

Poikkeamislupahakemus P25/2024

TEKN 28.05.2025 § 113
5869/10.03.00.01/2025

Valmistelija	Kaavasuunnittelija Päivi Harjuniemi, puh. 040 5462977		
Hakijat			
Rakennuspaikka	Kunta:	Tornio	
	Kylä:		
	Tila:		
	Pinta-ala:		
Rakennushanke	Omakotitalon (200 m ²) ja talousrakennuksen (150 m ²) rakentaminen.		
Poikkeaminen	Maankäyttö- ja rakennuslain 72 §, suunnittelutarve ranta-alueella		
Hakemuksen perustelut			
Kuuleminen	Hakija on kuullut rajanaapurit seuraavasti: 		
Muistutukset	Hankkeesta on jätetty yksi muistutus		
Kaavatilanne	Hanke sijaitsee kaupunginvaltuuston 14.12.2009 hyväksymän yleiskaavan mukaisella kehitettävällä palvelukyläalueella (AT-1), valtakunnallisest arvokkaaksi maisema-alueeksi (ma/v) ja valtakunnallisesti arvokkaalla kulttuuriympäristön alueella (sk/v).		
Lausunto	Rakennuspaikka sijaitsee Ylirannan tien varressa. 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 välttää, maaseutumaista asuinympäristöä 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 viemäröidyllä kyläalueella uuden rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 2000 m². Muualla uuden rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 3000 m².

Alue on 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 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.

Lisäksi alueella on merkintä paikallisesti arvokkaasta kulttuuriympäristöstä (sk/p). Alueen perinteinen rakenne ja rakentamisen mittakaava tulee säilyttää. Kyläalueilla tiestön linjaukset ja vanhat pihapiirit viljelyksineen 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.

Tornionlaakson museo toteaa lausunnossaan (21.2.2025) muun muassa seuraavaa:

“Suunnittelu/kaavatilanne

Lupahakemuksen kohteena oleva kiinteistö sijaitsee Ylivojakkalassa Tornionjoen rannalla. Kiinteistö sijoittuu kaavallisesti Länsi-Lapin maakuntakaavan (2015) alueelle ja Tornion yleiskaavan (2009) Vojakkalan tarkennusalueelle. Yleiskaavassa kiinteistö sijoittuu. Kehitettävän palvelukylän alueella (AT-1). Alueella ei ole asemakaavaa, eikä sitä ole osoitettu asemakaavoitettavaksi yleiskaavassa.

Vojakkalan kylä ja Tornionjoen kulttuurimaisema on osoitettu sekä maakunta kaavassa, että yleiskaavassa kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti valtakunnallisesti merkittäviksi alueiksi. Kaavojen valmistumisen jälkeen valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen (RKY 2009) ja valtakunnallisesti arvokkaiden maisema-alueiden (VAMA2021) inventoinnit on päivitetty, ja Vojakkala ei enää ole mukana niissä. Vojakkalan kylä on kuitenkin edelleen maakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, joka on huomioitu sekä maakuntakaavassa (ma6098) että yleiskaavassa, joissa edellytetään alueen suunnittelussa turvattavan merkittävien kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilyminen.

Lähin yleiskaavassa osoitettu Maakunnallisesti tai paikallisesti erittäin arvokas, suojeltava rakennuskohde sijaitsee noin 200 metriä lupahakemuksen kohteena olevasta rakennuspaikasta itäkoilliseen Ylirannan tien varrella. Kaavassa osoitettujen suojeltavien kohteiden lisäksi yleiskaavakaavan yleisten kaavamääräysten rakentamismääräyksissä

rakennussuojelun osalta todetaan seuraava: Kaavakartalla osoitettujen, suojeltavien rakennuskohteiden lisäksi, paikallisesti tai kyläkuvan ja miljöönn kannalta arvokkaat rakennuskohteet on luetteloitu kaavamerkintöjen liitteessä ja kuvattu perusselvitysraporteissa. Kulttuuriympäristöselvityksessä luetellut rakennukset /pihapiirit on pyrittävä säilyttämään.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema

