

Poikkeamislupahakemus P10/2025

TEKN 15.10.2025
6414/10.03.00.01/2025

Valmistelija	Kaava-suunnittelija Päivi Harjuniemi, puh. 040 5462977
Hakijat	Toranda Oy Näätasaarentie 241 95450 Tornio
Rakennuspaikka	Kunta: Tornio Kylä: Hellälä(19) Tila: RN:o 4002:3 Pinta-ala: 6863 m2
Rakennushanke	Kansainvälisen kelluntakeskuksen (374 k-m2) rakentaminen. Tulistelu- ja ruokailukodan (65 k-m2). Kellunta-altaan reunoille sijoitettavien laitureiden rakentaminen.
Poikkeaminen	Rakentamislain 44 §
Hakemuksen perustelut	
Kuuleminen	Hakija on kuullut rajanaapurit seuraavasti:
Muistutukset	Hankkeesta ei ole jätetty muistutuksia.
Kaavatilanne	Hanke sijaitsee kaupunginvaltuuston 26.8.2024 hyväksymän asemakaavan mukaisella asuin-, liike-, toimisto- ja majoitusrakennusten sekä huvi- ja viihdepalvelujen korttelialue (AL-H) ja vesialueella (W) sekä kaupunginvaltuuston 13.12.1991 hyväksymän asemakaavan mukaisella venesataman alueella (LV).
Lausunto	Rakennuspaikka sijaitsee Hellälässä. 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.

Sijoittamisen edellytyksistä asemakaava-alueella säädetään rakentamislain 44 §:ssä. Sijoittamisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että:

- 1) rakentamishanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen;
- 2) rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopusuhtaisuuden vaatimukset;
- 3) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;
- 4) vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle;
- 5) rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista;
- 6) luvan myöntäminen ei vaikeuta korttelin muun osan käyttöä kaavan osoittamaan tarkoitukseen;
- 7) luvan hakija hallitsee koko rakennuspaikkaa.

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).

Meri-Lapin ympäristöterveysvalvonta toteaa lausunnossaan (23.9.2025) muun muassa seuraavaa:

"Laituri tulee rakentaa sellaisesta materiaalista, joka soveltuu veden kanssa kosketuksiin. Laiturista ei saa aiheutua haittaa vesialueen omistajalle, naapureille tai vesistölle."

Meri-Lapin ympäristönsuojelu toteaa lausunnossaan (29.9.2025) muun muassa seuraavaa:

"Toranda Oy hakee rakennuslupaa laitureille kelluntakeskuksen yhteyteen ja nykyisen uimarannan välittömään läheisyyteen. Laitureista ei ole hakemuksessa tarkempia tietoja esimerkiksi materiaalin tai perustusten suhteen. Tällä hetkellä alueella on jo pieni laiturei uimarantaa varten. Laiturit eivät saa aiheuttaa haittaa vesistölle tai naapureille. Muilta osin ympäristönsuojelulla ei ole asiasta kommentoitavaa."

"Lausunto Toranda Oy hakee rakennuslupaa kelluntakeskukselle. Kelluntakeskus käsittää kaksikerroksisen rakennuksen, jonka kerrosala on 374 neliötä. Rakennuksessa on saunoja, poreammeita, suihkuja, pukuhuoneita sekä käymälöitä. Rakennus tulee liittää viemäriverkostoon, tai vaihtoehtoisesti esittää tiedot, miten rakennuksen jätevesien käsittely järjestetään. Muilta osin ympäristönsuojelulla ei ole asiasta kommentoitavaa."

"Toranda Oy hakee rakennuslupaa kotarakennukselle, jonka koko on 65 neliötä. Kodassa on vesikäymälä. Kodan käytöstä ei saa aiheutua ympäristön pilaantumista tai naapuruussuhdelain 17 §:n mukaista kohtuutonta rasitusta naapurille, lähistöllä asuvalle tai kiinteistöä, rakennusta tai huoneistoa hallitsevalle taholle. Rakennus tulee liittää viemäriverkostoon, tai vaihtoehtoisesti esittää tiedot, miten kodan"

jätevesien käsittely järjestetään. Muilta osin ympäristönsuojelulla ei ole asiasta kommentoitavaa.”

