

Poikkeamislupahakemus P19/2024

TEKN 12.03.2025 § 58
5329/10.03.00.01/2024

Valmistelija	Kaavasuunnittelija Päivi Harjuniemi, puh. 040 5462977
Hakijat	Perhekoti Tupala Oy Makkosentie 3 95440 Tornio
Rakennuspaikka	Kunta: Tornio Kylä: Kaakamo (413) Tila: RN:o 75:6 Pinta-ala: n. 3,4 ha
Rakennushanke	Omakotitalo (350 m ²) ja autotalli-autokatos (350 m ²).
Poikkeaminen	Maankäyttö- ja rakennuslain 43 §
Hakemuksen perustelut	Perustelut erillisessä liitteessä.
Kuuleminen	Hakija on kuullut rajanaapurit seuraavasti: 
Muistutukset	Hankkeesta on jätetty kaksi muistutusta.
Kaavatilanne	Hanke sijaitsee kaupunginvaltuuston 14.12.2009 hyväksymän Tornion kaupungin yleiskaavan 2021 mukaisella asemakaavoitettavaksi tarkoitetulla pientalovaltaisella asuntoalueella (AP).
Lausunto	Rakennuspaikka sijaitsee Laivaniementien varrella. Alueidenkäyttölain 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 asemakaavoitettavaksi tarkoitetulla pientalovaltaisella asuntoalueella (AP). Haluamme, että kaupungin/kylän kasvuille 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.

Kaksi naapuria on jättänyt muistutuksen, joista ensimmäisessä mainitaan muun muassa seuraavaa: *"Asemapiirroksesta puuttuu yleiskaavan kaavamääräykset, mutta otaksutaan, että rakennukset tulevat rakennuskiellon alueelle. Rakennettava kokonaisala on asuinrakennuksesta varsin suuri. Onko osakeyhtiö rakentamassa yhden asunnon omakotitalon va jonkin palveluasumiseen tarkoitettun talon? Mahdolliseen rakennuslupaan liittyvään naapurin kuulemiseen ei ole mahdollista ottaa näillä tiedoilla kantaa.*

Rakennuspaikka on yleiskaavan mukaan asemakaavoitettavaksi tarkoitettu pientalovaltainen asuntoalue. Alueella on voimassa rakennuskielto ennen alueen asemakaavan saatua lainvoimaa. Kaavasta poikkeaminen yksittäisellä poikkeusluvalla aiheuttaa haittaa asemakaavan toteuttamiselle ja vaikeuttaa kaavoituksella tavoiteltujen tavoitteiden saavuttamisesta"

Toisessa naapurin muistutuksessa mainitaan muun muassa seuraavaa: *"Maankäyttö- ja rakennuslain 19 luvun 136 § 3 momentin mukaisesti rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä on, että rakennuspaikalle on oltava käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen, jollaista tällä hetkellä ei ole.*

Asemapiirroksesta ilmenee, että tontille kulku on suunniteltu asuintonttimme läpi. Jäljempänä esitellyillä perusteluilla asuintonttimme läpi kulkevaa rasiitetta ei voida pitää momentissa mainittuna käyttökelpoisena pääsytenä. Tonttimme läpi kulkeva tierasite on perustettu vuonna 1967 maa- ja metsätalouskäyttöä varten. Käyttötarkoitukset ovat olleet hakkuiden puunkuljetus, pelloille kulkeminen ja lehmien vieminen laitumelle. Tilan Knihti 851-413-75-6 rasiitteen käyttö on mahdollisen rakennus- ja poikkeusluvan myöntämisen jälkeen muuttumassa oleellisesti niin, että rasite aiheuttaa meidän kiinteistöllemme kohtuutonta haittaa (Yksityistielaki 2018/560 § 11). Kohtuutonta haittaa aiheuttavia seikkoja ovat muun muassa piha-alueen vaarantuminen, tiealueen menetys, kiinteistön arvon laskeminen, maiseman muutos, melu, pöly, tärinä sekä yksityisyyden häiriintyminen, jotka korostuvat erityisesti, kun kyseiselle kiinteistölle on tulossa liiketoimintaa. Kohtuuton haitta ei ole korvattavissa rahalla (Yksityistietoimituksen toimitusmenettelyn käsikirja. 18.9.1.4 Haitattomuusedellytys. 2017.

