

## Poikkeamislupahakemus korttelin 104 tontille 2 (Kauppakatu 19)

Elinvoimalautakunta 14.06.2023 § 56  
322/10.05.02/2023

### Valmistelu

Kaavoitusarkkitehti Saija Alakare 7.6.2023, puh. 050 410 2969

Vestera Oy perustettavan yhtiön lukuun hakee poikkeamislupaa ja rakennuslupaa Sauvosaaren kaupunginosan korttelin 104 tontille 2 (osoite Kauppakatu 19). Hakemuksen mukaisesti tontille halutaan rakentaa 4.kerroksinen palvelutalo, pihavarasto, jätekatos, pergola sekä aita.

Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on AL-2 *"Asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Kortteliin voidaan sijoittaa palveluasumista."* Tontin nykyinen rakennusoikeus on 3700 m<sup>2</sup>. Vestera Oy hakee maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamislupaa ylittää rakennusoikeus ja rakennusalueen raja, poiketa asemakaavan mukaisesta autopaikkavaatimuksesta, kadunpuoleisten ikkunoiden vähimmäiskorkeudesta sekä maantasokerroksen pääkäyttötarkoituksesta ja ikkunapinta-alan vähimmäismäärästä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyistä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Poikkeamista ei kuitenkaan maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan saa myöntää, jos se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeamisesta tiedotettiin ulkopaikkakuntalaista naapuria kirjeitse kuulemista varten. Lisäksi asiasta kuulutettiin kaupungin ilmoitustaululla sekä Lounais-Lappi-lehdessä. Kuulemisen aikana asiasta ei jätetty huomautuksia. Asiasta pyydettiin lausunto museoviranomaiselta. Tornionlaakson museon lausunnon päätelmänä todetaan: *"Ottaen huomioon lupahakemuksen kohteena olevan tontin nykytilanne, sijainti Kauppatorin laidalla ja ympäröivä rakennuskanta Tornionlaakson museolla ei ole huomautettavaa lausuntopyyntöön mukaisesta poikkeamis- ja rakennuslupahakemuksesta. Torin reunalle rakennettavan nelikerroksisen palvelutalon voi katsoa eheyttävän kaupunkikuvaa ja muodostavan linkin viereisen tontin seitsemän kerroksisen kerrostalon ja suojellun kolmekerroksisen entisen pankkirakennuksen välille. Tarkemmassa suunnittelussa tulee pyrkiä muun muassa rakennuksen värityksellä sopeuttamaan sitä kaupunkikuvaan. Nahkurinkadun puoleisen aidan suunnittelussa tulisi myös pyrkiä kaupunkikuvallisesti korkeatasoiseen ratkaisuun."*

Hakemuksen mukaisen hankkeen arvioidaan sopivan kohteeseen hyvin. Rakennusoikeuden ja rakennusalan ylittämisen ei katsota olevan merkittävä. Autopaikkamitoituksesta on esitetty perusteltu selvitys, minkä perusteella rakennuslupa ennakkotietojen perusteella voitaisiin myöntää, mikäli asemakaavasta poikkeaminen saa lainvoiman. Katutason julkisivuratkaisut on esitetty toteutettavan siten, että katutilasta muodostuu

vaihtelevaa. Julkisivusuunnittelun katsotaan olevan laadukasta. Maantasokerroksen käyttötarkoituksesta poiketaan kaavaan nähden siten, että alle 50% tiloista ei ole liike-, toimisto- ja/tai yhteiskäyttötiloja. Alimpaan kerrokseen on kuitenkin sijoitettu muun toiminnan lisäksi hoivaoperaattorin liiketoiminnan tiloja ja yhteiskäyttötiloja.

Hakijan esittämät muutokset eivät aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueenkäytön muulle järjestämiselle. Ne eivät myöskään vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eivätkä johda merkittävään rakentamiseen eivätkä muutoin aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Hakemuksen voi näin ollen katsoa täyttävän maankäyttö- ja rakennuslain poikkeamislualle asettamat edellytykset ja hakemuksen mukaiset poikkeamiset asemakaavasta voidaan myöntää.

**Liitteenä** hakemus asemakaavasta poikkeamiselle, selostus poikkeamista, asemapiirustus, julkisivupiirroksat sekä Tornionlaakson museon lausunto.

**Esittelijä**

Elinvoimajohtaja Kimmo Heikka

**Päätösehdotus**

Elinvoimalautakunta päättää hyväksyä asemakaavasta poikkeamisen sillä ehdolla, että rakennusvalvontaviranomainen hyväksyy katutason lopulliset julkisivusuunnitelmat ennen rakentamisen aloittamista jolloin varmistetaan, että kohteen kaupunkikuvalliset vaatimukset täyttyvät. Lisäksi hakijan tulee vuokrata tarvittavat tontin ulkopuoliset autopaikat ennen rakentamisen aloittamista (autopaikkoja tulee olla asemakaavamääräysten mukainen määrä).

Päätös lähetetään tiedoksi hakijalle, rakennusvalvonnalle, Tornionlaakson museolle sekä ELY-keskukselle. Päätös on voimassa kaksi vuotta päätöksen antopäivästä.

**Päätös**

Elinvoimalautakunta päätti hyväksyä asemakaavasta poikkeamisen sillä ehdolla, että rakennusvalvontaviranomainen hyväksyy katutason lopulliset julkisivusuunnitelmat ennen rakentamisen aloittamista jolloin varmistetaan, että kohteen kaupunkikuvalliset vaatimukset täyttyvät. Lisäksi hakijan tulee vuokrata tarvittavat tontin ulkopuoliset autopaikat ennen rakentamisen aloittamista (autopaikkoja tulee olla asemakaavamääräysten mukainen määrä).

Päätös lähetetään tiedoksi hakijalle, rakennusvalvonnalle, Tornionlaakson museolle sekä ELY-keskukselle. Päätös on voimassa kaksi vuotta päätöksen antopäivästä.