Lapin pelastuslaitos on antanut rakennuslupalausunnot rakennettavasta ja kodasta ja kelluntakeskuksesta 30.9.2025. Lausunnot liitteenä.

Lapin ELY-keskus toteaa lausunnoissaan (2.10.2025) muun muassa seuraavaa:

”Alueella on voimassa asemakaava, jossa kortteli 4002 on osoitettu asuin-, liike-, toimisto- ja majoitusrakennusten sekä huvi- ja viihdepalvelujen korttelialueeksi (AL-H). Kaavamääräyksen mukaan alueen kerrosalasta saa enintään 30 % käyttää asumista varten. Suurelle osalle hakemuksen tarkoittamasta rakentamisalueesta on asemakaavassa osoitettu puhdistettava/kunnostettava maa-alue -merkintä (saa-2), jota koskevan kaavamääräyksen mukaan alueelta mahdollisesti löytyvät ympäristölle haitallisia aineita sisältävät maat on kunnostettava ympäristönsuojelulain mukaisesti, valtion valvontaviranomaisen edellyttämällä tavalla erillisen riskienarvioinnin pohjalta. Osa hakemuksen tarkoittamasta rakentamisesta sijoittuu asemakaavan mukaiselle venesatama-alueelle (LV).

Alueidenkäytölain 58 §:n mukaan rakennuskohdetta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus). Edellä mainitun perusteella rakentamisluvan myöntäminen edellyttää kunnan myöntämää poikkeamista AkL 58.1 §:n rajoituksista.

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-alueella

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

Sijoittamisen edellytyksistä asemakaava-alueella säädetään rakentamislain 44 §:ssä. Sijoittamisen edellytyksenä asemakaava-alueella on, että:

- 1) rakentamishanke on voimassa olevan asemakaavan mukainen;*
- 2) rakennuskohde soveltuu rakennettuun ympäristöön ja maisemaan sekä täyttää kauneuden, korkeatasoisen arkkitehtuurin tai sopuuhaisuuden vaatimukset;*
- 3) rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen;*
- 4) vedensaanti ja jätevedet voidaan hoitaa aiheuttamatta haittaa ympäristölle;*
- 5) rakentaminen ei aiheuta haittaa naapureille eikä vaikeuta naapurikiinteistöjen rakentamista;*

6) luvan myöntäminen ei vaikeuta korttelin muun osan käyttöä kaavan osoittamaan tarkoitukseen;

7) luvan hakija hallitsee koko rakennuspaikkaa.

Pilaantuneet maa-alueet

ELY-keskus toteaa, että suunnitellut rakentamistoimenpiteet kohdentuvat pääasiallisesti kiinteistöjen 851-19-4002-2 ja 851-19-4002-3 alueille. Em. kiinteistöt on merkitty valtakunnalliseen Maaperän tilan tietojärjestelmään (MATTI-järjestelmä) alueella aikaisemmin harjoitetun mahdollisen pilaavan toiminnan vuoksi (MATTI ID tunnus 100311249). Kiinteistöillä on tehty myös maaperän pilaantuneisuustutkimuksia vuonna 2023. Tuolloin kohteen maaperässä todettiin kohonneita metallipitoisuuksia.

Alueella voimassa olevassa asemakaavassa kiinteistöjen alueille osoitetut saa-2-merkinnät perustuvat em. vuonna 2023 tehtyihin pilaantuneisuustutkimusten tuloksiin. Saa-2-merkinnän mukaan kyseessä on puhdistettava/kunnostettava maa-alue, jonka alueelta mahdollisesti löytyvät ympäristölle haitallisia aineita sisältävät maat on kunnostettava ympäristönsuojelulain mukaisesti, valtion valvontaviranomaisen edellyttämällä tavalla erillisen riskienarvioinnin pohjalta. Lisäksi koko kaava-alueelle on annettu asemakaavamääräys, jonka mukaan alueelta mahdollisesti löytyvät ympäristölle haitallisia aineita sisältävät maat on kunnostettava ympäristönsuojelulain mukaisesti, valtion valvontaviranomaisen edellyttämällä tavalla alueelta laadittavan maaperän kunnostussuunnitelman mukaisesti.

