

Poikkeamislupahakemus P23/2024

TEKN 12.03.2025 § 60
5616/10.03.00.01/2025

Valmistelija Kaavasuunnittelija Päivi Harjuniemi, puh. 040 5462977

Hakijat

[REDACTED]

Rakennuspaikka

Kunta: Tornio
Kylä: [REDACTED]
Tila: [REDACTED]
Pinta-ala: [REDACTED]

Rakennushanke

Omakotitalon (250 m²) ja autotallin (120 m²) rakentaminen.

Poikkeaminen

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 §

Hakemuksen perustelut

[REDACTED]

Kuuleminen

Hakija on kuullut rajanaapurit seuraavasti:

[REDACTED]

Muistutukset

Hankkeesta ei ole jätetty muistutuksia.

Kaavatilanne

Hanke sijaitsee kaupunginvaltuuston 12.4.1984 hyväksymän asemakaavan mukaisella erillispientalojen korttelialueella.

Lausunto

Rakennuspaikka sijaitsee Harjutiellä.

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 12.4.1984 hyväksymän
asemakaavan mukaisella erillispientalojen korttelialueella. Lisäksi
korttelialueella on seuraavat määräykset: suurin sallittu kerrosluku on 1,5,
tehokkuusluku on 0.30 ja kattokaltevuus 27 °-40 °.

Tornionlaakson museo toteaa lausunnossaan (18.2.2025) muun muassa
seuraavaa:

*“Tornionlaakson museo pitää valitettavana, että kiinteistöä ja ympäröivää
korttelia koskeva asemakaavan muutos ei ole edennyt. Museon
näkömyksen mukaan nykyinen asemakaava ja sen mukaan toteutettu
tonttijako ei turvaa Sippolan talon kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä.
Museon näkömyksen mukaan on ongelmallista, että pihapiiriin kuuluva
ulkorakennus on katualueella ja viereisen tontin puolella. Pihapiirin
alkuperäisestä rakenteesta poikkeavasta tonttijaosta huolimatta Sippolan
asuinrakennus ja piharakennus muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden.
Rakennuksia ympäröivä kookas puusto rajaa pihapiiriä tehokkaasti
ympäröivästä rakentamisesta. Hyvin säilyneenä ja paikallisesti
merkittävänä kulttuurihistoriallisena kohteena Sippolan talo tulisi museon
näkömyksen mukaan osoittaa asemakaavassa suojeltavaksi ja kiinteistön
rajoja/tiealuetta muuttaa siten, että piharakennuksen säilyminen olisi
mahdollista.*

*Tornionlaakson museon näkömyksen mukaan lisärakentaminen samalle
kiinteistölle on mahdollista, mikäli kulttuurihistoriallisesti merkittävän
kohteen ominaispiirteet huomioidaan ja uudisrakentamisen lähtökohtana
käytetään olemassa olevan rakennuksen ja perinteisen rakentamistavan
mittakaavaa, muotokieltä ja sijoittelua lupahakemuksessa esitettyjen
viereisten tonttien ja korttelien rakennusten sijaan.*

*Lupahakemuksen ja sen liitteenä olevan asemapiirroksen mukaan sekä
vanhalle asuinrakennukselle että uudisrakennukselle muodostuisivat omat
pihapiirit, joita rajaisi uusi autotallirakennus. Kaksikerroksinen
asuinrakennus olisi kooltaan yli kaksinkertainen suhteessa olemassa
olevaan asuinrakennukseen ja autotallikin olisi 30 m² suurempi kuin vanha
asuinrakennus. Museon näkömyksen mukaan kulttuurihistoriallisesti
merkittävä asuinrakennus jäisi tällöin alisteiseksi suhteessa
uudisrakennuksiin.*

