






Poikkeamislupahakemus P14/2024

TEKN 13.11.2024 § 219
5173/10.03.00.01/2024

Valmistelija	Kaavasuunnittelija Päivi Harjuniemi, puh. 040 5462977
Hakijat	
Rakennuspaikka	Kunta:  Kylä:  Tila:  Pinta-ala: 
Rakennushanke	Kaksi yksityistä pistoraidetta KTY-alueelle historiallisen junakaluston varastointikäyttöä varten.
Poikkeaminen	Maankäyttö- ja rakennuslain 58 §
Hakemuksen perustelut	"Koska asemakaavassa ei ole osoitettu aluevarausta pistoraiteille, tulee niiden toteuttamista varten hakea poikkeuslupa"
Kuuleminen	Hakija on kuullut rajanaapurit seuraavasti: Ei naapureita
Muistutukset	Hankeesta ei ole jätetty muistutuksia.
Kaavatilanne	Hanke sijaitsee kaupunginvaltuuston 7.11.2016 hyväksymän asemakaavan toimitilarakennusten korttelialueella (KTY).
Lausunto	<p>Rakennuspaikka sijaitsee Makasiininkadulla.</p> <p>Maankäyttö- ja rakennuslain 171.2 §:n mukaan poikkeaminen ei saa</p> <ul style="list-style-type: none">- 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. <p>Hanke sijaitsee kaupunginvaltuuston 7.11.2016 hyväksymän asemakaavan toimitilarakennusten korttelialueella (KTY). Asemakaavassa on kaksi suojeltua rakennusta (sr-3). Rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja/tai kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus, jota MRL 57.2 pykälän nojalla ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavat toimenpiteet tulee toteuttaa siten, että kohteen kulttuurihistoriallisesti ja/tai kaupunkikuvallisesti arvokas luonne säilyy. Asemakaavassa on myös merkintä puhdistettavasta/kunnostettavasta maa-alueesta (saa-2). Maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava ja tarvittaessa pilaantunut maaperä tulee puhdistaa.</p>

Tornion vesi toteaa lausunnossaan (23.9.2024) seuraava:

“Uudet raiteet suunniteltu olemassaolevan viemärin ja vesijohdon päälle. Suojaetäisyys vesihuoltoverkostoihin 5m. Mikäli rakennetaan kiinteitä rakenteita lähemmäs kuin 5m vesihuoltolinjoista. Tornion Vesi Oy ei vastaa mahdollisista kunnossapitotöistä aiheutuvista vaurioista rakenteille, eikä ennallista kunnossapitotöiden vuoksi purettuja rakenteita.”

Tornionlaakson museo toteaa lausunnossaan (3.10.2024) muun muassa seuraavaa:

“Rakennettu kulttuuriympäristö ja suunnittelutilanne

Lupahakemuksen kohteena oleva alue sijaitsee Tornion rautatieaseman pohjoispuolella. Tornion rautatieasema on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY). Alueella sijaitsee kaksi eri-ikäistä asemarakennusta ja se on osoitettu suojeltavaksi sekä Länsi-Lapin maakuntakaavassa (2015) että Tornion yleiskaavassa (2009). Yleiskaavassa suunnittelun kohteena oleva alue sijoittuu Liikennealueelle (L) ja voimassa olevassa asemakaavassa (28.12.2016) osittain Rauta-tiealueelle (LR) ja osittain Toimitilarakennusten korttelialueelle (KTY). Pohjoisen varikkoalueen kaksi eteläisintä makasiinirakennusta on osoitettu asemakaavassa Suojeltaviksi rakennuksiksi (sr-3), joita koskevan kaavamääräyksen mukaan kyseessä on Rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja/tai kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus, jota MRL 57.2 pykälän nojalla ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavat toimenpiteet tulee toteuttaa siten, että kohteen kulttuurihistoriallisesti ja/tai kaupunkikuvallisesti arvokas luonne säilyy. Lisäksi asemakaavan yleismääräysten mukaan Perämerenmarunan (risteymä) esiintymäpaikkoja ei saa tuhota ratapiha-alueella (MRL 41 pykälä 2 mom.).

Voimassa olevan asemakaavan perusselvityksenä on laadittu alueelta Tornion rauta-tieaseman varikkoalueen rakennushistoriallinen selvitys (2015). Tornion rautatieasema perustettiin vuonna 1903. Alueen ensimmäisiä rakennuksia olivat puinen asemarakennus ja tavaramakasiini. Makasiinin vanhimmat osat on toteutettu rautatiehallituksen arkkitehti Bruno Granholm laatimien tyyppiirustusten mukaan ja sitä on laajennettu 1917 ja 1978. Tavaramakasiinin vieressä olevat hirsiset kaupalliikkeiden makasiinit on rakennettu todennäköisesti jo 1800-luvulla ja siirretty pohjoiselle ratapihalle 1900-luvun alkupuolella radan valmistumisen jälkeen. Makasiinien pohjoispuolella ovat entinen korjauspaja 1900-luvun alusta ja autotallirakennus 1900-luvun puolivälistä.

