


Poikkeamislupahakemus P8/2024

TEKN 28.08.2024 § 159
4803/10.03.00.01/2024

Valmistelija	Kaavasuunnittelija Päivi Harjuniemi, puh. 040 5462977
Hakijat	Kukkolan Koski-Catering Kourilehdontie 219 95400 Tornio
Rakennuspaikka	Kunta: Tornio Kylä: Kukkola (433) Tila: RN:o 15:79 Pinta-ala: n.3348 m ²
Rakennushanke	Laajennuksen rakentaminen.
Poikkeaminen	Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §, suunnittelutarve ranta-alueella
Hakemuksen perustelut	"Kukkolan koski-catering haluaa panostaa ja kehittää Tornion matkailua maailman luokan kaupunkina. Laajentamalla rakennusta palvelujen saatavuuden helpottamiseksi monipuoliselle asiakkaille ja ryhmille sääolosuhteista huolimatta. Asiakkaamme ympäri maailmaa ovat toivoneet että saamme lisää suojatilaa Tornionjoen välittömään läheisyyteen."
Kuuleminen	Hakija on kuullut rajanaapurit seuraavasti: 
Muistutukset	Hankkeesta ei ole jätetty muistutuksia.
Kaavatilanne	Hanke sijaitsee kaupunginvaltuuston 2.5.2001 hyväksymän Kukkolankosken rantaosayleiskaavan mukaisella asuin- ja liikerakennusten (KL) mukaisella alueella.
Lausunto	Rakennuspaikka sijaitsee Koskitien 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 2.5.2001 hyväksymän Kukkolankosken rantaosayleiskaavan mukaisella asuin- ja liikerakennusten (KL) mukaisella alueella.

Tornionlaakson museo toteaa lausunnossaan (20.6.2024) muuan muassa seuraavaa:

”Lupahakemuksen kohteena oleva kiinteistö sijaitsee kyläkuvallisesti ja maisemallisesti erittäin merkittävällä paikalla, joka muodostaa eräänlaisen sisäänkäynnin Kukkola kosken kalakentän valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön saavuttaessa. Kukkolankosken alueen kestävä kehittäminen on Tornion kaupunkistrategian mukaisia kärkihankkeita, jolloin alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulisi museon näkemyksen mukaan siten kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen laatuun ja maisemallisiin seikkoihin. Voimajohtolinja ja Jokivarrentien varteen raivattu, mutta viimeistelemätön leirintäalue meluvalleineen ovat jo alueella maiseman laatua heikentäviä elementtejä.

Tornionlaakson museo toteaa, että suunniteltu laajennus noudattaa muotokieleltään, materiaaleiltaan ja julkisivuvärykseltään kiinteistöllä olemassa olevia rakennuksia. Vanha kioskirakennus suunnitelmassa säilyy ja laajennus liittyy ja tukee rakennuksessa harjoitettavaa toimintaa. Julkisivupiirustusten perusteella laajennusosa kuitenkin muuttaa rakennuksen luonnetta ja on massiivisempi kuin alkuperäinen rakennus. Joen suuntaisesti sijoittuva kookas laajennusosa harjakattoineen sulkee näkymiä Jokivarrentieltä ja Koskitieltä joelle. Umpinaiset seinä muodostavat sulkeutuneen ja merkityksättömän julkisivun kyläkuvallisesti tärkeimmille lähestymissuunnille. Museon näkemyksen mukaan esitettyjen suunnitelmien mukainen laajennus ei täytä sen sijainnin asettamia suunnittelullisia laatuvaatimuksia.”

Lapin ELY-keskus toteaa lausunnossaan (16.5.2024) muun muassa seuraavaa:

”Maantien 19550 suoja-alue ulottuu 20 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, aitaa 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.).

Edellä mainitun lain 47 §:n mukaan erityisistä syistä ELY-keskus voi myöntää poikkeuksen 44-46 §:ssä tarkoitetuista kielloista, jos se harkitsee, että liikenneturvallisuus ei vaarannu eikä tienpidolle aiheutuisi muuta kuin enintään vähäistä haittaa.

Lapin ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue ei näe estettä katetun terassin sijoittamiselle maantien 19950 suoja-alueelle. Päätöksen suoja-alueelle rakentamisesta antaa kuitenkin Pirkanmaan ELY-keskus.

Maantien 19950 keskimääräinen vuorokausiliikenne on 160 ajoneuvoa vuorokaudessa, laskentavuonna 2018, josta raskaan liikenteen osuus on 2,5 %. Tieosalla on voimassa nopeusrajoitus 40 km/h. Lapin ELY-keskuksella ei ole tiedossa tienpitoon liittyviä toimenpiteitä kyseessä

olevalla tieosalla. Mikäli liikennemäärä ja siitä aiheutuva melu ja värinä tulevaisuudessa kasvavat niin rakentajalle annetaan tiedoksi, ettei ELY-keskus tule osallistumaan meluntorjuntaan, eikä muihin tieliikenteen aiheuttamiin imissiohaittojen torjuntaan liittyviin töihin kiinteistön kohdalla.

Lapin ELY-keskus ei vastaa myöskään maantien kunnossa pidosta aiheutuvista haitoista tai vahingoista kuten lumen aurauksen aiheuttamista haitoista/vahingoista tai tien parannustoimenpiteistä. Suoja-alue on varattu ensisijaisesti liikenneturvallisuuden ylläpitämiseksi ja tienpidollisiin tarkoituksiin, ja mikäli ELY-keskus katsoo myöhemmin rakennuksesta / rakennuksista aiheutuvan haittaa tienpidolle, tulee kiinteistön /rakennuksen omistajan siirtää rakennukset, rakennelmat ja laitteet omalla kustannuksellaan maantien suoja-alueen ulkopuolelle.