Ylivojakkala on osa Vojakkalan kylän rakennettua kulttuuriympäristöä. Alueen maisemallisia ominaispiirteitä ovat leveää jokiuomaa reunustavat nauhamaiset kylät pihapiireineen ja peltoalueineen. Jokea seuraava maantie kulkee peltoalueiden läpi ja laakeaa jokilaaksoa reunustavat rautatien itäpuolelta sisämaahan päin loivasti kohoavat laajat metsä- ja suoalueet. Metsäalueet muodostavat taustamaiseman jokilaaksolle. Ylivojakkalassa vanhin asutus sijoittuu nauhamaisesti Tornionjoen ja vanhan maantien (Yli ranta) tuntumaan. Alavimmat rannat ovat olleet rakentamattomat ja nauhakylän itäpuoliset alueet rautatielle asti ovat olleet peltoaukeaa. Pihapiirin välissä on ollut peltoalueita. Kyläalue on tiivistynyt 1900-luvun loppupuoliskolla. Lupahakemuksen kohteena oleva kiinteistö on maankäyttöhistorialtaan vanhojen pihapiirien väliin sijoittunutta entistä avointa peltoa, rantaniittyä ja puoliavointa hakamaata.

Suunnitellun rakennuspaikan lähellä, Ylirannan tien varrella on yleiskaavassa osoitetun suojeltavan rakennuskohteen lisäksi muutamia 1900-luvun alun ja jälleenrakennuskauden pihapiirejä, jotka on Tornion yleiskaavan 2021 Vojakkalan tarkennusalueen perusselvitysraportissa (2006) luetteloitu paikallisesti tai kyläkuvan ja miljöönn kannalta arvokkaiksi kohteiksi. Ylirannan alueen rakennuskannassa ja kyläkuvassa on vielä perinteisen rakentamistavan ominaispiirteitä.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Lupahakemuksen kohteena olevalle alueelle ei sijoitu tunnettuja muinaismuistolain (295/63) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä, joilla olisi vaikutuksia poikkeamiseen tai rakentamiseen kiinteistöllä.

Tornionlaakson museon kanta

Tornionlaakson museon näkemyksen mukaan lupahakemuksen kohteena oleva kiinteistö sijoittuu perinteisen rakentamistavan mukaiselle alueelle Ylirannan varteen, vaikka entiselle avoimelle peltoalueelle rakentaminen tiivistäisikin ennen välttää kylämaisemaa entisestään. Lupahakemuksen liitteenä olevassa asemapiirroksessa esitetty tarkempi rakennuspaikka osittain tulvariskialueella ja siitä johtuva suunnitelma rakennuspaikan pengertämiseksi, ei sen sijaan ole perinteisen rakentamistavan mukaista. Museon näkemyksen mukaan rakennuspaikkojen pengertäminen vaikuttaa heikentävästi alueen maisemallisiin ja kyläkuvalisiin arvoihin. Rakennuspaikat kulttuurihistoriallisesti merkittävässä ympäristöissä tulisi lähtökohtaisesti sijoittaa paikoille, jossa maanmuokkaamiselle ei ole tarvetta.

Tornionlaakson museon näkemyksen mukaan poikkeamista harkitessa tulee huomioida Ylivojakkalan kulttuurihistorialliset ja kyläkuvalliset arvot ja niiden vaaliminen yleiskaavan edellyttämällä tavalla. Rakennuspaikan ympäristöön sijoittuu kyläkuvallisia arvoja omaavaa perinteistä rakennuskantaa, jonka vuoksi kyläympäristön ja ympäröivä perinteisen rakennuskannan ominaispiirteet tulee huomioida. Museon näkemyksen mukaan uudisrakentamisen suunnittelun lähtökohtana tulisi käyttää perinteisen rakentamistavan mukaista sijoittelua, pihapiirin muodostusta, mittakaavaa, muotokieltä sekä materiaaleja ja väritystä.”

