

POIKKEAMISLUPAHAKEMUS NRO P16/2021

319/10.03.00/2021

TEKN 26.05.2021 § 118

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). Osa kiinteistöistä on merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY) ja maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Lisäksi kiinteistölle ulottuu suojeltujen tai silmälläpidettävien kasvien tai eläinten esiintymäalue (SL).

LAUSUNTO: Valmistelija kaavasuunnittelija Enja Valkonen:

Rakennuspaikka sijaitsee Alaraumolla Raumonjoen rannalla.

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 perinteistä sijoittelutapaa ja pihapiirin muodostusta. Alueella olevia rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL

127 §:ssä mainittua lupaa.

Osa kiinteistöstä on merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Haluamme, että pellot, niityt ja ranta-alueet säilyvät vapaana rakentamiselta ja että maisemalliset ja ympäristölliset arvot säilyvät. Siksi määrämme, että alueella ei saa tehdä laaja-alaista uudistushakkuuta alle 3 ha:n metsäsaarekkeissa eikä peltoja, niittyjä ja ranta-alueita rajaavaa puusto saa kokonaan poistaa. Alueella on voimalla MRL:n 43.2 § rakentamisrajoitus.

Osa kiinteistöstä on merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Haluamme, että alueita käytetään pääasiassa maa- ja metsätaloustuotantoon. Siksi määrämme, että alueilla sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä sekä haja-asutusluonteinen asuntorakentaminen.

Lisäksi kiinteistöllä on suojeltujen tai silmälläpidettävien kasvien tai eläinten esiintymäalue (SL). Määrämme MRL 41.2 §:n nojalla, että esiintymäalueen ympäristö on säilytettävä tai ylläpidettävä lajille suotuisana.

Hankkeen tarkoituksena on rakentaa omakotitalo (n. 170 m²). samaan pihapiiriin olemassa olevan kahden asuinrakennuksen ja tallin kanssa. Lisäksi rakennetaan kaksi maalämpökenttää.

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

Lapin ELY-keskus toteaa lausunnoissaan (16.03.2021 ja 12.05.2021) muun muassa seuraavaa:

"Tien nro 921 suoja-alue on 20 m tien keskilinjasta mitattuna. Lapin ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa asuinrakennuksen sijoittamiselle 3.2.2021 päivätyssä asemapiirustuksessa esitetyille sijainnilleen. Kiinteistön hule- ja jätevesiä ei saa johtaa tiealueelle. Maalämpöputket on syytä sijoittaa maantien suoja-alueen ulkopuolelle."

*"Kiinteistöllä sijaitseva yleiskaavan mukainen MY-alue tulee säilyttää kaavamääräysten mukaisena. Kiinteistöllä on silmälläpidettävän jokipajun (*Salix triandra*) esiintymiä rantavyöhykkeessä, joita saattaa osua myös maalämpökentän rakennuspaikalle. Esiintymät tulee rakennushankkeessa säästää mahdollisimman hyvin."*

Kiinteistö sijaitsee paikallisesti arvokkaassa kulttuuriympäristössä. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan uudis- ja korjausrakentaminen tulee sopeuttaa kyläkuvaan ja rakennusperinteeseen ja rakennukset on sijoitettava rakennuspaikalle perinteiseen tapaan pihapiiriin

ympärille maisemaan sopeutuvasti. Uudisrakentamisen tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus.”

Tornion kaupungin rakennusjärjestyksen kohdassa 4.2. Rakentamisen määrä todetaan, että erityisestä syystä voidaan sallia toisen yksiasuntoisen asuinrakennuksen rakentaminen vanhaan pihapiiriin. Pihapiirissä on kaksi olevaa asuinrakennusta, joista toinen on osoitettu asemapiirroksessa asuinkelvottomaksi ja varastokäyttöön. Uudisrakennuksen täydentäessä vanhaa pihapiiriä ja olemassa olevan asuinrakennuksen säilyttämisen vuoksi hankkeella voidaan katsoa olevan erityinen syy kahden asuinrakennuksen sallimiseen samalle kiinteistölle. Toinen olemassa oleva asuinrakennus on muutettava talousrakennukseksi.

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).

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.

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

LIITTEET

Liitekartat
Asemapiirros
Lapin ELY-keskuksen lausunnot

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
