

## SUUNNITTELUTARVERATKAISU- JA POIKKEAMISLUPAHAKEMUS NRO P8/2020

198/10.03.00/2020

TEKN 26.08.2020 § 152

Valmistelija kaavoitusarkkitehti Miisa Saukkonen:

VASTAANOTTAJA Tornion kaupunki teknisten palvelujen lautakunta

MUISTUTUKSET Hankkeen johdosta on jätetty yksi muistutus.

KAAVATILANNE Hanke sijaitsee osittain kaupunginvaltuuston 14.12.2009 hyväksymän yleiskaavan mukaisella lähivirkistysalueella (VL) ja osittain asemakaavoitettavaksi tarkoitettulla pientalovaltaisella asuntoalueella (AP). Lisäksi alueella on merkintä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeästä alueesta (luo) sekä valtakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi (sk/v). Alueelle on myös merkitty kaksi maakunnallisesti tai paikallisesti erittäin arvokasta, suojeltavaa rakennuskohdetta.

LAUSUNTO: Valmistelija kaavoitusarkkitehti Miisa Saukkonen:

Rakennuspaikka sijaitsee Oravaisensaarella.

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaan rakennusluvan edellytyksenä suunnittelutarvealueella on, että rakentaminen

- ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- ei aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä;
- on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista.

Rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä ympäristö- tai muita vaikutuksia.

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 osittain kaupunginvaltuuston 14.12.2009 hyväksymän yleiskaavan mukaisella lähivirkistysalueella (VL) ja osittain asemakaavoitettavaksi tarkoitettulla pientalovaltaisella asuntoalueella (AP). Haluamme, että lähivirkistysalueet säilyvät päivittäisen ulkoilun, virkistyksen, leikin ja luonnon kokemisen alueina. Haluamme, että kaupungin/kylän kasvulle varataan riittävästi alueita pientalovaltaista rakentamista varten sijainniltaan suotuisilta paikoilta nykyistä kaupunkirakennetta täydentäen. Siksi määräämme, että alueelle asemakaavoitetaan ensisijaisesti pientaloja. Asemakaavaa laadittaessa erityinen huomio tulee kiinnittää kevyen liikenteen sujuvuutta, esteettömyyttä ja turvallisuutta parantaviin ratkaisuihin. Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita ja virkistysalueita sekä pienimuotoisia ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja. Alueella on voimassa rakennuskielto yleiskaavan vahvistuttua ja ennen alueen asemakaavan saatua lainvoiman.

Lisäksi alueella on merkintä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeästä alueesta (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.

Alue on myös merkitty valtakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi (sk/v). 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 muuttaa siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas tai kaupunki- tai kyläkuvan kannalta merkittävä luonne turmeltu. 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.

Alueelle on myös merkitty kaksi maakunnallisesti tai paikallisesti erittäin arvokasta, suojeltavaa rakennuskohdetta. Määräämme MRL 41.2 §:n nojalla, että arvokkaita rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä mainittua lupaa. Rakennuksiin tehtävät muutokset on tehtävä erityisellä varovaisuudella ja kunnioituksella alkuperäistä tyyliä kohtaan. Mikäli kohteen arvoa alentavia muutoksia on aiemmin suoritettu, on ne korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä joko entistämään tai tekemään muulla rakennukseen tai lähiympäristöön

sopivalla tavalla. Kohteet on luetteloitu kaavamerkintöjen liitteessä ja kuvattu perusselvitysraportissa.

Hankkeesta on pyydetty lausunnot sekä Tornionlaakson museolta että Lapin ELY-keskukselta. Tornionlaakson museon ensimmäisessä lausunnossa (6.2.2020) todettiin mm. seuraavaa:

*Yleiskaavan mukaan uudisrakentamisen tulee mittakaavaltaan ja sijoittelultaan täydentää olemassa olevaa arvokasta kyläympäristöä ja sijoittaa siten, että viljelyalueet, vanhat pihapiirit rakennuksineen, kylätiestö, maiseman kannalta tärkeä vanha puusto ja näkymät rantatieltä joelle säilyvät. Esitetty uusi rakentamispaikka saaren korkeimmalle alueelle ei siten noudattaisi edellä kuvattua ja yleiskaavassa vaalittavaksi tarkoitettua perinteistä sijoittelutapaa. Lisäksi esitetyllä paikalla sijaitsee myös vanha maakellari, joka on osa Vaaran tilan rakennetun ympäristön kokonaisuutta. Hakemuksessa esitetty tavoite toteuttaa uudisrakennus hirsirakennuksena perinteisen tornionlaaksolaisen rakentamistavan mukaisesti sen sijaan sopii mittakaavaltaan olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön.*

