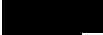


## Poikkeamislupahakemus P7/2025

TEKN 13.08.2025  
6353/10.03.00.01/2025

|                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Valmistelija          | Kaavasuunnittelija Päivi Harjuniemi, puh. 040 5462977                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Hakijat               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Rakennuspaikka        | Kunta: <br>Kylä: <br>Tila: <br>Pinta-ala:              |
| Rakennushanke         | Omakotitalon (105 m <sup>2</sup> ) rakentaminen. Olemassa olevat rakennukset puretaan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Poikkeaminen          | Alueidenkäyttölain 72 § suunnittelutarve ranta-alueella<br><br>Rakennusjärjestyksen kohta 5.1 Rakentamisen sijoittuminen ja sopeutuminen ympäristöön ranta-alueella                                                                                                                                                                                                                        |
| Hakemuksen perustelut |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Kuuleminen            | Hakija on kuullut rajanaapurit seuraavasti:<br><br>                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Muistutukset          | Hankkeesta ei ole jätetty muistutuksia.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Kaavatilanne          | Hanke sijaitsee kaupunginvaltuuston 14.12.2009 hyväksymän yleiskaavan mukaisella kehitettävällä palvelukyläalueella (AT-1), valtakunnallisest arvokkaaksi maisema-alueeksi (ma/v) ja valtakunnallisesti arvokkaallakulttuuriympäristön alueella (sk/v).                                                                                                                                    |
| Lausunto              | Rakennuspaikka sijaitsee Alavojakkalassa Jokivarrentien 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 yleiskaavan mukaisella kehitettävällä palvelukylällä (AT-1). Haluamme, että vältetään maaseutumaista asuin ympäristöä etsivät asukkaat ohjataan ensisijaisesti palvelukylään. 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 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 muuteta 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

Lapin ELY-keskus toteaa lausunnossaan (23.6.2025) muun muassa seuraavaa:

*“Valtatien 21 suoja-alue ulottuu 30 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.”*

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).

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

Hankkeessa poiketaan Tornion kaupungin rakennusjärjestyksen kohdasta 5.1 Rakentamisen sijoittuminen ja sopeutuminen ympäristöön ranta-alueella:

*"Asuinrakennuksen/rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee kuitenkin, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla vähintään 30 metriä."*

Asemapiirroksessa asuinrakennuksen etäisyydeksi rantaviivasta on esitetty noin 24 metriä. Rakennus rakennetaan purettavan lomarakennuksen paikalle. Hakija on perustellut etäisyysvaatimusta sillä, että naapurustossa rakennuksia sijaitsee vastaavalla etäisyydellä rantaviivasta ja rakennukset saadaan maantien melualueen ulkopuolelle. Etäisyysvaatimuksen alittamista voidaan tässä tapauksessa pitää perusteltuna.

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 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>Lapin ELY-keskus lausunto<br><br>Liitteet ovat nähtävillä Tornion kaupungin kirjaamossa.    |
| Esittelijä              | Kaupunginarkkitehti Ryyänen Harri                                                                                          |
| Päätösehdotus           | Teknisten palvelujen lautakunta myöntää poikkeamisluvan.                                                                   |

Päätöksestä laskutetaan viranomaistehtävistä suoritettavien maksuperusteiden mukainen maksu. Lupapäätös liitteineen toimitetaan hakijalle ja 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

---