Pääosa asema-alueen kiskotuksista valmistui aseman perustamisen yhteydessä. Tavaramakasiinille johtanut raide ulottui vanhan asemarakennuksen ja joen väliin. Ilmeisesti 1960-luvun lopulla tavaramakasiinin pohjoispää muutettiin ratakuorma-autohalliksi ja sinne rakennettiin kaksi raidetta tavararaiteen ja asemalle menevän raiteen väliin. Tavaramakasiinille johtavat sivuraiteet on purettu ilmeisesti 2000-luvun alkupuolella. Pohjoisen ratapihan alue on edelleen alkuperäistä vastaavan tyyppisessä käytössä varasto- ja työtiloina.

Tornionlaakson museon kanta

Historiallisen ratakaluston säilyttäminen ja kiskojen palauttaminen pohjoiselle ratapihalle soveltuu Tornionlaakson museon näkemyksen mukaan alueen alkuperäiseen käyttötarkoitukseen eikä itsessään heikennä alueen kulttuurihistoriallisia arvoja. Museo esittää kuitenkin joitain huomioita yksityiskohtaisempaa suunnittelua varten.

Lupahakemuksen liitteistä ei ilmene, edellyttääkö kiskojen rakentaminen entiseen ratakuorma-autohalliin muutoksia rakennukseen. Tarkempia suunnitelmia mahdollisesti rakennettavasta suoja-aidasta ei myöskään ole esitetty. Suoja-aitaa on esitetty rakennettavaksi hyvin lähelle toista suojelluista rakennuksista. Museon näkemyksen mukaan aidan tarvetta, sijoittamista ja tyyppiä tulee tutkia tarkemmin. Lisäksi tulee selvittää suojeltuun tavaramakasiiniin mahdollisesti kohdistuvat muutokset. Museo pitää hyvänä, että kiskojen rakennussuunnitelmassa on kiinnitetty huomiota vesien ohjautumiseen suhteessa olemassa oleviin rakennuksiin. Myös tavaramakasiinin päädyn osalta tulee huolehtia vesienhallinnasta.

Tornionlaakson museolla ei ole muilta osin huomautettavaa poikkeamislupa-asiasta. Ennen lopullisen (rakennus)luvan myöntämistä tulee laatia ja esittää museolle lausuttavaksi tarkemmat suunnitelmat edellä mainituista asioista. Lisäksi museo muistuttaa selvittämään vaikutukset suojellun, uhanalaisen tai silmälläpidettävän lajin esiintymäalueeseen.”

Väylävirasto toteaa lausunnossaan (15.10.2024) muun muassa seuraavaa:

“Radan läheisyyteen rakentamisesta ei saa aiheutua turvallisuusriskiä, haittaa radan stabiliteetille tai kuivatukselle taikka muuta haittaa radanpidolle tai junaliikenteelle. Radan läheisyyteen rakennettaessa tulee huomioida ratalain (2.2.2007/110) 37 §:n mukainen rautatien suoja-alue. Ratalain 37 §:n mukainen suoja-alue ulottuu 30 metrin etäisyydelle valtion rataverkkoon kuuluvan radan uloimman raiteen keskilinjasta.

Suoja-aluetta koskettavat ratalain 39 §:n mukaiset toimenpiderajoitukset, joiden mukaan em. alueilla ei saa muuttaa maapinnan muotoa eikä tehdä ojitusta tai muuta kaivutyötä siten, että muutoksesta voi aiheutua vaaraa tie- tai rautatieliikenteen turvallisuudelle taikka haittaa radanpidolle.

Väylävirasto myöntää poikkeuksen 37–39 §:ssä säädetyistä kielloista ja rajoituksista, jos tie- tai rautatieliikenteen turvallisuus ei vaarannu eikä radanpidolle aiheudu haittaa.

