

POIKKEAMISLUPAHAKEMUS P24/2020

683/10.03.00/2020

TEKN 24.02.2021 § 43

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 kehitettävällä kyläalueella (AT-2) ja on merkitty paikallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöstä (sk/p).

LAUSUNTO: Valmistelija kaavasuunnittelija Enja Valkonen:

Rakennuspaikka sijaitsee Liakanjoen varrella.

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 kehitettävällä kyläalueella (AT-2). Haluamme, että enintään noin 5 km etäisyydellä palvelukylistä olevat kyläalueet säilyvät elinvoimaisina. Uudisrakentaminen ohjataan ensisijaisesti oleville rakennuspaikoille tai niiden yhteyteen. Siksi määräämme, että uuden asuinrakennuksen rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 3500 m².

Kiinteistö on merkitty paikallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi (sk/p). Alueen perinteinen rakenne ja rakentamisen mittakaava tulee säilyttää. Kyläalueilla tiestön linjaukset ja vanhat pihapiirit viljelyksiin on pyrittävä säilyttämään. Uusia rakennuspaikkoja suunniteltaessa tulee noudattaa periteistä sijoittelutapaa ja pihapiirin muodostusta. Alueella olevia rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä mainittua lupaa.

Hankkeessa on tarkoitus rakentaa asuinrakennus jo olemassa olevan päärakennuksen yhteyteen. Uusi asuinrakennus sijoittuu pihapiiri-

riin puretun talousrakennuksen kohdalle. Pihapiiristä puretaan lisäksi navetan ja vanhan asuinrakennuksen laajennukset.

Rakennuspaikka sijaitsee rantavyöhykkeellä. Kyseessä on oleva rakennuspaikka. Lisäksi rantarakentamisen (MRL 72 §) osalta laki on muuttunut 1.5.2017. Kyläalueella emätilamitoitus ei ole enää merkitsevä tekijä, vaan virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys kyseisellä rantajaksolla. Torniossa kyläalueeksi tulkitaan Tornion yleiskaava 2021:n mukaiset AT-1-, AT-2- ja AT-3-merkinnällä osoitetut alueet.

Rakennuspaikan pohjoispuolen maa-alueet on merkitty maisemallisesti tärkeäksi peltoalueeksi (MA) ja maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueiksi (M). Tämän voidaan katsoa riittäväksi rakentamattomaksi alueeksi ja virkistysalueeksi kyseisellä rantajaksolla.

Tornion kaupungin rakennusjärjestyksen kohdassa 4.2. Rakentamisen määrä määrätään, että erityisestä syystä voidaan sallia toisen yksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentaminen vanhaan pihapiiriin. Vanha päärakennus säilytetään kesänviettopaikkana. Uudisrakennuksen täydentäessä vanhaa pihapiiriä ja vanhan päärakennuksen säilyttämisen vuoksi hankkeella voidaan katsoa olevan erityinen syy toisen asuinrakennuksen sallimiseen samalle kiinteistölle. Torniolaakson museo toteaa lausunnossaan (10.9.2020) muun muassa seuraavaa:

”Inventointitietojen mukaan Juntti on mahdollisesti kylän vanhin talo/tila ja päärakennuksen vanhimman, hirsirunkoisen osan tiedetään olevan vuodelta 1787. Rakennusta on laajennettu ja peruskorjattu useampaan otteeseen.

Uuden asuinrakennuksen rakentaminen olemassa olevaan pihapiiriin vastaa yleiskaavassa annettuja kulttuuriympäristöä koskevia määräyksiä ja uudisrakennuksen sijainti noudattaa perinteistä rakentamistapaa. Torniolaakson museolla ei ole huomautettavaa poikkeamislupahakemukseen. Onnistuneen lopputuloksen edellytyksenä on kuitenkin myös tulevan uudisrakennuksen mittasuhteiden, materiaalien ja värityksen soveltuminen olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön. Tornion museo edellyttää, että museolla on tarvittaessa mahdollisuus antaa lausunto hankkeen edetessä rakennuslupavaiheeseen.”

Hanke sijoittuu vesijohtolinjan kohdalle. Tornio Vesi Oy:n antamassa kaikkia rakennuspaikkoja koskevassa lausunnossa (15.05.2020) todetaan:

”Rakennushankkeessa, jossa suunniteltu rakennus sijoittuu 5 m lähemmäs vesihuoltokartan osoittamaa johtolinjaa, tulee johtolinjan

*sijainti varmistaa kaivuutöiden alussa ja tarvittaessa siirtää johtolin-
jaa vähintään 5 m etäisyydelle rakennettavasta rakennuksesta.
Rakentaja vastaa siirron maatyökustannuksista ja Tornion Vesi Oy
vastaa putkimateriaali- ja asennustyökustannuksista.”*

Alaville alueille rakennettaessa tulee huomioida tulva- ja kosteusva-
hinkojen vaara. Kosteudelle alttiit rakennusosat on sijoitettava vähin-
tään 0,5 m ylemmäksi kuin kerran 100 vuodessa laskettu korkein
tulvakorkeus (HW 1/100).

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

Hankkeen tarkempi toteutus ja laajennusten purkaminen käsitellään
rakennuslupavaiheessa.

Kiinteistökohtaisten jätevesien käsittelystä tulee rakennuslupavai-
heessa esittää pätevän suunnittelijan laatima suunnitelma.

Vesiliittymän rakentamisesta on sovittava Tornion Vesi Oy:n kanssa.

Kiinteistölle kuuluvien tieyksiköiden ja hoitokustannusten määrittämi-
seksi on hankkeeseen ryhtyvän sovittava tieosakkaiden (tiekun-
ta/hoitokunta tai toimitsijamies) kanssa.

LIITTEET

Liitekartat
Asemapiirros
Torniolaakson museon lausunto
Tornion Vesi Oy:n lausunto

KAUPUNGINARKKITEHTI HARRI RYYNÄNEN:

Teknisten palvelujen lautakunta myöntää poikkeamisluvan.

Pöytäkirja pidetään kokouksessa tarkastettuna tämän asian osalta.

TEKNISTEN PALVELUJEN LAUTAKUNTA:

Hyväksyttiin.

LISÄTIEDOT:

Kaupunginarkkitehti Harri Ryynänen, 040 704 8720

TÄYTÄNTÖÖNPANO:

Muutoksenhakuna hallintovalitus julkipanolla

Otteet:

Hakija
Lapin ELY-keskus
Tornion kaupungin rakennusvalvonta
Valmistelija
