


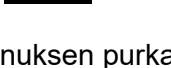
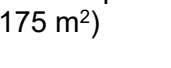




## Poikkeamislupahakemus P20/2023

TEKN 14.02.2024 § 32  
4079/10.03.00.01/2023

Valmistelija	Kaavasuunnittelija Päivi Harjuniemi, p. 0405462977
Hakijat	
Rakennuspaikka	Kunta:  Kylä:  Tila:  Pinta-ala: 
Rakennushanke	Vanhan asuinrakennuksen purkaminen ja uuden omakotitalon ja saunan rakentaminen (yht. 175 m <sup>2</sup> )
Poikkeaminen	Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §, suunnittelutarve ranta-alueella
Hakemuksen perustelut	
Kuuleminen	Hakija on kuullut rajanaapurit seuraavasti: 
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	Rakennuspaikka sijaitsee Ruotutien 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 kehitettävällä palvelukylällä (AT-1). Haluamme, että väljää,

maaseutumaista asuinympäristöä etsivät asukkaat ohjataan ensisijaisesti palvelukyliin. 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 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.

Alaville alueille rakennettaessa tulee huomioida tulva- ja kosteusvahinkojen vaara. Kosteudelle alttiit rakennusosat on sijoitettava vähintään 0,5 m ylempiä kuin kerran 100 vuodessa laskettu korkein tulvakorkeus (HW 1/100).

Lapin ELY-keskus toteaa lausunnossaan (21.11.2023) muun muassa seuraavaa:

*”Maantien 21 suoja-alue ulottuu 30 metrin etäisyydelle maantien keskilinjasta. Rakennusta ei saa pitää maantien suoja-alueella (Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä 44 §). Maantien suoja- ja näkemäalueella ei saa pitää sellaista varastoa, aita taikka muuta rakennelmaa tai laitetta, josta tai jonka käytöstä voi aiheutua vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle. (LjMTL 46 § 1. mom.)*

*Maantien suoja- ja näkemäalueella ei saa muuttaa maanpinnan muotoa eikä tehdä ojitusta tai muuta kaivutyötä siten, että muutoksesta voi aiheutua vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle. (LjMTL 46 § 2. mom.)*

*Kun rakennukset sijoitetaan kiinteistöllä maantien suoja-alueen ulkopuolelle ja kiinteistölle kulku tapahtuu nykyisen liittymän kautta, ei Lapin ELY-keskuksella ole naapurina huomautettavaa rakentamisesta.*

Valtatien 21 keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL) on kyseisellä tieosuudella 5471, josta raskaan liikenteen osuus on noin 6 %. Rakennuspaikan kohdalla on voimassa nopeusrajoitus 80 km/h.”

Lapin ELY-keskus toteaa lausunnossaan (20.12.2023) muun muassa seuraavaa:

#### ”Luontoympäristö

Hakemuksen mukainen kohde sijoittuu osittain yleiskaavassa osoitetulle luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeälle alueelle (luo). Merkintää koskevan määräyksen mukaan aluetta koskevat suunnitelmat ja toimet on toteutettava siten, etteivät ne haittaa näiden alueiden luontoarvoja kohtuuttomasti. Luo-alueeksi on rajattu kapealti rantaa sekä laajemmin Tornionjokea. Rajauksen perusteella luo-alue merkinnee linnuston kannalta arvokasta aluetta. Koska hakemuksen mukainen kohde on pieni ja sijoittuu pieneltä osin luo-alueen reunalle alueelle, jossa on ollut jo aiemmin samanlaista maankäyttöä, Lapin ELY-keskus katsoo, että kyseessä oleva rakentaminen ei aiheuta kohtuutonta haittaa luo-alueen luonnonarvoille.

Hakemuksen mukainen kohde sijoittuu Tornionjoen ja Muonionjoen vesistön Natura-alueen välittömään läheisyyteen. Alueen suojelun perusteena ovat luontodirektiivin liitteen I luontotyypit ja liitteen II lajit. Johtuen hakemuksen mukaisen rakennuskohteen pienialaisuudesta hankkeesta ei arvioida muodostuvan merkittävästi heikentäviä vaikutuksia niille luonnonarvoille, joiden perusteella alue on sisällytetty Naturaverkostoon.

#### Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualue sijaitsee yleiskaavassa valtakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi osoitetun Vojakkalan kylän alueella. Merkintää koskevan määräyksen mukaan alueen arvokas kulttuuriympäristö tulee säilyttää. Uudisrakentaminen ja uudet rakennuspaikat tulee sovittaa kaupunki- tai kyläympäristöön siten, että ne mittakaavaltaan ja sijoittelultaan täydentävät olemassa olevaa arvokasta kaupunki- tai kyläympäristöä. 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.

