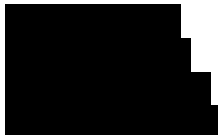


Poikkeamislupahakemus P17/2024

TEKN 08.01.2025 § 8
5327/10.03.00.01/2024

Valmistelija	Kaavasuunnittelija Päivi Harjuniemi, puh. 040 5462977
Hakijat	Forentia Liiketilat Oy Laturikuja 2 90440 Kempele
Rakennuspaikka	Kunta: Tornio Kylä: Laivaniemi (418) Tila: RN:o 2:64 Pinta-ala: 76623 m2
Rakennushanke	TY-alueen toimistorakennuksien käyttömuutos majoituskäyttöön
Poikkeaminen	Alueidenkäyttölain 43 §
Hakemuksen perustelut	<p>”Kaava ei mahdollista majoitustoimintaa TY-alueella, mutta laajamittaisen teollisen toiminnan puuttuessa tilat jäävät käyttämättömiksi. Tilat ovat hyväkuntoisia, ja niissä on Pelastuslaitoksen hyväksymät muutokset, jotta majoitustoiminta olisi turvallista, ja tilat saadaan hyötykäyttöön. Tilat on myös katselmoitu Tornion rakennusvalvonnan kanssa, eikä merkittäviä esteitä havaittu.</p> <p>Muutoksen avulla hyödynnetään olemassa olevaa rakennuskantaa purkamisen ja uudelleen rakentamisen sijaan (positiivinen ympäristövaikutus). Samalla tuetaan alueen teollisuutta ja matkailua tarjoamalla majoitustiloja.”</p>
Kuuleminen	Hakija on kuullut rajanaapurit seuraavasti: 
Muistutukset	Hankkeesta ei ole jätetty muistutuksia.
Kaavatilanne	Hanke sijaitsee kaupunginvaltuuston 14.12.2009 hyväksymän Tornion kaupungin yleiskaavan 2021 mukaisella teollisuusalueella, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY).
Lausunto	Rakennuspaikka sijaitsee Laivaniementien varrella. Alueidenkäyttölain 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 Tornion kaupungin yleiskaavan 2021 mukaisella teollisuusalueella, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Haluamme, että alueelle sijoittuu teollisia työpaikka-alueita. Siksi määräämme, että alueelle sijoitetaan/asemakaavoitetaan sellaisia teollisuustoimintoja, jotka eivät aiheuta merkittävää häiriötä ympäröivälle asutukselle ja virkistystoiminnoille. Alueelle saa sijoittaa teollisuustoimintoja palvelevia laitteita, rakennuksia ja rakennelmia.

Lapin ELY-keskus toteaa lausunnossaan (24.9.2024) muun muassa seuraavaa:

”Yhdystien 19520 suoja-alue ulottuu 20 metrin etäisyydelle maantien keskilinjasta mitattuna. 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 kulku kiinteistölle järjestetään olemassa olevan yksityistien/nykyisen liittymän kautta, ei Lapin ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ole huomautettavaa kaavasta poikkeamiseen ja rakennushankkeeseen.

Yt 19520 keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL) on laskentavuonna 2020 740 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta raskaan liikenteen osuus on 3,7 %. Tien nopeusrajoitus on 60 km/h.”

Meri-Lapin ympäristöterveysvalvonta toteaa lausunnossaan (8.11.2024) muun muassa seuraavaa:

”Poikkeuslupahakemuksen johdosta terveysvalvonnalla ei ole huomautettavaa.

Käyttötarkoituksen muutos: Tarkoitus on ottaa majoituskäyttöön kolme alueella olevaa rakennusta (R-, T- ja K-rakennukset) ja sijoittaa niihin 20 petipaikkaa. Hakemuksen mukaan pelastuslaitos on hyväksynyt kiinteistössä tehdyt muutokset majoitustoimintaan soveltuviksi. Terveystoimintasuojelulaissa säädetään majoitustoiminnan terveydellisistä vaatimuksista. Majoitushuoneisto on suunniteltava, varustettava sekä sitä on kunnossapidettävä ja hoidettava siten, ettei siellä oleskeleville aiheudu terveyshaittaa. Liikuntaesteiset tulee huomioida asetuksen (241/2017) mukaisesti.”

Suunniteltua rakentamista voidaan pitää kyseiseen paikkaan sopivana. Hanke on yleiskaavan tavoitteiden ja määräysten mukainen. 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.

Alueidenkäyttölain 145 §

Tornion kaupungin maksut rakentamislain viranomaistehtävissä § 9

Maksu	550 euroa myönteisessä lupapäätöksessä 275 euroa kielteisessä lupapäätöksessä
Liitteet	Liitekartat Asemapiirros Meri-Lapin ympäristöterveysvalvonta lausunto Lapin ELY-keskus 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 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. _____