Tierasitteeseen liittyen on vireillä yksityistietoimitus, jonka loppuun saattaminen voi kestää jopa kuusi kuukautta. Yksityistietoimituksessa vaatimuksemme mukaan tutkitaan mahdollisuus lakkauttaa rasite ja perustaa se paikkaan, josta kulkeminen on mahdollista suorittaa ilman kohtuutonta haittaa (Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554 § 160). Yksityistien siirtäminen uuteen kohtaan on tien tarkoituksenmukaista käyttöä varten tärkeää, sillä aikaisemmin perustettu tieoikeus sopii huonosti nykyajan muuttuneeseen tarkoituksenmukaiseen käyttöön (Yksityistietoimituksen toimitusmenettelyn käsikirja. 18.9.1.3 Tärkeysedellytys. 2017. Verkkodokumentti. Maanmittauslaitos.). Kiinteistöllämme ei ole olemassa olevaa tietä, ainoastaan traktorilla kuljettava tienpohja.

Rasitteen siirtämisestä on olemassa esimerkkinä hyödynnettäviä ennakkotapauksia, esimerkiksi toimitus 2021-665116, jossa tieoikeuden siirtoa on perusteltu siitä aiheutuvalla huomattavalla haitalla. Tapauksen maastokatselmuksessa on todettu, että tie sijaitsee asuinrakennuksen vieressä ja välittömässä pihapiirissä, jolloin haitta täyttää tieoikeuden siirtämisen edellytykset. (Lehtinen, M. 2023. Tieoikeuden perustamisen edellytykset edullisuus-, haitta- ja ympäristönäkökulmasta. Opinnäytetyö. Metropolia ammattikorkeakoulu).

Rakennuspaikka on yleiskaavan mukaan asemakaavoitettavaksi tarkoitettu pientalovaltainen alue ja kaavasta poikkeaminen yksittäisellä poikkeusluvalla aiheuttaa haittaa asemakaavan toteuttamiselle ja vaikeuttaa kaavoituksella tavoiteltujen tavoitteiden saavuttamista.”

Rakennukset sijoittuvat Tornion kaupungin yleiskaavassa 2021 asemakaavoitettavalla alueella (AP). Vireillä olevassa Tornion kaupungin yleiskaava 2040 kaavaluonnoksessa rakennukset sijoittuvat tiivistyvälle kyläalueelle (AT). Alueelle ei ole suunnitteilla asemakaavaa, joten rakentaminen ei estä kaavoitustavoitteiden toteutumista eikä vaikeuta alueen suunnittelua. Rakennuskiellon tarkoituksena on turvata asemakaavoituksen toteutuminen, mutta koska asemakaavan laatiminen ei ole suunnitteilla, hankkeesta ei aiheudu haittaa alueen kehittämiseen.

Asemapiirroksessa on osoitettu kulku Peräksimen yksityistien kautta. Maanmittauslaitokselta saadun tiedon mukaan yksityistieoimitus on vireillä ja etenee keväällä lumien sulamisen jälkeen. Rakennuslupavaiheessa tulee ottaa huomioon yksityistieoimituksen päätös ja sen mahdolliset vaikutukset kulkuoikeuksiin.

Suunniteltua rakentamista voidaan pitää kyseiseen paikkaan sopivana. Hanke on yleiskaavan tavoitteiden ja 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.

Sovelletut oikeusohjeet	Maankäyttö- ja rakennuslain 43 § ja 171 § Maankäyttö- ja rakennuslain 145 § Tornion kaupungin maksut rakentamislain viranomaistehtävissä § 9
Maksu	550 euroa myönteisessä lupapäätöksessä 275 euroa kielteisessä lupapäätöksessä
Liitteet	Liitekartat Asemapiirros Naapureiden muistutukset Liitteet ovat nähtävillä Tornion kaupungin rakennusvalvonnassa.
Esittelijä	Kaupunginarkkitehti Ryyänen Harri
Päätösehdotus	Teknisten palvelujen lautakunta myöntää poikkeamisluvan, sillä ehdolla, että kulkuyhteys ratkaistaan viimeistään rakennuslupavaiheessa. Päätöksestä laskutetaan viranomaistehtävistä suoritettavien maksuperusteiden mukainen maksu. Lupapäätös liitteineen toimitetaan hakijalle, viidelle naapurille, 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.