Lapin ELY-keskus toteaa lausunnossaan (10.1.2025) muun muassa seuraavaa:

”Maantien 19549 suoja-alue ulottuu 20 metrin etäisyydelle maantien keskilinjasta. Rakennusta ei saa pitää maantien suoja-alueella (Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä 44 §). Maantien suoja- ja näkemäalueella ei saa pitää sellaista varastoa, aita taikka muuta rakennelmaa tai laitetta, josta tai jonka käytöstä voi aiheutua vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle. (LjMTL 46 § 1. mom.)

Maantien suoja- ja näkemäalueella ei saa muuttaa maanpinnan muotoa eikä tehdä ojitusta tai muuta kaivutyötä siten, että muutoksesta voi aiheutua vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle. (LjMTL 46 § 2. mom.)

Kun rakennukset sijoitetaan kiinteistöllä maantien suoja-alueen ulkopuolelle ja kulku kiinteistölle järjestetään olemassa olevan yksityistien/nykyisen liittymän kautta, ei Lapin ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ole huomautettavaa rakennushankkeeseen tai poikkeamiseen.

Lapin ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue huomauttaa, että yllä oleva lausunto koskee ainoastaan poikkeuslupahakemusta liikenteellisestä näkökulmasta. Maankäyttö- ja rakennuslain 173 §:n 3 momentin mukaan ennen poikkeamista koskevan asian ratkaisemista kunnan on tarvittaessa pyydettävä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto, jos poikkeaminen koskee merkittävästi sen toimialaa.

Maantien 19549 keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL) on laskentavuonna 2017 ollut 144 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta raskaan liikenteen osuus on 7 kappaletta. Tieosalla on voimassa nopeusrajoitus 50 km/h. Maantie on valaistu ja päällystetty.

Tämä lausunto on oltava käsillä, kun rakentamisesta päättävä viranomainen harkitsee Maankäyttö- ja rakennuslain taikka muun lainsäädännön edellytyksiä luvan myöntämiseksi suunnitellulle hankkeelle. Mikäli kunnan viranomainen katsoo, että asia koskee ELY-keskuksen Ympäristö ja luonnonvarat tai Elinkeinot, työvoima ja osaaminen – vastuualueita, tulee asiasta kuulla edellä mainittuja vastuualueita erikseen.”

Lapin ELY-keskus toteaa lausunnossaan (4.3.2025) muun muassa seuraavaa:

”Tulva

ELY-keskus toteaa, että MRL 116 §:n mukaan rakennuspaikan soveliaisuutta ja kelvollisuutta harkittaessa on muun muassa otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

ELY-keskus toteaa, että hakemuksen mukaisen kiinteistön alueella on tulvavaara. Alueella on ollut korkea vesistötulva muun muassa vuonna 2023, jolloin vesi on noussut osittain asemapiirroksessa esitettyjen rakennusten kohdalle. Kiinteistön kohdalla on myös riski jääpatotulville. Jääpatotulvia on ollut ainakin vuosina 1985 ja 1990.

Jokivesistöjen rannoilla alin rakentamiskorkeus perustuu laskennalliseen kerran 100 vuodessa toistuvaan tulvakorkeuteen tai suurimpaan havaittuun tulvakorkeuteen. Kiinteistön kohdalla kerran 100 vuodessa toistuvan tulvan korkeus on N2000+8,66 metriä. Korkein havaittu tulvakorkeus on vuodelta 1985, jolloin jääpato alueella nosti tulvan kiinteistön kohdalla korkeuteen N2000+9,32 metriä. ELY-keskus toteaa, että alin rakentamiskorkeus kiinteistön alueella perustuu havaittuun tulvakorkeuteen. Maanpinta rakennuspaikalla tulisi olla vähintään tasolla N2000+9,32 m ja kosteudelle alttiit rakenteet vähintään puoli metriä sen yläpuolella, eli vähintään korkeudessa N2000+9,82 metriä.

