



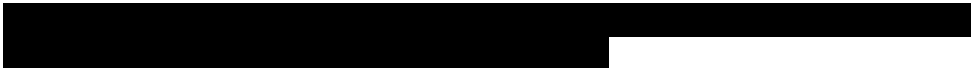
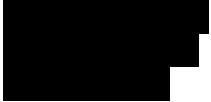


Poikkeamislupahakemus P10/2023

TEKN 14.06.2023 § 131
3490/10.03.00.01/2023

Valmistelija	Kaavasuunnittelija Päivi Harjuniemi, puh. 040 5462977
Hakijat	Rakennus Raitam Oy / perustettava yhtiö Vuononranta 21 95500 TORNIO
Rakennuspaikka	Kunta:  Kylä:  Tila:  Pinta-ala: 
Rakennushanke	Asuinrakennuksen 681 m ² (10 huoneistoa) ja kahden autokatoksen rakentaminen.
Poikkeaminen	Maankäyttö- ja rakennuslain 58 §, rakentamisrajoitus
Hakemuksen perustelut	
Kuuleminen	Hakija on kuullut rajanaapurit seuraavasti: 
Muistutukset	Hankkeen johdosto on jätetty kolme muistutusta.
Kaavatilanne	Hanke sijaitsee 2.12.2002 voimaantulleen asemakaavan mukaisella asuinrakennusten korttelialueella (A).
Lausunto	Rakennuspaikka sijaitsee Tornion keskustassa. 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 2.12.2002 voimaantulleen asemakaavan mukaisella asuinrakennusten korttelialueella (A). Kaava sallii tontille kahden rakennuksen rakentamisen, joista toinen on kaksikerroksinen ja toinen yksikerroksinen, jonka ullakon tasolla kerrosalaan laskettavaksi tilaksi voidaan käyttää 2/3 suurimman kerroksen alasta Tornionlaakson museo toteaa lausunnossaan (10.5.2023) muun muassa seuraavaa:

“Tornionlaakson museo on lausunut kiinteistöä koskevasta rakennus- ja purkamislupa-asiasta 11.5.2022. Lausunnossaan museo kiinnitti huomiota muun muassa rakennuspaikan olemassa olevaan ja sitä ympäröivään rakennuskantaan sekä aiottuun rakentamistapaan. Lisäksi museo toi esiin alueen rakentamishistoriaan ja asemakaavan ja yleiskaavan ristiriitaisuuden suhteessa rakennetun ympäristön arvojen ja vaalimiseen.

Uuden lupahakemuksen mukaan kapealla tontille halutaan rakentaa kahden pienehkön kerrostalon sijaan tontin keskelle yksi isompi kaksikerroksinen kerrostalo ja sen pätyyn yksikerroksinen tasakattoinen autokatos ja Sairaalakadun varteen toinen autokatos. Tarkempia suunnitelmista rakennuksista ei ole esitetty. Lupahakemukseen on virheellisesti merkitty, että rakennuspaikka ei sijaitsisi kulttuurihistoriallisesti merkittävällä alueella, vaikka Tornion yleiskaavassa Tornion Empirekaupunginosa (Saarenpäänkatu välillä uusikatu-Vesaisenkatu) on ositettu maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi. Tornionlaakson museo toteaa, että esitetty rakentamistapa poikkeaa aiempaa suunnitelmaa vielä enemmän tonttia ympäröivästä rakentamistavasta.

Museon näkemyksen mukaan lupahakemuksen liitteenä olevassa asemapiirroksessa esitetyn kaltainen asemakaavasta ja ympäröivästä rakennuskannan mittakaavasta ja rakentamistavasta poikkeava rakentaminen on yleiskaavan vastaista (alueen perintien rakenteen ja rakentamisen mittakaavan säilyttäminen) ja vaikeuttaa tulevaisuudessa mahdollista asemakaavan muutosta. Museo huomauttaa myös, että lupahakemuksen kohteena olevan tontin eteläpuolelle saman korttelin samankokoiselle tontille on rakennettu asemakaavan mukaisesti kaksikerroksiset pienkerrostalot kahtena erillisenä massana, mikä sopeutuu kohtalaisesti ympäröivän rakentamiseen mittakaavaan.

Museo ei puolla lupahakemuksessa esitettyä poikkeamista asemakaavan kiinteistörajoista ja kookkaaman kerrostalon rakentamista kahden sijaan tontin keskelle.”

Hankkeesta on jätetty kolmen muistutusta. Kaksi naapuria ovat jättäneet yhteisen muistutuksen, jossa todetaan muuan muassa, että näkymä on muuttunut avoimeksi rakennuttajan jouduttua kaatamaan kaikki puut tontiltaan. Muistutuksessa vaaditaan, että rakennuttaja ottaa huomioon tonttinsa “takapihalla” olevat asuinrakennukset ja rakennuttaa aidan tonttien väliin. Toinen naapureista on lisännyt, että aita suojaa myös mahdollisuutta työntää lumia naapuritontille ja suojaa näin ollen tonteillamme olevia istutuksia.

Toisessa muistutuksessa todetaan muuan muassa, että suunniteltu asuintalo tulisi aivan liian lähelle viereistä rakennusta, jolloin talot tulisivat olemaan melkein kiinni toisissaan ja näkymä olisi suoraan naapuritalon parvekkeille ja olohuoneeseen. Välissä ei ole mitään näköesteitä (esim. tarpeeksi korkeita puita). Muistutuksessa vaaditaan rakennuttajan rakentamaan uuden raja-aidan hävittämänsä tilalle.

Kolmannessa muistutuksessa todetaan muuan muassa, että fyysisten ja järjestelmien kautta tehtyjen mittausten mukaan olemassa olevan rakennuksen ja nyt suunnitteilla olevan uudisrakennuksen välinen etäisyys ei täytä vaadittavaa 8 metriä. Muistutuksen tekijä ei tule hyväksymään uudisrakennuksen sijoittelua esitetyllä tavalla.

Hankkeessa haetaan poikkeamista rakennusrajoiden ylitykseen sekä yhden isomman kaksikerroksisen rakennuksen rakentamiseen. Asemakaavassa tontille on osoitettu kaksi rakennusalaa, joista poiketaan vähäisin määrin. Tontille rakennetaan kaksi erillistä rakennusta, asuinrakennus ja kaksi autokatosta, joista toinen tulee asuinrakennuksen yhteyteen. Tien suuntainen autokatos tulee olla harjakattoinen n. 1:2 kaltevuudeltaan ja sijoitettu katulinjaan kiinni, jolloin se rajaa katulinjaa riittävästi noudattaen ja eheyttäen alueen perinteistä rakennustapaa.

Poikkeamislupahakemuksessa esitetty suunnitelman toteuttaa asemakaavan tavoitteita. Paloturvallisuusasiat tullaan huomioimaan rakennuslupavaiheessa, mikäli rakennukset sijoittuvat lähemmäs kuin 8 metriä olevista, ne tullaan toteuttamaan osastoivina tarvittavin osin. Kyseisen korttelin asemakaavamääräyksissä ei määrätä raja-aidan tekemistä eikä lisäistutusten tekemistä rajalle.

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 58 § Maankäyttö- ja rakennuslain 145 § Tornion kaupungin maksut maankäyttö- ja rakennuslain sekä –asetuksen viranomaistehtävissä § 11
Maksu	450 euroa myönteisessä lupapäätöksessä 225 euroa kielteisessä lupapäätöksessä
Liitteet	Karttaotteet Asemapiirros Tornionlaakson museon lausunto Naapurin huomautus (3 kpl)
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 sekä kahdelle naapurille. 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. _____