

## Poikkeamislupahakemus P3/2025

TEKN 28.05.2025 § 114  
6100/10.03.00.01/2025

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Valmistelija          | Kaava-suunnittelija Päivi Harjuniemi, puh. 040 5462977                                                                                                                                                                                                                               |
| Hakijat               | <div></div>                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Rakennuspaikka        | Kunta: <div></div><br>Kylä: <div></div><br>Tila: <div></div><br>Pinta-ala: <div></div>                                                                                                                                                                                               |
| Rakennushanke         | Omakotitalon, autotallirakennuksen ja saunan rakentaminen (yht.214,7 m²).                                                                                                                                                                                                            |
| Poikkeaminen          | Alueidenkäyttölain 72 § suunnittelutarve ranta-alueella<br><br>Rakentamislain 50 § Yleiskaavan rakentamisrajoitukset                                                                                                                                                                 |
| Hakemuksen perustelut | <div></div>                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Kuuleminen            | Hakija on kuullut rajanaapurit seuraavasti:<br><div></div>                                                                                                                                                                                                                           |
| Muistutukset          | Hankkeesta ei ole jätetty muistutuksia.                                                                                                                                                                                                                                              |
| Kaavatilanne          | Hanke sijaitsee kaupunginvaltuuston 14.12.2009 hyväksymän Tornion yleiskaavan mukaisella loma- ja matkailualueella (R-1) sekä alue on merkitty paikallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi.                                                                                      |
| Lausunto              | Rakennuspaikka sijaitsee Koijusaarentien varrella.<br><br>Rakentamislain 57 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, |

kiellosta tai muusta rajoituksesta. Poikkeamislupaa ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Hanke sijaitsee kaupunginvaltuuston 14.12.2009 hyväksymän Tornion yleiskaavan mukaisella loma- ja matkailualueella (R-1). Haluamme, että alueelle sijoittuu lomailua ja matkailua palvelevia toimintoja. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

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.

Rakennukset sijoittuvat Tornion kaupungin yleiskaavassa 2021 asemakaavoitettavalle loma- ja matkailualueelle (R-1). Vireillä olevassa Tornion kaupungin yleiskaava 2040 kaavaluonnoksessa rakennukset sijoittuvat loma-asumisen alueelle (RA).

Lapin ELY-keskus toteaa lausunnossaan (14.5.2025) muun muassa seuraavaa:

“Kaavatilanne ja lupamenettely

*Alueidenkäyttölain 72 §:n mukaan meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena. Mitä edellä säädetään, koskee myös ranta-alueita, jolla rakentamisen ja muun käytön suunnitteleminen pääasiassa rantaan tukeutuvan loma-asutuksen järjestämiseksi on tarpeen alueella odotettavissa olevan rakentamisen vuoksi.*

*Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena.*

*ELY-keskuksen näkemyksen mukaan rakentamishanke sijaitsee Liakanjoen rantavyöhykkeellä, joka on osa ranta-alueita, jonka suunnittelutarve on pääosin loma-asutuksesta johtuvaa. Edellä mainitun perusteella rakentamisluvan myöntäminen edellyttää kunnan myöntämää poikkeamista AKL 72.2 §:n rajoituksista. Lupaharkinnassa on myös otettava huomioon, että käytössä olevan paikkatietoaineiston perusteella hakemuksen mukainen rakentaminen sijoittuisi avoimelle peltoalueelle.*

Poikkeamisluvan edellytykset

*Poikkeamisluvan edellytyksistä säädetään rakentamislain 57 §:ssä.*

*Poikkeamista ei saa myöntää, jos se:*

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;*
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;*
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;*
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.*

*Poikkeamiselle tulee olla myös erityinen syy.*

#### *Sijoittamisen edellytykset asemakaava-alueen ulkopuolella*

*Rakentamislain 43 §:n mukaan rakentamislupa koostuu alueidenkäytöllisten edellytysten (sijoittamisen edellytykset) tarkastelusta ja olennaisten teknisten vaatimusten (toteuttamisen edellytykset) tarkastelusta.*

*Sijoittamisen edellytyksistä muualla kuin asemakaava-alueella säädetään rakentamislain 45 §:ssä. Sijoittamisen edellytyksenä alueella, jolla ei ole asemakaavaa on, että rakennuspaikka on kooltaan vähintään 1 000 neliömetriä; rakennuspaikalla ei ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa; rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset; rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen; vedensaanti, jätevedet ja hulevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle; teiden, vedensaannin tai viemäröinnin järjestäminen ei aiheuta kunnalle tai valtiolle erityisiä kustannuksia; rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista; ja että rakentaminen on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista ja rakentaminen ei aiheuta haittaa maakuntakaavassa, yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä annettujen määräysten toteuttamiselle.*