*Tornionlaakson museo ei puolla poikkeamista asemakaavan mukaisesta
suurimmasta sallitusta kerroskorkeudesta ja kattokaltevuudesta
lupahakemuksessa esitetyn mukaisesti. Jotta Sippolan talon
kulttuurihistoriallinen merkitys tulisi huomioiduksi, museon näkömyksen
mukaan kattokaltevuuden tulisi vastata kiinteistöllä olemassa olevien
rakennusten kattokaltevuutta ja kerroskorkeuden olla asemakaavan
mukainen tai korkeintaan hieman suurempi (1 2/3). Lisäksi rakennusten
mittasuhteiden tulisi noudattaa perinteistä rakentamistapaa, jossa
rakennuksen runkosyvyys on nykyrakentamista kapeampi. Tämä koskee
erityisesti autotallirakennusta, joka pihapiiriin toisarvoisena*

talousrakennuksena tulisi olla alisteinen kulttuurihistoriallisia arvoja omaaville rakennuksille. Kapeampirunkoinen autotallirakennus tekisi myös molempien asuinrakennusten Harjutien puoleisesta piha-alueesta väljemmät. Museo pitää tärkeänä myös tontilla olemassa olevan kookkaan puuston säilyttämistä, minkä vuoksi rakennuslupavaiheessa olisi hyvä laatia tarkempi suunnitelma tontin järjestelyistä ja säilytettävästä puustosta.

Tornionlaakson museon näkemyksen mukaan poikkeamista harkitessa tulee huomioida Sippolan talon kulttuurihistorialliset arvot ja niiden vaaliminen edellä mainitulla tavalla. Tornionlaakson museo pyytää toimittamaan lupapäätöksen museolle tiedoksi ja edellyttää, että museolla on mahdollisuus antaa lausunto myös hankkeen edetessä rakennuslupavaiheeseen.”

Alueella on vireillä Lepolantie -niminen asemakaavamuutos.

Hankkeessa poiketaan asemakaavamääräyksistä kerrosluvun ja kattokulman osalta. Hakemuksessa omakotitalon kerroskorkeus on kaksi ja kattokulmaksi on merkitty 18 astetta. Voimassa olevassa asemakaavassa kerrosluku on rajoitettu 1½:een ja kattokulma on rajoitettu 27-40 asteeseen.

Huomioiden korttelissa säilynyt vanhempi rakennuskanta sekä myöhemmin toteutettu pienipiirteinen rakentaminen, tulee uudisrakentamisessa noudattaa voimassaolevaa asemakaavaa kattokaltevuuden osalta. Rakennuksen kerroskorkeudesta 1 ½ myönnetään poikkeaminen kerroskorkeuteen 1 2/3. Historiallinen Sippolan talo ei saa vaarantua rakennus- tai puunkaatoimenpiteiden vuoksi. Sippolan talon ympärillä oleva puusto tulee pääosin säilyttää. Puunkaatoimenpiteistä tulee hakea lupa Tornion kaupungilta ennen rakennusluvan myöntämistä.

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.

Sovelletut oikeusohjeet	Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § ja 171 § Maankäyttö- ja rakennuslaki 145 § Tornion kaupungin maksut rakentamislain viranomaistehtävissä § 9
Maksu	550 euroa myönteisessä lupapäätöksessä 275 euroa kielteisessä lupapäätöksessä
Liitteet	Liitekartat Asemapiirros Tornionlaakson museo Liitteet ovat nähtävillä Tornion kaupungin rakennusvalvonnassa.
Esittelijä	Kaupunginarkkitehti Ryyänen Harri
Päätösehdotus	Teknisten palvelujen lautakunta myöntää poikkeamisluvan ehdollisena, sillä edellytyksenä, että kattokaltevuus on voimassa olevan asemakaavan mukainen ja kerroskorkeus voi poiketa asemakaavasta ollen 1 2/3.

Päätöksestä laskutetaan viranomaistehtävistä suoritettavien maksuperusteiden mukainen maksu. Lupapäätös liitteineen toimitetaan hakijalle ja lähetetään tiedoksi Tornion kaupungin rakennusvalvontatoimelle, Tornionlaakson museolle, 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.