ELY-keskus muistuttaa, että lähtökohtaisesti rakennuspaikan maanpinnan korkeuden tulee olla tulvan yläpuolella ilman merkittävää maanpinnan pengertämistä. Rakennuspaikka on vuoden 1985 tulvakorkeudella lähes kokonaan tulvan peittämällä alueella.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan rakentamisen salliminen tulvauhan alaiselle alueelle ilman tarkempaa arviointia tai perustelua alueen soveltumisesta rakentamiseen, muodostaa yhdessä vastaavien rakennuspaikkojen kanssa haittaa kaavoitukselle Vojakkalan ja laajemmin Tornion alueella. Mikäli alueelle myöhemmin laadittavassa tai muutettavassa kaavassa jouduttaisiin osoittamaan rakennusoikeutta tulvauhanalaisille alueille, joille on poikkeamismenettelyllä jo myönnetty rakennusoikeutta, kaavan ei voitaisi katsoa täyttävän MRL:ssä ja AKL:ssä säädettyjä sisältövaatimuksia terveellisen ja turvallisen elinympäristön osalta.”

Tornion vesi toteaa lausunnossaan (15.5.2020) seuraavaa:

”Rakennushankkeessa jossa suunniteltu rakennus sijoittuu 5m lähemmäs vesihuoltokartan osoittamaa johtolinjaa, tulee johtolinjan sijainti varmistaa kaivuutöiden alussa ja tarvittaessa siirtää johtolinja vähintään 5m etäisyydelle rakennettavasta rakennuksesta. Rakentaja vastaa siirron maatyökustannuksista ja Tornion Vesi Oy vastaa putkimateriaali- ja asennustyökustannuksista.

Tämä lausunto koskee kaikkia rakennushankkeita ja on voimassa toistaiseksi.”

Kyseessä on ranta-alue. 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 yleiskaavan 2021 mukaiset AT-1-, AT-2- ja AT-3-merkinnällä osoitetut alueet.

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). ELY-keskuksen lausunnon mukaan kosteudelle alttiit rakennusosat on sijoitettava vähintään korkeustasolle +9,82 N2000.

Hankkeesta on jätetty yksi muistutus, jossa vastustetaan rakennushanketta mm. seuraavin perustein: Luonnonsuojelullisesta näkökulmasta: alue on monien lintujen pesimis- ja levähtämispaikka keväisin. Osa näistä on lajeja, jotka ovat vaarantuneet, jopa uhanalaisia peräti koko Suomessa. Rakentamisen myötä nämä menettäisivät rauhallisen levähtämis- ja

pesimisalueen. Rakennuksia ei tule rakentaa alle 5 metrin päähän rajasta. Nykyisessä piirustuksessa rakennukset ovat tulva-alueella. Sijoittaminen vaatisi maan muotojen muuttamista, pengerrystä. Tämä muuttaisi maiseman täysin.

Hakija on tehnyt muutoksen asemapiirokseen saapuneiden lausuntojen ja naapurikuulemisten jälkeen. Uudessa asemapiirroksessa rakennukset on sijoitettu tulvavaara-alueen ulkopuolelle. Rakennuslupavaiheessa lähimmät naapurit tulee kuulla uudestaan muuttuneen asemapiirroksen vuoksi.

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 rakennuslaki 72 § ja 171 § Maankäyttö- ja rakennuslaki 145 § Tornion kaupungin maksut rakentamislain viranomaistehtävissä § 9
Maksu	550 euroa myönteisessä lupapäätöksessä 275 euroa kielteisessä lupapäätöksessä
Liitteet	Liitekartat Asemapiirros Tornionlaakson museon lausunto 21.2.2025 Lapin ELY-keskuksen lausunto 10.1.2025 ja 4.3.2025 Tornion Vesi lausunto Naapurin muistutus Liitteet ovat nähtävillä Tornion kaupungin kirjaamossa.
Esittelijä	Tekninen johtaja Kannala Markus
Päätösehdotus	Teknisten palvelujen lautakunta myöntää poikkeamisluvan. Päätöksestä laskutetaan viranomaistehtävistä suoritettavien maksuperusteiden mukainen maksu. Lupapäätös liitteineen toimitetaan hakijalle ja lähetetään tiedoksi yhdelle naapurille, Tornion kaupungin rakennusvalvontatoimelle, 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.