MRL 127.1 §:n mukaan purkamislupa on tarpeen, jos yleiskaavassa niin määrätään. MRL 127.2 §:n mukaan lupaa ei tarvita, jos voimassa oleva rakennuslupa edellyttää rakennuksen purkamista. MRL 135 §:n mukaan, jos rakennuslupahakemuksen mukainen rakentaminen edellyttää rakennuksen purkamista, luvan myöntämisen edellytyksenä on lisäksi, mitä 139 §:ssä säädetään purkamisluvan edellytyksistä.

ELY-keskus toteaa, että ennen poikkeamis- ja rakennusluvan myöntämistä hankkeesta tulee pyytää Tornionlaakson museon lausunto.”

Tornionlaakson museo toteaa lausunnossaan (17.1.2024) muun muassa seuraavaa:

#### ”Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema ja suunnittelutilanne

Kaavallisesti lupahakemuksen kohteena oleva kiinteistö sijaitsee Länsi-Lapin maakuntakaavan (2015) ja Tornion yleiskaavan (2009) alueilla. Vojakkalan kylä ja Tornionjoen kulttuurimaisema on osoitettu sekä maakuntakaavassa, että Tornion yleiskaavassa kulttuurihistoriallisesti ja

*maisemallisesti valtakunnallisesti merkittäviksi alueiksi. Kaavojen valmistumisen jälkeen valtakunnallisesti arvokaiden maisema-alueiden (VAMA2021) inventoinnit on päivitetty, ja Vojakkala ei enää ole mukana niissä. Vojakkalan kylä on kuitenkin edelleen maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, joka on huomioitu maakuntakaavassa (ma6098), jossa edellytetään alueen suunnittelussa turvattavan merkittävien kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilyminen.*

*Tornion yleiskaavassa rakennettua kulttuuriympäristöä (Vojakkalan kylä) koskee kaavamääräys: Määräämme MRL 41.2 §:n nojalla, että alueen arvokas kulttuuriympäristö tulee säilyttää. Uudisrakentaminen ja uudet rakennuspaikat tulee sovittaa kaupunki- tai kyläympäristöön siten, että ne mittakaavaltaan ja sijoittelultaan täydentävät olemassa olevaa arvokasta kaupunki- tai kyläympäristöä. 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.*

*Pihapiiri sijaitsee Tornion yleiskaavassa Kehitettävän palvelukylän alueella (AT-1). Alueella ei ole asemakaavaa, eikä sitä ole osoitettu asemakaavoitettavaksi yleiskaavassa. Yleiskaavan AT-1 Merkinnällä on osoitettu Arpelan, Karungin, Vojakkalan, Raumon, Pirkkiön, Kyläjoki-Laivaniemen ja Kaakamon kylien alueita, joiden palvelujen säilymistä halutaan tukea. Haluamme, että väljää, maaseutumaisista asuinympäristöä etsivät asukkaat ohjataan ensisijaisesti palvelukyliin. Kylän elinvoimaisuus ja palvelut turvataan osoittamalla alueelle uutta asutusta siten mitoitettuna, että peruspalvelut, kuten peruskoulun ala-aste ja kauppalpalvelut, voidaan säilyttää. Siksi määräämme, että viemäröidyillä kyläalueilla 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>.*

*Alueen maisemallisia ominaispiirteitä ovat leveää jokiuomaa reunustavat nauhamaiset kylät pihapiireineen ja peltoalueineen. Jokea seuraava maantie kulkee peltoalueiden läpi ja laakeaa jokilaaksoa reunustavat rautatien itäpuolelta sisämaahan päin loivasti kohoavat laajat metsä- ja suoalueet. Metsäalueet muodostavat taustamaiseman jokilaaksolle. Alavojakkalassa vanhin asutus on kumpareilla rautatien ja Tornionjoen välissä ja vanhemman perinteisen rakennuskannan joukossa on runsaasti uudempaa rakennuskantaa.*

*Lausuntopyyynnön kohteena oleva kiinteistö sijaitsee Alavojakkalassa Tornionjoen rannalla. Jokivarrentien (Valtatie 21) ja joen välissä pihapiirin pohjoispuolella on pienehkö, vielä avoin peltoalue. Pihapiiri sijaitsee reilun 150 metrin päässä Jokivarrentiestä. Alue on ollut pääosin avointa peltoaluetta 1950-luvulle asti, jolloin jokirantaan on rakennettu nauhamaisesti useampia jälleenrakennuskauden pihapiirejä. Näistä useita on vielä jäljellä, muun muassa lupahakemuksen kohteena olevan Ramstedtin pihapiirin pohjois- ja eteläpuolilla.*

*Ramstedtin pihapiiriin kuuluu noin 1950 rakennettu 1½ kerroksinen asuinrakennus, jota on laajennettu yksikerroksisena 1970-luvulla sekä 1950-luvun talousrakennus ja kaksi pienempää varastorakennusta. Asuinrakennus on hirsirunkoinen, mutta sen tyylipiirteet ovat suurimmaksi osaksi hävinneet laajennuksessa ja muutoksissa, joissa muun muassa ikkunat on muutettu ja alkuperäinen kuisti purettu. Lisäksi rakennuksen*

sisätiloissa on muun muassa purettu kantavaa hirsiseinää. Pienet piharakennukset ovat säilyneet pääosin rakentamisaikansa asussa.

