

Erillinen sijoittamislupa S3/2025

TEKN 24.09.2025 § 175
6499/10.03.00.02/2025

Valmistelija
Valmistelija

Kaavasuunnittelija Päivi Harjuniemi, puh. 040 5462977

Hakijat



Rakennuspaikka

Kunta:
Kylä:
Tila:
Pinta-ala:



Rakennushanke

Erillinen sijoittamislupa omakotitalon (150 m²), autotallin (90 m²) rakentamiseen.

Kuuleminen

Hakija on kuullut rajanaapurit seuraavasti:



Muistutukset

Hankkeesta ei ole jätetty muistutuksia.

Kaavatilanne

Hanke sijaitsee kaupunginvaltuuston 14.12.2009 hyväksymän yleiskaavan mukaisella kehitettävällä palvelukyläalueella (AT-1).

Lausunto

Rakennuspaikka sijaitsee Tammentiellä.

Rakentamislain 43§:n 1 momentin mukaan rakentamisluvan myöntämiselle säädettyjen sijoittamisen edellytysten olemassaolon voi kunta ratkaista erillisellä päätöksellä (*sijoittamislupa*).

Suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä sovelletaan myös sellaiseen rakentamiseen, joka ympäristövaikutusten merkittävyyden vuoksi edellyttää tavanomaista lupamenettelyä laajempaa harkintaa.

Rakentamislain 45 §:n mukaan Sijoittamisen edellytyksenä alueella, jolla ei ole asemakaavaa on, että:

- 1) rakennuspaikka on kooltaan vähintään 1 000 neliömetriä;
- 2) rakennuspaikalla ei ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa;
- 3) rakennukset voidaan sijoittaa vähintään neljän metrin etäisyydelle kiinteistön rajasta ottaen lisäksi huomioon liikennejärjestelmästä ja maanteistä annetun lain 44 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 45 §:ssä tarkoitettu näkemäalue, ratalain 37 §:ssä tarkoitettu suoja-alue ja 38 §:ssä tarkoitettu näkemäalue sekä tarve ilmailulain (864/2014) 158 §:ssä tarkoitettulle lentoesteluvalle;

- 4) rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset;
- 5) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;
- 6) vedensaanti, jätevedet ja hulevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle;
- 7) teiden, vedensaannin tai viemäroinnin järjestäminen ei aiheuta kunnalle tai valtiolle erityisiä kustannuksia;
- 8) rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista;
- 9) rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista;
- 10) rakentaminen ei aiheuta haittaa maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä annettujen määräysten toteuttamiselle.

Lisäksi rakentamislain 46 §:n mukaan sijoittamisluvan edellytykset ovat alueidenkäyttölain 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella on 45 §:ssä säädetyn lisäksi, että rakentaminen:

- 1) ei olennaisesti vaikeuta kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista;
 - 2) ei johda vaikutuksiltaan sellaiseen merkittävään rakentamiseen tai aiheuta sellaisia merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, jotka edellyttävät asemakaavan laatimista;
 - 3) on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta.
- Edellä 1 momentissa säädettyjen edellytysten estämättä kunnan on kuitenkin myönnettävä rakentamislupa:
- 1) olemassa olevaan asuntoon tai maatilaan kuuluvan talousrakennuksen rakentamiseen;
 - 2) olemassa olevaan maaseutuyritykseen kuuluvan maa- ja metsätalouden tai sen liitännäiselinkeinon harjoittamista varten tarpeellisen rakennuksen rakentamiseen;
 - 3) rakennuksen korjaus- ja muutostyöhön;
 - 4) asuinrakennuksen vähäiseen laajentamiseen.

Hanke sijaitsee kaupunginvaltuuston 14.12.2009 hyväksymän yleiskaavan mukaisella kehitettävällä palvelukylällä (AT-1). Haluamme, että vältetään maaseutumaista asuinympäristöä etsivät asukkaat ohjataan ensisijaisesti palvelukylään. Kylän elinvoimaisuus ja palvelut turvataan osoittamalla alueelle uutta asutusta siten mitoitetuna, että peruspalvelut, kuten peruskoulun ala-aste ja kauppapalvelut, voidaan säilyttää. Siksi määräämme, että viemäroidyllä kyläalueella uuden rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 2000 m². Muualla uuden rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 3000 m².

Kiinteistökohtaisten jätevesien käsittelystä tulee rakennuslupavaiheessa esittää pätevän suunnittelijan laatimat suunnitelmat. Vesiliittymän rakentamisesta on sovittava Tornion Vesi Oy:n kanssa.

Kiinteistölle kuuluvien tieyksiköiden ja hoitokustannusten määrittämiseksi on hankkeeseen ryhtyvän sovittava tieosakkaiden (tiekunta/hoitokunta tai toimitsijamies) kanssa.

Suunniteltua rakentamista voidaan pitää paikkaan sopivana.

Rakentaminen täyttää rakentamislain 45 ja 46 §:ssä säädetyt edellytykset, eikä siitä aiheudu haittaa ympäristölle, kaavoitukselle tai naapurustolle.

Sovelletut oikeusohjeet Rakentamislain 45 §, 46 § ja 79 §
Tornion kaupungin maksut rakentamislain viranomaistehtävissä § 9

Maksu 528 euroa (taksan kohdan 3.1 § mukaisesti)

Liitteet Liitekartat
Asemapiirros

Liitteet ovat nähtävillä Tornion kaupungin kirjaamossa.

Esittelijä Kaupunginarkkitehti Ryynänen Harri

Päätösehdotus

Teknisten palvelujen lautakunta myöntää erillisen sijoitusluvan. Päätöksestä laskutetaan viranomaistehtävistä suoritettavien maksuperusteiden mukainen maksu. Lupapäätös liitteineen toimitetaan hakijalle, 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 rakentamislupa Tornion rakennustarkastajalta. Lisäksi on saatava todistus päätöksen lainvoimaisuudesta. Lainvoimaisuustodistuksen saa 30 päivän kuluttua päätöksen tiedoksisaannista Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden kirjaamosta, jonne päätös on sitä varten toimitettava.

Pöytäkirja pidetään kokouksessa tarkastettuna tämän asian osalta.

Päätös

Hyväksyttiin.