Lapin ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue huomauttaa, että yllä oleva lausunto koskee ainoastaan poikkeuslupahakemusta liikenteellisestä näkökulmasta. Maankäyttö- ja rakennuslain 173 §:n 3 momentin mukaan ennen poikkeamista koskevan asian ratkaisemista kunnan on tarvittaessa pyydettävä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto, jos poikkeaminen koskee merkittävästi sen toimialaa.

ELY-keskus toteaa, että hakemuksen mukainen poikkeaminen sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle "Eteläisen Tornionlaakson maisemat" (VAMA 2021). Näin ollen ELY-keskus katsoo, että ennen poikkeamista koskevan asian ratkaisemista kunnan tulee pyytää asiasta Lapin ELY-keskuksen lausunto. ELY-keskus suosittelee, että lausunto pyydetään myös Tornionlaakson museolta.

Mikäli kunnan myöntämä poikkeamispäätös on myönteinen eikä rakennusta suunnitella sijoitettavaksi maantien 19550 suoja-alueen ulkopuolelle, tulee suoja-alueelle rakentamisen poikkeamislupaa hakea Pirkanmaan ELY-keskukselta. Myönteinen poikkeamispäätös sekä tämä lausunto tulee olla hakemuksen liitteenä ja hakemuksessa tulee viitata lausunnon asianumeroon LAPEL Y/2267/2024. Hakuohjeet ja -lomakkeet löytyvät ELY-keskuksen verkkosivuilta osoitteesta <https://www.ely-keskus.fi/luvat1> ”

Lapin ELY-keskus toteaa lausunnossaan (9.7.2024) muun muassa seuraavaa:

"Tulva

Kyseinen kohde on hyvin lähellä Tornionjokea ja on mahdollista, että tulva nousee suunnitellun laajennuksen läheisyyteen. Kukkolankosken alueella vuoden 2023 kevättulva oli hieman pienempi kuin alimpien rakentamiskorkeussuosittelujen mukainen kerran 100 vuodessa toistuva tulva. Kevään 2023 tulva ei yltänyt ilmakuva-arvioituna suunnitellulle rakennukselle asti. Aineistossa ei ole esitetty korkeustietoja, mille korkeudelle alimmat kastuvat rakenteet aiotaan rakentaa. Kerran 100 vuodessa toistuvan tulvan korkeus kohteen alueella on N2000+16,53 metriä. Rakennuspaikka tulisi olla ko. tulvan yläpuolella ja alimmat kastuvat rakenteet tulisi sijoittaa 0,5 m kerran 100 vuodessa toistuvan tulvan yläpuolelle, eli vähintään korkeuteen N2000+17,03 metriä

Luontoympäristö ja maisema

Hakemuksen mukaiselle rakennuspaikalle ei sijoitu tiedossa olevia luonnonsuojeluasetuksen (2023/1066) liitteiden 3 ja 5 rauhoitettujen kasvilajien esiintymiä, liitteen 6 uhanalaisten lajien ja erityisesti suojeltavien lajien havaintopaikkoja eikä luontodirektiivin (92/43/ETY) liitteen II a ja IV a

eläinlajien eikä II b ja IV b kasvilajien havaintopaikkoja (3.7.2024 Lajitietokeskus). Hakemuksen mukainen kiinteistö ei sijoitu luonnonsuojeluohjelmien alueelle tai luonnonsuojelualueille. Kiinteistö rajoittuu Tornionjoen ja Muonionjoen vesistön Natura-alueeseen (FI1301912), joka on sisällytetty Natura-verkostoon luontodirektiivin perusteella. ELY-keskus katsoo, ettei suunniteltu terassin rakentaminen aiheuta pienialaisuutensa vuoksi vaikutuksia Natura-alueen suojelun perusteena oleville luonnonarvoille. Hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijoittuu Tornionjokilaakson valtakunnallisesti arvokkaalle maisema-alueelle (MAO120134). Hakemuksen mukainen rakentaminen on pienimuotoista ja esitettyjen julkisivumateriaalien mukaisesti tehtynä laajennus sopii ympäröivään maisemaan. ”

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-keskuksen lausunnon mukaan rakentamisen pienimuotoisuuden perusteella ei voida katsoa aiheutuvan haittaa Natura-arvojen säilyttämiselle, eikä vaikeuttavan luonnonsuojelullisia tavoitteita. Rakentaminen on pienimuotoista ja esitettyjen julkisivumateriaalien mukaisesti tehtynä sopii ympäröivään maisemaan.

Lisäksi hanke sijaitsee 500 metrin etäisyydellä RKY-kohteesta, eikä siltä ole näköyhteyttä kohteeseen, joten hankkeen ei voida katsoa vaikeuttavan rakennetun ympäristön suojelua.

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.

Tien suoja-alueelle rakentamisesta tulee hakea lupa Pirkanmaan ELY-keskukselta.

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 Liitteet ovat nähtävillä Tornion kaupungin rakennusvalvonnassa.
Esittelijä	Tekninen johtaja Kannala Markus
Päätösehdotus	Teknisten palvelujen lautakunta myöntää poikkeamisluvan katetulle terassille. 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.
