

Poikkeamislupahakemus P16/2023

TEKN 22.11.2023 § 229
3766/10.03.00.01/2023

Valmistelija	Kaavasuunnittelija Päivi Harjuniemi, p. 040 546 2977
Hakijat	[REDACTED]
Rakennuspaikka	Kunta: [REDACTED] Kylä: [REDACTED] Tila: [REDACTED] Pinta-ala: [REDACTED]
Rakennushanke	Asuinrakennuksen laajennus ja julkisivumuutos. Autotallin, maneesin ja hevoskentän rakentaminen.
Poikkeaminen	Maankäyttö- ja rakennuslain 43 §, rakentamisrajoitus Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §, rantarakentaminen Tornion ympäristönsuojelumääräys 20 §, eläintenpidon suojaetäisyydet
Hakemuksen perustelut	[REDACTED]
Kuuleminen	Hakija on kuullut rajanaapurit seuraavasti: [REDACTED]
Muistutukset	Hankkeen johdosta ei ole jätetty muistutuksia.
Kaavatilanne	Hanke sijaitsee kaupunginvaltuuston 14.12.2009 hyväksymän Tornion yleiskaavan 2021 mukaisella asemakaaavoitettavaksi tarkoitetulla pientalovaltaisella asuntoalueella (AP) ja valtakunnallisesti arvokaassa kulttuuriympäristössä (sk/v).
Lausunto	Rakennuspaikka sijaitsee Oravaisensaarentien 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 asemakaavoitettavaksi tarkoitettulla 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.

Alue on merkitty valtakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi (sk/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 muuttaa 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.

Tornionlaakson museo on antanut kolme lausuntoa (7.9., 10.10. ja 2.11.2023). Uusimmassa lausunnossaan Tornionlaakson museo toteaa muun muassa seuraavaa:

“Aiemmissa lausunnoissaan museo kiinnitti huomiota muun muassa maneesin sijoittamiseen sekä autotallirakennuksen kattomuotoon ja rakennusten värikykyyn. Lausuntopyynnön liitteenä olevien päivitettyjen suunnitelmien mukaan autotallin kattomuoto on muutettu symmetriseksi satulakatoksi. Maneesin kokoa on pienennetty puoleen alkuperäisestä suunnitelmasta ja rakennuksen sijoituspaikka on siirretty entisen navettarakennuksen luoteispuolelle. Molempien rakennuksen julkisivuverhous on muutettu vaaleanharmaasta punamullan väriseksi.

Tornionlaakson museo viittaa aiempaa lausuntoonsa (10.10.2023) ja toteaa, että maneesin uusi sijoituspaikka on kyläkuvan kannalta parempi kuin aiemmin esitetty sijainti Oravaisensaarentien varrella. Rakennusten yhtenevät kattomuodot ja julkisivuväriyty sopivat aiemmin esitettyä paremmin kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön ja kyläkuvaan yleiskaavamääräyksen edellyttämällä tavalla. Maneesin osalta museo toistaa aiemmassa lausunnossaan esiin tuomansa seikan rakennuksen

harjan suunnasta. Maneesin kaltaisen kookkaan rakennuksen harjan suunnan sijoittamien pihapiirin toisista kookkaista rakennuksista poikkeavasti viistoon ei ole yleiskaavassa tarkoitettun perinteisen rakentamistavan mukaista.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta museolla ei ole huomautettavaa autotallin ja maneesin päivitettyihin suunnitelmiin, mutta viittaa aiemmissa lausunnoissaan esiin tuotuihin Muinaismuistolain pykäliin (1§, 11§, 14§ ja 16§), jotka tulee ottaa huomioon tunnetun kiinteän muinaisjäännöksen lähellä rakennettaessa.”

Lapin ELY-keskus toteaa lausunnossaan (8.8.2023) muun muassa seuraavaa:

“Maantien 19547 (Oravaisensaarentie) suoja-alue ulottuu kyseisellä tieosalla 20 metrin etäisyydelle maantien keskiviivasta mitattuna. Lapin ELY-keskuksella ei ole tiedossa tienpitoon liittyviä toimenpiteitä kyseessä olevalla tieosuudella.

Lapin ELY-keskuksella ei ole huomauttamista rakentamisesta, mikäli rakennukset sijoittuvat asemapiirustuksen mukaisesti maantien suoja-alueen ulkopuolelle ja kulku kiinteistölle tapahtuu olemassa olevan liittymän kautta. Mikäli kiinteistöllä tullaan myöhemmin harjoittamaan liiketoimintaa, on huomioitava, että ELY-keskukselta tulee hakea liittymän käyttötarkoituksen muutosta.

Lapin ELY-keskus huomauttaa, ettei kiinteistön hulevesiä ja puhdistettuja jätevesiä saa johtaa maantien sivuojaan.”

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.

Hankeessa poiketaan Tornion ja Keminmaan ympäristösuojelumääräyksestä 20 § Eläintenpidon suojaetäisyydet. Hevosten ulkotarha tai lantalan tulee sijaita 50 metrin ja ratsastuskentän 20 metrin etäisyydellä naapurikiinteistön rajasta. Naapurit ovat antaneet suostumuksen suojaetäisyyksien alittamiseen.

Maneesin sijoittelupoikkeama rakennusten perinteisestä rakentamistavasta voidaan katsoa olevan vähäinen. Maneesin kattoharjan suunnasta huolimatta rakennukset muodostavat aluetta eheyttävän kokonaisuuden kattomuotojen, julkisivuverhoilujen ja värityksen ansiosta.

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 Tornionlaakson museon lausunto (3kpl) Lapin ELY-keskuksen lausunto Liitteet nähtävillä Tornion kaupungin rakennusvalvonnassa.
Esittelijä	Kaupunginarkkitehti Ryyänen 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, kolmelle 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	Hyväksyttiin. _____