Pihapiirin rakennusten lisäksi kiinteistöllä, Jokivarrentien varressa sijaitsee versta-, autotalli- tai pajarakennus 1900-luvun puolivälistä. Tämä pajarakennus on harvinainen aikansa työtilarakentamista edustava rakennus, joka sijaitsee maisemallisesti näkyvällä paikalla. Rakennus on alun perin ollut perinteistä rakentamistapaa edustava sopusuhtainen rakennus punaisine peiterimalaudoituksineen ja kuusiruutuisine ikkunoineen, jotka mahdollisesti oli jo aikoinaan kierrätetty. Rakennukseen on jossain vaiheessa asennettu uusi peltikate ja se on ollut hyvin säilynyt esimerkki rakennustyypistään. Osa rakennuksen julkisivuista on vastikään lisäeristetty erittäin paksusti ja verhoiltu harmaalla pellillä, myös ikkunat on vaihdettu huomattavasti pienempiin. Rakennuksen alkuperäisestä rakentamistavasta ja materiaaleista poikkeavat muutokset heikentävät rakennuksen säilymismahdollisuuksia.

#### Arkeologinen kulttuuriperintö

Poikkeamis- ja rakennuslupahakemuksen kohteena olevan kiinteistön [REDACTED], Ramstedt, läheisyydessä ei sijaitse tunnettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä, joilla olisi mahdollisia vaikutuksia vanhan asuinrakennuksen purkamiseen ja uuden asuinrakennuksen sekä saunarakennuksen rakentamiseen. Lähin kiinteä muinaisjäännös, Kiviranta Virkamaa, sodan aikainen hautausmaa, (muinaisjäännösrekisterissä tunnuksella 851500009) sijaitsee noin 2,1 km kiinteistöstä itään.

#### Lupahakemuksen mukainen rakentaminen ja kulttuuriympäristö

Lausuntopyynnön ja sen liitteiden mukaan poikkeamislupaa haetaan noin 150m<sup>2</sup> kokoisen yksikerroksisen asuinrakennuksen ja 25m<sup>2</sup> kokoisen saunan rakentamiseen. Lupahakemuksen liitteenä olevan asemapiirroksen mukaan uusi asuinrakennus on tarkoitus sijoittaa purettavan rakennuksen itäpuolelle harja joen suuntaisesti ja saunarakennus sen luoteispuolelle rantatöyrään päälle. Piirroksen mukaisesti muut piharakennuksen säilyisivät paikoillaan. Asemapiirroksessa ei ole esitetty mahdollisen tulevan autotallirakennuksen paikkaa tai pihapiirin muita toimintoja. Rakentamista suunniteltaessa jo ensimmäisessä rakennusvaiheessa olisi hyvä huomioida myös mahdolliset muut myöhemmin rakennettavat rakennukset, jotta pihapiirin toiminnalliset sekä kyläkuvalliset/maisemalliset seikat tulevat huomioiduksi.

Poikkeamislupahakemuksen liitteenä ei ollut uudisrakennusten pääpiirustuksia, joten Tornionlaakson museo ei voi ottaa kantaa niiden sopeutumiseen olemassa olevaan rakennettuun kulttuuriympäristöön yleiskaavamääräysten tarkoittamalla tavalla. Asemapiirroksen perusteella asuinrakennuksessa olisi kuitenkin harjakatto ja rakennus on esitetty sijoitettavaksi saman suuntaisesti nykyisen asuinrakennuksen ja viereisillä kiinteistöillä sijaitsevien asuinrakennusten kanssa. Rakennusten tarkemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota rakennusten mittakaavan, kattomuotoon, muotokieleen, julkisivumateriaalien sekä värityksen sopeutumiseen ympäristöön yleiskaavan edellyttämällä tavalla. Lisäksi Tornionlaakson museo toteaa, että kiinteistöllä sijaitsevan versta/pajarakennuksen ulkoasua on yleiskaavan vastaisesti muutettu siten, että sen kulttuurihistoriallisesti arvokas tai kaupunki- tai kyläkuvan kannalta merkittävä luonne on turmeltunut. Rakennuksen tyylipiirteet ja maisemalliset arvot ovat hävinneet muutosten vuoksi, mutta olisivat mahdollisesti palautettavissa.”

Suunniteltua rakentamista voidaan pitää kyseiseen paikkaan sopivana Hanke on yleiskaavan tavoitteiden ja määräysten mukainen. Hankkeen ei katsota aiheuttavan haittaa kaavoitukselle 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 72 § 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 (2kpl) Tornionlaakson museon lausunto  Liitteet ovat 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, yhdelle 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.  _____