Poikkeamislupahakemus P16/2024

TEKN 13.11.2024 § 221
5244/10.03.00.01/2024

Valmistelija	Kaavasuunnittelija Päivi Harjuniemi, p. 040 546 2977
Hakijat	[redacted]
Rakennuspaikka	Kunta: Kylä: Tila: Pinta-ala: [redacted]
Rakennushanke	Omakotitalon (220 m^2), autotallin (120 m^2) ja rantasaunan rakentaminen (25 m^2). Olemassa olevat rakennukset puretaan.
Poikkeaminen	Maankäyttö- ja rakennuslain 43 §, rakentamisrajoitus Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §, rantarakentaminen Tornion kaupungin rakennusjärjestys kohta 5.1 Rakentamisen sijoittuminen ja sopeutuminen ympäristöön ranta-alueella.
Hakemuksen perustelut	[redacted]
Kuuleminen	Hakija on kuullut rajanaapurit seuraavasti: RN:o [redacted] RN:o RN:o RN:o
Muistutukset	Hankkeen johdosta on jätetty yksi muistutus
Kaavatilanne	Hanke sijaitsee kaupunginvaltuuston 14.12.2009 hyväksymän Tornion yleiskaavan 2021 mukaisella asemakaavoitettavaksi tarkoitetulla pientalovaltaisella asuntoalueella (AP).
Lausunto	Rakennuspaikka sijaitsee Ylipurrantien 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 asemakaaavoitettavaksi tarkoitetulla pientalovaltaisella asuntoalueella (AP).
Haluamme, että kaupungin/kylän kasvulle varataan riittävästi alueita pientalovaltaista rakentamista varten sijainniltaan suotuisilta paikoilta nykyistä kaupunkirakennetta täydentäen.
Siksi määräämme, että alueelle asemakaavoitetaan ensisijaisesti pientaloja. Asemakaavaa laadittaessa erityinen huomio tulee kiinnittää kevyen liikenteen sujuvuutta, esteettömyyttä ja turvallisuutta parantaviin ratkaisuihin. Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita ja virkistysalueita sekä pienimuotoisia ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja. Alueella on voimassa rakennuskielto yleiskaavan vahvistuttua ja ennen alueen asemakaavan saatua lainvoiman.

Yksi naapuri on jättänyt muistutuksen, jossa vaaditaan, että Ylipurrantielle mahdolliset koituvat purku- ja rakennustyön raskaan liikenteen aiheuttamat vauriot tulee korjata.

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).

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

Rakennuspaikka sijaitsee ranta-alueella. Hankkeessa poiketaan 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.”* Rakennuspaikan rantaviivan pituus on noin 33 metriä. Alituksen voidaan katsoa olevan vähäinen.

Hankkeessa poiketaan yleiskaavan rakennusoikeuden ylityksen osalta. Yleiskaavassa kerrosala saa olla korkeintaan 10 % rakennuspaikan pinta-alasta lukuunottamatta AT-1 viemäröityjä alueita, joissa kerrosala saa olla korkeintaan 15 % rakennuspaikan pinta-alasta. Asemakaavoitettavaksi tarkoitetulla alueella (AP) sijaitseva kiinteistö voidaan tässä tapauksessa rinnastaa kehitettävän palvelukylän alueella (AT-1) sijaitsevaksi seuraavin perustein: Koska kyseessä on asemakaavoitettavaksi tarkoitetulla alueella oleva rakennuspaikka, jossa on vesi- ja viemäriyhteydet sekä tieyhteys käyttöoikeudella, voidaan perustellusti päätellä, että kiinteistö tultaisiin ottamaan huomioon sellaisenaan asemakaavoituksessa. Lisäksi ympäröivä, oleva rakennuskanta on kokoluokaltaan vastaavaa. Esitetyn hankeen mukaisesti rakennuspaikan rakennusten kerrosalaksi muodostuisi yhteensä 365 m2. Rakennusoikeuden ylitys olisi 3 %. Haettavan rakennusoikeuden ylitys on sen vuoksi katsottava vähäiseksi.

Hankkeen ei katsota aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai asutuksen muullekaan järjestämiselle. Suunniteltua rakentamista voidaan pitää kyseiseen paikkaan sopivana. 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 §, 72 §
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 myöntää poikkeamisluvan. Päätöksestä laskutetaan viranomaistehtävistä suoritettavien maksuperusteiden mukainen maksu. Lupapäätös liitteineen toimitetaan hakijalle ja lähetetään tiedoksi Tornion kaupungin rakennusvalvontatoimelle, valmistelijalle, kahdelle 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	Jaana Kostiainen poistui esteellisenä asiakohdan käsittelyn ajaksi. Hyväksyttiin. _____