*Museo tulee tekemään rakennuspaikalla maastotarkastuksen keväällä 2020 heti kun sääolosuhteet sen sallivat. Tarkastuksen perusteella ratkaistaan, voidaanko rakennushanketta toteuttaa kiinteistöllä vai tarvitaanko paikalla tarkempia arkeologisia tutkimuksia. Mahdolliset tutkimukset tehdään valtion varoin. Tornionlaakson museo ei puolla poikkeamisluvan myöntämistä ennen maastotarkastuksen tekemistä ottaen huomioon edellä kuvat alueen ominaispiirteet ja arvot, puutteelliset inventoinnit sekä yleiskaavassa annettu rakentamiskielto.*

Museon arkeologia ja rakennustutkija ovat käyneet rakennuspaikalla yhdessä luvan hakijan kanssa 3.6.2020 ja tutustuneet aiotun omakotitalon vaihtoehtoihin suunniteltuihin rakennuspaikkoihin, suojeltuihin rakennuksiin sekä muihin olemassa oleviin rakennuksiin. Museo on antanut hankkeesta uuden lausunnon 18.6.2020, jossa sanotaan mm. seuraavaa:

*Oravaisensaaren vanhojen 1680- ja 1740-lukujen karttalähteiden mukaan nykyisen Vaaran tilan paikoilla on ollut peltoa ja kesantoa. Oletettavasti nyt suunniteltu rakentamispaikka on ollut rakentamaton ja jossain vaiheessa peltoalueena rakennusten sijoituessa alemmalle, nykyiselle paikalleen. Lukuun ottamatta vanhaa maakellaria suunnitellulla rakentamispaikalla, maastossa ei havaittu mitään arkeologista vanhasta asutuksesta kertovaa.*

*Aiotun rakennuspaikan vieressä, saaren korkeimmalla kohdalla, sijaitsee sileitä oleskeluun sopivia avokallioita, jotka ovat varmasti houkuttelleen ihmisiä oleskeluun vuosisatojen aikana. Kalliopinnat*

*ovat nykyisin kasvillisuuden peittämät, mutta voivat potentiaalisesti sisältää vuosisatojen aikana tehtyjä kaiverruksia. Kyseisen luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän alueen pitäisi pysyä mahdollisesta rakentamisesta irrallisena, ei pihapiiriin liitettävänä, alueena.*

*Tornionlaakson museo toteaa uudelleen, että esitetty uusi rakentamiskaipaikka lakialueelle ei noudata yleiskaavassa säilytettäväksi tarkoitettu perinteistä sijoittelutapaa. Lupahakemuksen liitteenä olevan asemapiirroksen mukainen rakennuspaikka on irrallaan olemassa olevista rakennuksista ja johtanee tulevaisuudessa uuden pihapiirin muodostumiseen peltoalueelle. Lupahakemuksessa esitetyssä asemapiirroksessa ei ole tuotu esiin pihapiiriin muita järjestelyjä, kuten mahdollisia uusia autotalli- tai varistorakennuksia, ajoteitä tai sitä, miten vanha päärakennus liittyy uuteen pihapiiriin.*

*Museon näkemyksen mukaan rakentaminen kiinteistölle on mahdollista, mutta kokonaisuus vaatii tarkempaa suunnittelua, jotta sen voi katsoa tukevan olemassa olevan pihapiiriin ja suojeltujen rakennusten säilymistä. Perinteisessä tornionlaaksolaisessa pihapiirissä rakennukset muodostavat neliömäisen kulmistaan avoimen pihapiiriin, jossa avointa pihaa ympäröivät rakennukset ovat suorassa kulmassa toisiinsa nähden. Pienet varistorakennukset kuten aitat ja kellari sijaitsevat neliömäisen tai suorakulmaisen pihapiiriin ulkopuolella. Pää/asuinrakennus hallitsee pihapiiriä talousrakennusten ollessa sille alisteisia. Rakennettaessa suojeltujen rakennusten lähiympäristöön uudisrakennusten ei tule kilpailla sijainnillaan, koolla tai arkkitehtuurillaan suojellun rakennuksen asemasta pihapiiriin tärkeimpänä rakennuksena. Perinteen mukainen rakennuspaikka uudelle asuinrakennukselle kyseisessä pihapiirissä on nykyisen vanhan päärakennuksen koillispuolella.*