#### **Tulvariski**

*Lausuntopyynnön kohteena oleva paikka sijaitsee Liakanjoen alaosalla Koijusaaren pohjoisosassa. Kiinteistö on osittain tulvavaara-alueella. Uudet rakennukset on sijoitettu 10.3.2025 päivätysssä asemapiirroksessa tulvavaara-alueen ulkopuolelle rantasaunaa lukuun ottamatta.*

*ELY-keskus toteaa, että alimmat rakentamiskorkeudet määritetään alueella laskennallisen kerran 100 vuodessa toistuvan (1/100a) tulvakorkeuden perusteella. Alueen tulvavaarakartta on päivitetty alkuvuonna 2025 ja uuden tulvakartan mukainen 1/100a tulvakorkeus kiinteistön alueella on N2000 +7,3 m. Kevään 2023 suurtulvan korkeus kiinteistön alueella oli ilmakuva ja maanmittauslaitoksen korkeusmallin avulla arvioituna noin N2000 +7 m. ELY-keskus katsoo, että maanpinta rakennuspaikalla tulee olla vähintään korkeudella N2000 +7,3 m ja alimmat kastumiselle arat rakenteet vähintään korkeudella N2000 +7,8 m.*

*ELY-keskus katsoo, että rakennuspaikan maanpinnan tulisi jo lähtökohtaisesti olla tulvakorkeuden yläpuolella ilman maanpinnan*

*pengertämistä huomioon ottaen myös mahdollisuus järjestää kiinteistökohtainen jätevesien käsittely ja rakentamislain säädetty edellytykset sijoittamiselle. Rakennuspaikan tulvauhattomuus koskee lähtökohtaisesti rakennuspaikkaa, ei pelkästään rakennuksia.*

### **Jatkotoimet**

*Kunnan on lupaharkinnassaan otettava huomioon rakentamislain 57 §:n mukaisten poikkeamisluvan ja rakentamislain 43 §:n mukaisen rakentamisluvan myöntämiseen liittyvien 45 §:n mukaisten sijoittamisen edellytysten lisäksi maanomistajien tasavertaisen kohtelun vaatimus, sekä edellä lausuttu.”*

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). Lapin ELY-keskuksen lausunnon mukaan maanpinta rakennuspaikalla tulee olla vähintään korkeudella N2000 +7,3 ja alimmat kastumiselle arat rakenteet vähintään korkeudella N2000 +7,8.

Kiinteistön halki kulkee runkovesijohto. Vesihuoltolinjan läheisyyteen rakennettaessa tulee noudattaa Tornion veden lausuntoa:

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

ELY-keskus on myöntänyt naapuriin tien toiselle puolelle poikkeamisluvan omakotitalolle vuonna 2014. Haettu poikekaminen tukeutuu edellä mainittuun pysyvään rakennuspaikkaan.

Suunniteltua rakentamista voidaan pitää kyseiseen paikkaan sopivana 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 | Alueidenkäyttölain 72 §<br>Rakentamislain 50 §, 57 § ja 79 §<br>Tornion kaupungin maksut rakentamislain viranomaistehtävissä § 9                                                                         |
| Maksu                   | 550 euroa myönteisessä lupapäätöksessä<br>275 euroa kielteisessä lupapäätöksessä                                                                                                                         |
| Liitteet                | Liitekartat<br>Asemapiirros<br><br>Liitteet ovat nähtävillä Tornion kaupungin kirjaamossa.                                                                                                               |
| Esittelijä              | Tekninen johtaja Kannala Markus                                                                                                                                                                          |
| Päätösehdotus           | Poikkeaminen myönnetään ehdolla, että uudisrakennusten kosteudelle alttiit rakennusosat on sijoitettava vähintään korkeustasoon N2000 +7,8 metriä ilman maanpinnan pengertämistä. Uudisrakennus on ennen |

minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä merkittävä maastoon kaupungin rakennusvalvontaviranomaisen edustajan toimesta, jotta rakennuksen sijoittuminen tulvauhattomalle alueelle voidaan varmistaa.

Päätöksestä laskutetaan viranomaistehtävistä suoritettavien maksuperusteiden mukainen maksu. Lupapäätös liitteineen toimitetaan hakijalle, 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 tiedoksisaannista Pohjois-Suomen hallinto-oikeuden kirjaamosta, jonne päätös on sitä varten toimitettava.

Pöytäkirja pidetään kokouksessa tarkastettuna tämän asian osalta.

Päätös

Hyväksyttiin.

---