

## POIKKEAMISLUPAHAKEMUS NRO P18/2021

321/10.03.00/2021

TEKN 26.05.2021 § 119

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). Osa alueesta on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo) ja maisemallisesti tärkeäksi peltoalueeksi (MA).

LAUSUNTO: Valmistelija kaavasuunnittelija Enja Valkonen:

Rakennuspaikka sijaitsee Alavojakkalassa Torniojoen 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 palvelukyläalueella (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 m<sup>2</sup>. Muualla uuden rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 3000 m<sup>2</sup>.

Alue on merkitty valtakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi (sk/v) ja valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi (ma/v). Määräämme MRL 41.2 §:n nojalla, että alueen arvokas kulttuuriym-

päristö ja maisemakokonaisuus tulee säilyttää. Uudisrakentaminen ja uudet rakennuspaikat tulee sovittaa kaupunki- tai kyläympäristöön siten, että ne mittakaavaltaan ja sijoittelultaan täydentävät olemassa olevaa arvokasta kaupunki- tai kyläympäristöä ja että viljelyalueet, vanhat pihapiirit rakennuksineen, kylätiestö, maiseman kannalta tärkeä vanha puusto ja näkymät rantatieltä joelle säilyvät. 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 maisematyölupaa.

Osa alueesta on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (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.

Lisäksi osa alueesta on merkitty maisemallisesti tärkeäksi peltoalueeksi (MA). Haluamme, että maiseman ja kyläkuvan kannalta tärkeitä peltoalueita, joiden yli avautuu laajoja näkymiä laaksoihin ja vesistöjen yli vastarannalle, säilytetään viljelykäytössä. Ko. alueelle ei ole osoitettu rakentamista.

Hankkeessa on tarkoitus rakentaa omakotitalo (n. 190 m<sup>2</sup>), autotali/varasto (n. 130 m<sup>2</sup>) ja saunarakennus (25 m<sup>2</sup>).

Ko. rakennuspaikka on saanut vuonna 1998 ja 2013 hylätyn poikkeamispäätöksen emätilaperiaatteen pohjalta. Päätökset on tuolloin tehnyt Lapin ympäristökeskus ja Lapin ELY-keskus. Sittemmin 1.4.2016 poikkeamispäätösten laadinta on siirtynyt kuntiin. 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 pohjoispuolelle on osoitettu venevalkama ja maa-alueet on merkitty maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueiksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Tämän voidaan katsoa riittäväksi rakentamattomaksi alueeksi ja virkistysalueeksi kyseisellä rantajaksolla.

Lapin ELY-keskuksen lausunnoissa (31.03.2021 ja 12.05.2021) to-

detaan muun muassa seuraavaa:

*”Lapin ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuurivastuualue toteaa lausuntonaan, ettei esitetyn 2.3.2021 päivätyn asemapiirustuksen mukaiselle rakentamiselle ole tienpidollisia tai liikenteellisiä esteitä. Vt 21 suoja-alue on 30 metriä tien keskilinjasta mitattuna. Maantien suoja- tai näkemäalueella ei saa myöskään pitää sellaista aitaa tai rakennelmaa, josta tai jonka käytöstä on haittaa liikenneturvallisudelle tai tienpidolle.”*

*”Kiinteistö rajautuu paitsi Torniojoen vesistöalueen Natura-alueeseen, myös Torniojoessa valtakunnallisesti arvokkaaseen Oravaisensaaren linnustoalueeseen (FINIBA), joka on merkittävä kerääntymisalue erityisesti laulujoutsenille ja sorsille syksyisin. Natura-alueen suojelun perusteena on luonnontilaiset jokireitit, johon kuuluu myös rantaviiva, joka tulisivin säilyttää vaikutusten minimoimiseksi mahdollisimman luonnontilaisena. Yksittäisestä rakennushankkeesta ei aiheudu merkittävästi Natura-alueen suojeluperusteita heikentäviä vaikutuksia. Linnusto ja maisema-arvot hyötyvät, mikäli ranta säilytetään avoimena tai puoliavoimena sekä kasvillisuus matalana ja luontaisena. Rantakasvillisuutta voidaan hoitaa esimerkiksi niittämällä. Alueella ei ole tiedossa uhanalaisia tai rauhoitettuja lajeja. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan uudis- ja korjausrakentaminen tulee sopeuttaa kyläkuvaan ja rakennusperinteeseen ja rakennukset on sijoitettava rakennuspaikalle perinteiseen tapaan pihapiirin ympärille maisemaan sopeutuvasti. Uudisrakentamisen tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Maisemallisesti tärkeä peltoalue on syytä jättää rakentamatta.”*

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).

Näkymät valtatieltä jokimaisemaan luonnollisesti vähenevät vähäisessä määrin. Kyseessä on kuitenkin kehitettävän palvelukyläalueen tiivistäminen ja hanke täydentää nauhamaista kylärakennetta.

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.

Vesi- ja viemäri liittymän rakentamisesta on sovittava Tornion Vesi

Oy:n kanssa. Kiinteistölle kuuluvien tieyksiköiden ja hoitokustannusten määrittämiseksi on hankkeeseen ryhtyvän sovittava tieosakkaiden (tiekunta/hoitokunta tai toimitsijamies) kanssa.

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

---