

## Poikkeamislupa P30/2021

TEKN 25.08.2021 § 169  
722/10.03.00.01/2021

Valmistelija	Kaavasuunnittelija Enja Valkonen
Hakijat	[REDACTED]
Rakennuspaikka	[REDACTED]
Rakennushanke	Omakotitalon rakentaminen (n. 152 m <sup>2</sup> ). Olemassa oleva asuinrakennus puretaan.
Poikkeaminen	Maankäyttö- ja rakennuslain 72.1 §, suunnittelutarve ranta-alueella
Hakemuksen perustelut	[REDACTED]

Kuuleminen Hakija on kuullut rajanaapurit seuraavasti:

[REDACTED]

RN:o 15:35, Verronen  
RN:o 876:1, Alavojakkalan jakokunnan vedet

Muistutukset	Hankkeen johdosta ei ole jätetty muistutuksia.
Kaavatilanne	Hanke sijaitsee kaupunginvaltuuston 14.12.2009 hyväksymän yleiskaavan mukaisella kehitettävällä palvelukyläalueella (AT-1) ja on merkitty valtakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi (sk/v) ja valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi (ma/v). Lisäksi osa alueesta on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo).
Lausunto	<p>Rakennuspaikka sijaitsee Alavojakkalassa Tornionjoen rannassa.</p> <p>Maankäyttö- ja rakennuslain 171.2 §:n mukaan poikkeaminen ei saa</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;</li><li>- vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; eikä</li><li>- vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.</li></ul> <p>- johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia</p> <p>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</p>

peruskoulun ala-aste ja kauppapalvelut, voidaan säilyttää. Siksi määräämme, että viemäröidyllä kyläalueella uuden rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 2000 m<sup>2</sup>. Muualla uuden rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 3000 m<sup>2</sup>.

Alue on merkitty valtakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi (sk/v) ja 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 muuteta 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.

Lisäksi osa alueesta on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo). Metsälain mukaiset, erityiset elinympäristöt tarkennusalueilla, linnuston kannalta arvokkaat alueet ja muut luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet. Aluetta koskevat suunnitelmat ja toimet on toteutettava siten etteivät ne haittaa näiden alueiden luontoarvoja kohtuuttomasti.

Rakennuspaikka sijaitsee ranta-alueella, mutta koska kyseessä on olemassa oleva rakennuspaikka kyläalueella, ei emätilamitoitusta tarvitse huomioida. Kyse on korvaavasta rakentamisesta.

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).

Lapin ELY-keskus toteaa lausunnossaan (30.06.2021) muun muassa seuraavaa:

*"Kiinteistö rajautuu paitsi Tornionjoen vesistöalueen Natura-alueeseen, myös Tornionjoessa valtakunnallisesti arvokkaaseen Oravaisensaaren linnustoalueeseen (FINIBA), joka on merkittävä kerääntymisalue erityisesti laulujoutsenille ja sorsille syksyisin. Tämä alue on osoitettu yleiskaavassa luo-kohteena. Natura-alueen suojelun perusteena on luonnontilaiset jokireitit, johon kuuluu myös rantaviiva, joka tulisikin säilyttää vaikutusten minimoimiseksi mahdollisimman luonnontilaisena. Yksittäisestä rakennushankkeesta ei aiheudu merkittävästi Natura-alueen suojeluperusteita heikentäviä vaikutuksia, joten varsinaista luonnonsuojelulain 65 §:n mukaista arviointimenettelyä ei tässä tapauksessa tarvita. Alueen maisema-arvoja ja linnustollisia arvoja tukee, mikäli ranta hoidetaan mahdollisuuksien mukaan puoliavoimena ympäristönä sekä pidetään kasvillisuus matalana ja luontaisena. Rantatörmän kasvillisuutta voidaan hoitaa esimerkiksi niittämällä. Alueella ei ole tiedossa uhanalaisia tai rauhoitettuja lajeja.*

*ELY-keskuksen näkemyksen mukaan alue on kuitenkin maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, jossa edellytetään alueen*

*suunnittelussa turvattavan kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan uudis- ja korjausrakentaminen tulee sopeuttaa kyläkuvaan ja rakennusperinteeseen ja rakennukset on sijoitettava rakennuspaikalle perinteiseen tapaan pihapiirin ympärille maisemaan sopeutuvasti. Uudisrakentamisen tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus.”*

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.

Vesi- ja viemäriliittymän rakentamisesta on sovittava Tornion Vesi Oy:n kanssa.

Sovelletut oikeusohjeet	Maankäyttö- ja rakennuslain 72.1 § 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
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 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.  _____