessa tulee viitata naapurin kuulemislausunnon asianumeroon LAPELY/5669/2023. Luvan hakijalta peritään käsittelymaksu, mikäli lupahakemus saapuu muulla tavalla kuin sähköisen asiointin kautta. Käsittelymaksun suuruus on puolet perittävästä lupamaksusta, enintään kuitenkin 50 €. Valtatie 21 keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL) on haetun liittymän kohdalla 3482 ajoneuvoa, josta raskaan liikenteen osuus on noin

8 % laskentavuonna 2022. Alueella on voimassa nopeusrajoitus 80 km/h. Tie on valaistu.”

Suunniteltua rakentamista voidaan pitää kyseiseen paikkaan sopivana Hanke on yleiskaavan tavoitteiden ja määräysten mukainen. Hankkeen ei katsota aiheuttavan haittaa kaavoitukselle 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 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 Lapin ELY-keskuksen lausunto Hankkeen kuvaus ja perustelut 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. _____