*Jos poikkeamislupa myönnetään, on huomioitava, että Muinaismuistolain (MML) 14 § mukaisesti, jos maata kaivettaessa tai muuta työtä suorittaessa tavataan kiinteä muinaisjäännös, jota aikaisemmin ei ole tunnettu, on työ muinaisjäännöksen kohdalta heti keskeytettävä ja MML 11 § mukaisesti haettava kajoamislupaa Museovirastolta.*

*Lapin ELY-keskuksen lausunnossa sanotaan mm. seuraavaa: Kaupungin tulee suunnittelutarveratkaisupäätöstä tehdessään varmistua MRL:n 137 §:n mukaisista rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella. Erityisesti edellä mainitun lainkohdan 1 mom. 1) kohdassa on säädetty, että rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Lisäksi 3) kohdassa on säädetty, että rakennusluvan myöntäminen edellyttää, että rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai*

*kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. Lupaharkinnassa on myös huomioitava, että rakentaminen suunnittelutarvealueella ei myöskään saa johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.*

Hankkeesta on jätetty yksi muistutus. Muistutuksessa esitetyt asiat eivät liity hankkeen toteuttamiseen, ja ne tulee käsitellä muissa yhteyksissä.

Hankkeessa poiketaan Tornion kaupungin rakennusjärjestyksen kohdasta 4.2 Rakentamisen määrä. Asuinrakennuksen rakennuspaikalle saadaan rakentaa yksi enintään kaksi asuntoinen asuinrakennus. Erityisestä syystä voidaan sallia toisen yksi asuntoisen asuinrakennuksen rakentaminen vanhaan pihapiiriin. Kerrosala saa olla korkeintaan 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Hankkeessa on tarkoitus rakentaa lisäksi saunarakennus kiinteistön rantaosaan. Alueella sijaitsee vanha oleva saunarakennus. Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaan mitä 1 momentissa säädetään (ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena), ei koske ennen 1 päivää tammikuuta 1997 olemassa olleeseen asuinrakennukseen tai maatilaan liittyvän saunarakennuksen rakentamista. Saunan rakennuspaikan voidaan katsoa liittyvän ko. kiinteistön olevaan pihapiiriin. Alue on merkitty asemakaavoitettavaksi tarkoitetuksi pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi (AP). Lisäksi emätilatarkastelussa kiinteistön emätilaksi katsottavan tilan lohkotilojen mitoitusluvaksi muodostui 7,4, mikä puoltaa saunarakennuksen rakentamista.

Saunarakennuksen kerrosala on 40 m<sup>2</sup>. Sauna sijoitetaan vanhan rakennuksen kohdalle noin 19 metrin päähän rantaviivasta. Sijoittelun voidaan katsoa olevan hyväksyttävä kiinteistön muodon ja vanhan rakennuksen sijainnin vuoksi. Rakennuksen pääkäyttötarkoituksen tulee olla sauna. Olemassa olevalle saunalle tulee hankkia MRL 127 §:n mukainen purkamislupa. 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).

Hankkeen ei katsota aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai asutuksen muullekaan järjestämiselle. Hanke tukee olemassa olevan vanhan pihapiirin säilymistä.

Asemapiirrosta tulee tarkentaa rakennuslupavaiheessa rakennusten

sijoittelun osalta ja ottaa huomioon myös pihapiirin muut mahdolliset järjestelyt/rakennukset.

LIITTEET

Liitekartat  
Asemapiirros  
Naapurin huomautus  
Lapin ELY-keskuksen lausunto  
Tornionlaakson museon lausunnot

TEKNINEN JOHTAJA MARKUS KANNALA:

Teknisten palvelujen lautakunta myöntää suunnittelutarveratkaisun ja poikkeamisluvan.

Pöytäkirja pidetään kokouksessa tarkastettuna tämän asian osalta.

TEKNISTEN PALVELUJEN LAUTAKUNTA:

Hyväksyttiin.

LISÄTIEDOT:

Tekninen johtaja Markus Kannala, 040 5835980

TÄYTÄNTÖÖNPANO: Muutoksenhakuna hallintovalitus julkipanolla

Otteet:  
Hakija  
Lapin ELY-keskus  
Tornion kaupungin rakennusvalvonta  
Valmistelija

---