

POIKKEAMISLUPAHAKEMUS NRO 22/2021

419/10.03.00/2021

TEKN 12.05.2021 § 108

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 palvelukyläalueella (AT-1) ja on merkitty valtakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi (sk/v) ja valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi (ma/v). Lisäksi osa alueesta on merkitty melu- ja tärinäalueeksi.

LAUSUNTO: Valmistelija kaavasuunnittelija Enja Valkonen:

Rakennuspaikka sijaitsee Alavojakkalassa Torniojoen rannassa.

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 palvelukylällä (AT-1). Haluamme, että väljää, maaseutumaisista asuin ympäristöä etsivät asukkaat ohjataan ensisijaisesti palvelukyliin. Kylän elinvoimaisuus ja palvelut turvataan osoittamalla alueelle uutta asutusta siten mitoitettuna, että peruspalvelut, kuten peruskoulun ala-aste ja kauppapalvelut, voidaan säilyttää. Siksi määräämme, että viemäroidyllä kyläalueella uuden rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 2000 m². Muualla uuden rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 3000 m².

Alue on lisäksi merkitty valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi (ma/v). Määräämme MRL 41.2 §:n nojalla, että alueen arvokas kulttuuriympäristö- ja maisemakokonaisuus tulee säilyttää. Uudisrakentaminen ja uudet rakennuspaikat tulee sovittaa kyläympäristöön siten, että viljelyalueet, vanhat pihapiirit rakennuksineen,

kylätiestö, maiseman kannalta tärkeä vanha puusto ja näkymät rantatieltä joelle säilyvät.

Valtakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi (sk/v) ja valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi (ma/v) merkityillä alueilla määrätään myös, että 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 turmeltuu. 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 maisematylupaa.

Osa alueesta on merkitty melu- ja tärinäalueeksi. Alueelle ei saa sijoittaa uusia melulle ja tärinälle herkkiä toimintoja.

Hankkeessa on tarkoitus rakentaa omakotitalo (192 m²), autotalli/varasto (150 m², katokset lisänä yht. 200 m²) ja saunarakennus (25 m²). Rakennuspaikalta on jo purettu rakennuksia.

Lapin ELY-keskus on myöntänyt vuonna 2014 rakennuspaikalle poikkeamisluvan vastaavalle hankkeelle katsoen, ettei hanke haittaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Kyseinen hanke ei ole toteutunut.

Rakennuspaikka sijaitsee ranta-alueella, mutta koska kyseessä on rakennuspaikka kyläalueella, ei emätilamitoitusta tarvitse huomioida.

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 johtolinjaa vähintään 5 m etäisyydelle rakennettavasta rakennuksesta. Rakentaja vastaa siirron maatyökustannuksista ja Tornion Vesi Oy vastaa putkimateriaali- ja asennustyökustannuksista."*

Vt 21 suoja-alue on 30 metriä tien keskilinjasta mitattuna. Rakennusta ei saa pitää maantien suoja-alueella (Tornion kaupungin rakennusjärjestys kohta 3.1 ja laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä, 44§). Maantien suoja- tai näkemäalueella ei saa myöskään pitää liikenneturvallisuutta tai tienpitoa haittaavaa aitaa tai rakennelmaa.

Alaville alueille rakennettaessa tulee huomioida tulva- ja kosteusvahinkojen vaara. Kosteudelle alttiit rakennusosat on sijoitettava vähin-

tään 0,5 m ylemmäksi kuin kerran 100 vuodessa laskettu korkein tulvakorkeus (HW 1/100).

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.

Rakennukset on sijoitettava valtatie 21:n suoja- ja näkemäalueen ulkopuolelle. Melu- ja tärinäalueelle ei saa sijoittaa melulle ja tärinälle herkkiä toimintoja.

Kiinteistökohtaisten jätevesien käsittelystä tulee rakennuslupavaiheessa esittää pätevän suunnittelijan laatima suunnitelma. Vesiliittymän rakentamisesta on sovittava Tornion Vesi Oy:n kanssa.

LIITTEET

Liitekartat
Asemapiirros
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 Ryyänen, 040 704 8720

TÄYTÄNTÖÖNPANO: Muutoksenhakuna hallintovalitus julkipanolla

Otteet:
Hakija
Lapin ELY-keskus
Tornion kaupungin rakennusvalvonta
Valmistelija