ELY-keskus suosittelee tekemään maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnin ennen rakentamiseen ryhtymistä, jotta mahdolliseen maaperän pilaantuneisuuteen osataan varautua ja kaivutyöt suunnitella sen mukaisesti. ELY-keskus suosittelee pyytämään tarjouksia ympäristötekniisiä tutkimuksia tekeviltä yrityksiltä. Asiansa osaavat konsultit osaavat suunnitella riittävän kattavat ja laajat tutkimukset niin koekuoppien tai kairausmäärien kuin analysoitavien parametrien suhteen. Suunnitelmissa tulee huomioida kiinteistöjen toimintahistoria. Ohessa linkki Maaperä kuntoon -sivustolle, ja siellä olevaan konsulttistaukseen: <https://maaperakuntoon.fi/konsultteja>. Listauksesta pääsee tutustumaan yritystarjontaan ja pyytämään tarjouksia. Lapin maakunnan alueella toimii noin kymmenen konsulttia, jotka tekevät töitä ympäristötekniisten asioiden parissa.

ELY-keskus katsoo, että mikäli alueelle ei ole tehty ennakkoon maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointia, tulee niiltä alueilta, joilla maankaivutöitä tehdään, ottaa vähintään maa-ainesnäytteitä, joista tutkitaan alueen toimintahistorian mukaisesti mahdolliset haitta-aineet. Näytteenotossa tulee käyttää ympäristötekniistä näytteenottajaa, jolla on riittävä osaaminen ja sertifiointi asiaan. Toiminnanharjoittaja on esittänyt, että alueelta otetaan maaperänäytteet viemäri-, vesijohto- ja sähkölinjoilta, jotta mahdollisesti haitta-aineita sisältävän poistettavan maa-aineksen vastaanottoa paikka saadaan selville. ELY-keskus muistuttaa, että myös kelluntakeskuksen ja uuden kodan alapuolelta tulee maa-aineksen haitta-ainepitoisuudet tutkia, vaikka maanpinnasta poistettaisiin vain vähän pintamaata. Mikäli kiinteistöillä todetaan pilaantuneeksi luokiteltavaa maa-ainesta, tällöin ELY-keskus päättää tarvittavista jatkotoimenpiteistä ja myös mahdollisesta ympäristönsuojelulain (YSL) 136 §:n mukaisen ilmoituksen laatimisen tarpeellisuudesta. ELY-keskus muistuttaa, että pilaantuneen maa-aineksen kaivaminen on luvanvaraista ja haitta-aineita sisältäviä maa-aineksia saa toimittaa vain luvanvaraiseen vastaanottoa paikkaan. Myös haitta-aineita sisältävän maa-aineksen hyödyntäminen kaivualueella tai kohdekiinteistöillä on luvanvaraista.

Valtion valvontaviranomainen valvoo kaikkia pilaantuneisiin maa-alueisiin liittyviä asioita omalla alueellaan. Lapin maakunnan alueella kyseinen valvontaviranomainen on ELY-keskus, johon tulee olla yhteydessä viipymättä, mikäli alueella todetaan haitta-aineita sisältäviä maa-aineksia. Aluehallintouudistuksen jälkeen, 1.1.2026 alkaen, pilaantuneisiin maa-alueisiin liittyvä valvonta on Lupa- ja valvontaviraston alaisuudessa.

Vesilain mukainen luvantarve

ELY-keskus toteaa, että vesilain (587/2011) 2 luvun 5 §:n mukaan rannan omistajalla tai haltijalla on yksityistä tarvettaan varten oikeus sijoittaa rannan edustalle vesistöön, vaikka hän ei ole vesialueen omistaja tai osakas, veneen kiinnityspaalu tai -poiju taikka rakentaa rantaansa toisen vesialueelle ulottuva laituri, venevaja tai muu näihin verrattava rakennelma. Oikeuden edellytyksenä on, että rakennelman tekeminen tai käyttäminen ei edellytä vesilain 3 luvun 2 tai 3 §:n nojalla lupaa ja se voi tapahtua tuottamatta vesialueen omistajalle vahinkoa tai huomattavaa haittaa. Tällaista oikeutta ei kuitenkaan ole erityiseen käyttöön otetulla vesialueella.

