








## Poikkeamislupahakemus P22/2024

TEKN 12.02.2025 § 38  
5416/10.03.00.01/2024

Valmistelija	Kaavasuunnittelija Päivi Harjuniemi, puh. 040 5462977
Hakijat	
Rakennuspaikka	Kunta:  Kylä:  Tila:  Pinta-ala: 
Rakennushanke	Vapaa-ajan rakennuksen käyttötarkoituksen muutos vakituiseen asumiseen
Poikkeaminen	Maankäyttö- ja rakennuslain 43 §  Maankäyttö- ja rakennuslain 72 § suunnittelutarve ranta-alueella
Hakemuksen perustelut	
Kuuleminen	Hakija on kuullut rajanaapurit seuraavasti:  
Muistutukset	Hankkeesta ei ole jätetty muistutuksia.
Kaavatilanne	Hanke sijaitsee kaupunginvaltuuston 14.12.2009 hyväksymän Tornion yleiskaavan 2021 mukaisella loma-asuntoalueella (RA). Osa alueesta on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo).
Lausunto	Rakennuspaikka sijaitsee Ämmänkarinrannan varrella.  Alueidenkäyttölain 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 loma-asuntoalueella (RA). Haluamme, että olevia loma-asuntoalueita tiivistetään siten, että ne säilyvät viihtyisinä loma-asumisen alueina. Siksi määräämme, että uuden rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 3000 m <sup>2</sup> .

Osa alueesta on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (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.

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

Alaville alueille rakennettaessa tulee huomioida tulva- ja kosteusvahinkojen vaara. Kosteudelle alltiit rakennusosat on sijoitettava vähintään 0,5 m ylemmäksi kuin kerran 100 vuodessa laskettu korkein tulvakorkeus (HW 1/100).

Tornion kaupungin rakennusjärjestyksessä on esitetty seuraavat edellytykset vapaa-ajan asunnon muuttamiseksi vakituisiksi asuinrakennukseksi.

1. Rakennuspaikka täyttää MRL 116 §:ssä ja alueella vahvistetussa yleiskaavassa osoitetut vaatimukset.
2. Rakennus täyttää käyttötarkoituksen muutoksessa johtuvat vakituiselle asuinrakennukselle asetetut MRL 117 §:n mukaiset tekniset vaatimukset, tai on muutettavissa sellaiseksi.
3. Rakennuspaikan on sijaittava ympärivuotisesti hälytys- ja huoltoajoneuvoilla ajettavan tien varressa. Teiden rakentamisesta ja ylläpidosta ei saa aiheutua kunnalle erityisiä kustannuksia.
4. Vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa tyydyttävästi ja ilman haittaa ympäristölle. Vedensaannin tai viemäroinnin järjestäminen ei saa aiheuttaa kunnalle erityisiä kustannuksia.
5. Rantaviivan pituus tulee olla vähintään 35 metriä (mikäli kiinteistö sijaitsee ranta-alueella).
6. Rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 3000 m<sup>2</sup>, mikäli ei yleiskaavan pinta-alamääräyksistä muuta johdu.
7. Kaikkien rakennuspaikalla sijaitsevien rakennusten etäisyyksien rantaviivasta sekä rakennusten pinta-alojen tulee täyttää hakemuksesta päätettäessä voimassa olevan rakennusjärjestyksen määräykset.
8. Rakennuspaikan tulee tukeutua kyläasutukseen ja sen läheisyydessä tulee sijaita ennestään useampia pysyvän asutuksen rakennuspaikkoja.

Kiinteistö täyttää Tornion kaupungin rakennusjärjestyksessä esitetyt vaatimukset lomarakennuksen muuttamiseksi pysyvään asumiseen, lukuunottamatta edellytysten seitsemättä kohtaa. Vapaa-ajan rakennuksen etäisyys rantaviivasta on 12 metriä ja saunan 7 metriä, kun vapaa-ajan rakennuksen etäisyys tulisi rakennusjärjestyksen mukaan olla 30 metriä ja saunan etäisyys 15 metriä. Rakennuksille on myönnetty poikkeamislupa vuosina 2017 ja 2019.

Maankäyttö- ja rakentamislain 136 §:n kolmannessa kohdassa todetaan: Rakennusluvan myöntämisen edellytyksenä asemakaava-alueen ulkopuolella on, että: 3) rakentaminen täyttää 135 §:n 3–6 kohdassa asetetut vaatimukset. Maankäyttö- ja rakennuslain 135 §:n neljännessä kohdassa todetaan: Rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen. Lisäksi Tornion kaupungin rakennusjärjestyksessä (29.1.2018) edellytyksenä vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muutokselle on mm. : ”Rakennuspaikan on sijaittava

ympärivuotisesti hälytys- ja huoltoajoneuvoilla ajettavan tien varrella. Teiden rakentamisesta ei saa aiheuttaa kunnalle erityisiä kustannuksia (MRL 136 §)”

Koska edellä mainittujen MRL 136 § eikä Tornion rakennusjärjestyksessä vaaditun voida katsoa täyttyvän tulvavaaran vuoksi, Teknisten palveluiden lautakunta myöntää poikkeamisen käyttötarkoituksen muutokselle ehdollisena, sillä edellytyksellä, että Ämmänrannan yksityistie korotetaan tulvariskialueiden osalta 1/100 vuoden vesistö- ja meritulvan tason yläpuolelle.

Suunniteltua rakentamista voidaan pitää kyseiseen paikkaan sopivana Hanke on yleiskaavan tavoitteiden ja määräysten mukainen. Hankkeen ei katsota aiheuttavan haittaa kaavoitukselle 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.

Sovelletut oikeusohjeet Maankäyttö- ja rakennuslain 43 §, 72 § ja 171 §  
Maankäyttö- ja rakennuslain 145 §  
Tornion kaupungin maksut rakentamislain viranomaistehtävissä § 9

Maksu 550 euroa myönteisessä lupapäätöksessä  
275 euroa kielteisessä lupapäätöksessä

Liitteet Liitekartat  
Asemapiirros

Liitteet ovat nähtävillä Tornion kaupungin rakennusvalvonnassa.

Esittelijä Kaupunginarkkitehti Ryyänen Harri

Päätösehdotus Teknisten palvelujen lautakunta myöntää poikkeamisluvan ehdollisena, sillä edellytyksellä, että Ämmänrannan yksityistie korotetaan tulvariskialueiden osalta 1/100 vuoden vesistö- ja meritulvan tason yläpuolelle. Päätöksestä laskutetaan viranomaistehtävistä suoritettavien maksuperusteiden mukainen maksu. Lupapäätös liitteineen toimitetaan hakijalle ja lähetetään tiedoksi Tornion kaupungin rakennusvalvontatoimelle, yhdelle naapurille, valmistelijalle sekä Lapin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle.

Päätös on voimassa kaksi vuotta päätöksen antopäivästä lukien. Ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä on säädetyssä järjestyksessä haettava rakennuslupa Tornion rakennustarkastajalta. Lisäksi on saatava todistus päätöksen lainvoimaisuudesta. Lainvoimaisuustodistuksen saa 30 päivän kuluttua päätöksen antamisesta Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden kirjaamosta, jonne päätös on sitä varten toimitettava.

Pöytäkirja pidetään kokouksessa tarkastettuna tämän asian osalta.

Päätös Hyväksyttiin.

---