

SUUNNITTELUTARVERATKAISU- JA POIKKEAMISLUPAHAKEMUS P28/2020

826/10.03.00/2020

TEKN 10.02.2021 § 32

Valmistelija kaavasuunnittelija Enja Valkonen:

VASTAANOTTAJA Tornion kaupunki teknisten palvelujen lautakunta

MUISTUTUKSET Hankkeen johdosta ei ole jätetty muistutuksia.

KAAVATILANNE Hanke sijaitsee kaupunginvaltuuston 14.12.2009 hyväksymän yleiskaavan mukaisella asemakaavoitettavaksi tarkoitetulla pientalovaltaisella asuntoalueella (AP). Lisäksi alueella on merkintä melu- ja/tai tärinäalueesta.

LAUSUNTO: Valmistelija kaavasuunnittelija Enja Valkonen:

Rakennuspaikka sijaitsee Yliraumolla Faarisentien varressa.

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 kaupunginvaltuuston 14.12.2009 hyväksymän yleiskaavan mukaisella asemakaavoitettavaksi tarkoitetulla pientalovaltaisella asuntoalueella (AP).

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 melu- ja/tai tärinäalueesta. Alueelle ei saa sijoittaa uusia melulle ja tärinälle herkkiä toimintoja. Ko. alueelle ei ole osoitettu rakentamista.

Lapin ELY-keskus ja Väylävirasto ovat antaneet lausunnon hankkeesta. Lapin ELY-keskus totesi lausunnossaan (09.10.2020) muun muassa seuraavaa:

”Tie nro 19526 suoja-alue on 20 metriä tien keskilinjasta mitattuna. Rakennusta ei saa pitää maantien suoja-alueella (Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä 527/2018 44 §). Maantien suoja- tai näkemäalueella ei saa myöskään pitää sellaista aitaa tai rakennelmaa, josta tai jonka käytöstä on haittaa liikenneturvallisuudelle tai tienpidolle. Kiinteistön puhdistettuja jätevesiä ja hulevesiä ei saa johtaa maantieoisiin. Lapin ELY-keskuksen liikennevastuualue toteaa lausunnossaan, ettei sillä ole huomautettavaa esitettyyn poikkeamishakemukseen, mikäli edelle lausunnossa mainitut seikat huomioidaan.”

Väyläviraston lausunnossa (06.10.2020) todettiin seuraavaa:

”Väylävirasto muistuttaa lupahakemuksen käsittelijää ja hakijaa rautatieliikenteen aiheuttamista melu- ja tärinähaitoista. Lupaharkinnassa tulee kiinnittää kaikilta osin huomiota asianmukaiseen ja riittävään suojautumiseen rautatieliikenteen melulta ja tärinäältä. Väylävirasto ei vastaa junaliikenteen rakennuksille ja rakenteille aiheuttamista melu- ja tärinähaitoista eikä osallistu niiden ehkäisemisen kustannuksiin. Mahdollisesti tarvittavat melun ja tärinän torjuntarakenteet on tehtävä rakennuspaikalle (rautatiealueen ulkopuolelle) hakijan toimesta ja kustannuksella. Muutoin Väylävirastolla ei ole rautatiealueen haltijana huomautettavaa rakennushankkeen johdosta.”

Hanke sijaitsee alueella, joka on tarkoitettu yleiskaavan mukaisesti asemakaavoitettavaksi ennen rakentamista. Alueella on voimassa rakennuskielto eli käytännössä alue vaatii tarkempaa suunnittelua, ts. asemakaavan laadintaa, ennen toteutusta.

Lisäksi Tornion kaupunginvaltuuston hyväksymässä maapoliittisessa ohjelmassa (73 §, 10.11.2014) todetaan: *”Jotta kaupungin maankäyttöpolitiikalla voidaan tukea yleiskaavan ja muiden ylemmän tason strategioiden tavoitteisiin pääsemistä, on tärkeää saada raakamaa-alueet asemakaavoitettavilta alueilta kaupungin omistukseen jo hyvissä ajoin ennen asemakaavoitusta.”*

Kaupunki omistaa jo kyseiseltä yleiskaavan mukaisella asemakaavoitettavaksi tarkoitettulla pientalovaltaisella asuntoalueella (AP) maa-alueita n. 14 ha.

Hanke sijaitsee yleiskaavan mukaisella kasvusuunta-alueella ja hankaloittaa maanhankintaa alueilla, jotka on pyrkimys saada kaupungin omistukseen ennen asemakaavoitusta.

Poikkeamisen voidaan katsoa aiheuttavan haittaa tulevalle asemakaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Lisäksi hakemukselle ei ole esitetty erityisiä syitä, joiden myötä myönteinen päätös voitaisiin antaa.

LIITTEET

Liitekartat
Asemapiirros
Lapin ELY-keskuksen lausunto
Väyläviraston lausunto

KAUPUNGINARKKITEHTI HARRI RYYNÄNEN:

Teknisten palvelujen lautakunta ei myönnä suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamislupaa.

Pöytäkirja pidetään kokouksessa tarkastettuna tämän asian osalta.

TEKNISTEN PALVELUJEN LAUTAKUNTA:

Asiasta käydyn keskustelun aikana Toni Keränen esitti, että suunnittelutarveratkaisu- ja poikkeamislupa P28/2020 hyväksytään oheisin perustein:

Alue sijaitsee paikassa, joka ei ole olemassa olevan kaava-alueen välittömässä läheisyydessä. Näin mahdollisesti tuleva asemakaavoitus ajoittuu luultavammin vähintäänkin useiden vuosien, jopa vuosikymmenten päähän. Yleiskaava on ollut voimassa 11 vuotta, tänä aikana on muutama AP alueen kaavoitus toteutunut (Esim. Färimäki, Holmankoski, Mannerheimipuisto, sekä Kiviranta itäosa). Toteutumistahti ei ole suuri ja milloin juuri tämä alue on vuorossa, yleiskaavassa on yhteensä n. 20 AP aluetta. Täytyy myös huomioida, että tämä hanke ei estä myöhempää kaavoitusta, toki se hieman hankaloittaa, jos kaavoitettavalla alueella

on jo rakennettu pihapiiri. Hankkeeseen ryhtyvää onkin informoitava, että ympäröivä alue tultaneen myöhemmin kaavoittaan.

Mikäli hankkeelle ei anneta lupaa, koko alue on mahdolliseen myöhemmin tehtävään kaavoitukseen saakka ns. joutomaahan verrattavaa maata. Lisäksi Lautakunnan tulisi mahdollisuuksien mukaan edistää kaikkia rakentamista paikkakunnalle.

Esitys raukesi kannattamattomana.

Hyväksyttiin.

LISÄTIEDOT: Kaupunginarkkitehti Harri Rynänen, 040 704 8720

TÄYTÄNTÖÖNPANO: Muutoksenhakuna hallintovalitus julkipanolla

Otteet:

Hakija
Lapin ELY-keskus
Väylävirasto
Tornion kaupungin rakennusvalvonta
Valmistelija