Väylävirasto huomauttaa, että ennen raiteiden rakentamista on hakijan

- toimitettava Väylävirastolle yksityiskohtainen tekninen kuvaus raiteiden liittämistä valtion rataverkkoon
- toimitettava Väylävirastolle selvitys kiinteistöllä olevien putkien, kaapeleiden ja johtojen huomioimisesta raiteiden rakentamisessa
- tehtävä sopimus Väyläviraston kanssa valtion rataverkkoon liittymisestä. Sopimuksella sovitaan rataverkkojen välisestä liikennöinnistä, liikenteenohjauksesta, rataverkkojen rajakohdasta, sen omistuksesta ja kunnossapidosta sekä rataverkon haltijoiden välisestä yhteistyöstä.
- tehtävä sopimus käyttöoikeudesta raiteiden sijoittamiseen rautatiealueelle.
- toimitettava Liikenne- ja viestintävirastolle (Traficom) suunnitelma rautatiehankkeesta sekä tehtävä ilmoitus toiminnastaan. Ilmoitusmenettely sisältää dokumentaation turvallisuuden hallintajärjestelmästä. Uusien yksityisraiteiden käyttöönotto vaatii Traficomien myöntämän käyttöönottoluvan.”

Lapin ELY-keskus toteaa lausunnossaan (23.10.2024) muun muassa seuraavaa:

”Pilaantuneet maa-alueet

Alueelle on tehty maaperätutkimuksia vuosina 2008, 2016 ja 2023. Tutkimusten mukaan alueella on todettu VNa:n (214/2007) mukaisten kynnysarvojen ylittäviä öljyhiilivetyjen, PAH-yhdisteiden ja metallien pitoisuuksia.

Alueen aikaisemman toimintahistorian sekä alueelle tehtyjen maaperätutkimusten perusteella ELY-keskus katsoo, että alueella on selvitystarve. ELY-keskus toteaa, että rakennettavien uusien pistoraiteiden koko toimenpidealueelle tulee tehdä kaavamääräyksen sekä valtioneuvoston asetuksen (214/2007) 3 §:n mukainen maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointi. Arviointi tulee toimittaa valvovalle viranomaiselle Lapin ELY-keskukseen, joka arvioi mahdollisen ympäristönsuojelulain 136 §:n mukaisen ilmoituksen tekemisen tarvetta.

Lisäksi, mikäli tontilta 4 purettavan rakennuksen purkutyön yhteydessä poistetaan maa-aineksia, tulee myös tälle alueelle tehdä kaavamääräyksen sekä valtioneuvoston asetuksen (214/2007) 3 §:n mukainen maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointi, joka tulee toimittaa valvovalle viranomaiselle Lapin ELY-keskukseen.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Lausuttavan aineiston perusteella pistoraiteet on tarkoitus toteuttaa siten, että ne ylettävät myös asemakaavassa suojeltavaksi rakennukseksi (sr-3) osoitetun rakennuksen sisälle. ELY-keskus katsoo, että kohteen kulttuurihistoriallisesti ja/tai kaupunkikuvallisesti arvokkaan luonteen säilyttämisen varmistamiseksi toimivaltaisen viranomaisen tulee pyytää poikkeamishakemuksesta Tornionlaakson museon lausunto.”

Hakija on antanut vastaukset Väyläviraston ja Tornionlaakson lausuntojen huomautuksiin.

Suunnitelmakartassa on esitetty toimitilarakennusten alueelle (KTY) rakennettavaksi kolme yksityistä pistoraidetta historiallisen junakaluston varastointikäyttöä varten. Koska alueen rakennuskanta edustaa rautatierakentamista ja suunnitellulla alueella on sijannut aiemmin makasiinirakennuksia palvelleet pistoraiteet, voidaan esitetyn toiminnan tukevan omalta osaltaan ratapihan ympäristön säilymistä ja historiallisen ratakaluston käyttöön/esittelyyn pohjautuvaa yritystoimintaa. Esitetty toiminta sopii alueelle ja korostaa säilyneiden rautatierakennusten arvoa ja historiaa osana Tornion rautatieaseman ratapihaa

Suunniteltua rakentamista voidaan pitää kyseiseen paikkaan sopivana. 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.

Sovelletut oikeusohjeet	Maankäyttö- ja rakennuslain 58 § 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

Suunnitelma
Tornion Vesi lausunto (23.9.2024)
Tornionlaakson museo lausunto (3.10.2024)
Väylävirasto lausunto (15.10.2024)
Lapin ELY-keskus lausunto (23.10.2024)
Hakijan vastaus poikkeuslupahakemuksen kysymyksiin

Liitteet ovat nähtävillä Tornion kaupungin rakennusvalvonnassa.

Esittelijä

Kaupunginarkkitehti Ryynänen Harri

Päätösehdotus

Teknisten palvelujen lautakunta myöntää poikkeamisluvan. Päätöksestä laskutetaan viranomaistehtävistä suoritettavien maksuperusteiden mukainen maksu. Lupapäätös liitteineen toimitetaan hakijalle, 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.