Yleisen tulkintakäytännön mukaan rannan omistaja on tapauskohtaisesti voinut rakentaa yksityistä käyttöä varten korkeintaan 10–15 metriä pitkän ja kaksi (2) metriä leveän laiturin ilman lupaviranomaisen lupaa, mikäli rakentamisesta ei aiheudu vesilain vastaisia, tai lupaa edellyttäviä, seurauksia. Mikäli laiturin rakentaminen aiheuttaa haittaa vesialueen omistajalle, vesistölle tai naapurille tai se tehdään yleiseen käyttöön, laiturin rakentaminen edellyttää lupaviranomaisen lupaa. Kelluntakeskuksen suunnitellut laiturit ovat kooltaan suurempia kuin yleisen tulkintakäytännön mukainen laituri.

Edellä mainitun perusteella ELY-keskus katsoo, että laitureille tulee hakea vesilain mukainen lupa aluehallintovirastolta (1.1.2026 alkaen Lupa- ja valvontavirasto). Lupahakemukseen tulee liittää myös mahdolliset siltarakenteet (mantereen ja saaren välinen karttamerkintä liitteessä ARK_Asemapiirustus 01).

Alimmat rakentamiskorkeudet

Alueella voimassa olevassa LV-alueella koskevassa asemakaavassa on asemakaavamääräys, jonka mukaan rakennusten lattiapinnan tulee tulvavaaran vuoksi olla vähintään +3,5 metrin tasossa NN-korkeusjärjestelmässä. Alueelle myöhemmin laaditussa, korttelia 4002 koskevassa asemakaavassa on asemakaavamääräys, jonka mukaan katu- ja korttelialueiden rakennusalan maanpinnan tulee olla tai se tulee korottaa vähintään korkeustasoon +2.7 m (N2000) ja kaikki kosteudelle arat rakenteet on sijoitettava tason +4.25 m (N2000) yläpuolelle.

ELY-keskus toteaa, että alueen kaavoissa lattiapinnan korkeus (NN+3,5 m) on määritetty vuoden 1990 jääpatotulvan mukaan. Korttelia 4002 koskevassa asemakaavassa maanpinnan korkeuslukema 2,7 m (N2000) vastaa 1/250a merivesitulvaa. Sekä jääpatotulvan että merivesitulvan korkeudet on otettu alueelle suunnitelluissa rakennuksissa huomioon mm. sokkelien korkeuksissa ja korottamalla maanpintaa.

ELY-keskus suosittaa, että merivedenkorkeuden vaihtelut ja Tornionjoen jääolosuhteet (mm. mahdollinen jäiden kasaantuminen alueelle) otetaan laiturirakenteiden osalta tarpeen mukaan suunnittelussa huomioon. ELY-keskuksella käytössä olevan korkeusmuunnoksen mukaan +3,5 m NN-korkeusjärjestelmässä vastaa korkeutta +4,28 m eikä korkeutta +4,25 m N2000-korkeusjärjestelmässä.”

Suunniteltua rakentamista voidaan pitää kyseiseen paikkaan sopivana. Hankkeen ei katsota aiheuttavan haittaa kaavoitukselle tai asutuksen muullekaan järjestämiselle. Hankkeen tueksi voidaan katsoa esitetyn erityisiä syitä. Pilaantuneiden maa-alueiden ja tulvakorkeuksien osalta on toimittava ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti. Lisäksi laitureille tulee hakea vesilain mukainen lupa aluehallintovirastolta (1.1.2026 alkaen Lupa- ja valvontavirasto).

Sovelletut oikeusohjeet	Rakentamislain 44 §, 57 § ja 79 § Tornion kaupungin maksut rakentamislain viranomaistehtävissä § 9
Maksu	550 euroa myönteisessä lupapäätöksessä 275 euroa kielteisessä lupapäätöksessä
Liitteet	Liitekartat Asemapiirros Havainnekuvat Lapin ELY-keskus lausunto PIMA-selvitys Lapin pelastuslaitos rakennuslupalausunto (2kpl) Liitteet ovat nähtävillä Tornion kaupungin kirjaamossa.
Esittelijä	Kaupunginarkkitehti Ryynänen Harri
Päätösehdotus	Teknisten palvelujen lautakunta myöntää poikkeamisluvan. 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	