

Poikkeamislupahakemus P11/2025

TEKN 15.10.2025
6415/10.03.00.01/2025

Valmistelija Kaavasuunnittelija Päivi Harjuniemi, puh. 040 5462977

Hakijat [REDACTED]

Rakennuspaikka Kunta: [REDACTED]
Kylä: [REDACTED]
Tila: [REDACTED]
Pinta-ala: [REDACTED]

Rakennushanke Omakotitalon (120 m²), autotallin (60-100 m²) rakentaminen.

Poikkeaminen Alueidenkäyttölain 72 § suunnittelutarve ranta-alueella
Rakentamislain 50 § Yleiskaavan rakentamisrajoitukset

Hakemuksen perustelut

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Kuuleminen Hakija on kuullut rajanaapurit seuraavasti:

[REDACTED]

Muistutukset Hankkeesta ei ole jätetty muistutuksia.

Kaavatilanne

Hanke sijaitsee kaupunginvaltuuston 14.12.2009 hyväksymän Tornion yleiskaavan 2021 mukaisella loma-asuntoalueella (RA).

Lausunto

Rakennuspaikka sijaitsee Ruohokarissa.

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 loma-asuntoalueella (RA). Haluamme, että olevia loma-asuntoalueita tiivistetään siten, että ne säilyvät viihtyisinä loma-asumisen alueina. Siksi määräämme, että uuden rakennuspaikan tulee olla pintaaltaan vähintään 3000 m².

Lisäksi hanke sijaitsee kaupunginvaltuuston 14.12.2009 hyväksymän Tornion yleiskaavan mukaisella maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M). Haluamme, että alueita käytetään pääasiassa maa- ja metsätaloustuotantoon. Siksi määräämme, että alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä sekä haja-asutusluonteinen asuntorakentaminen. Rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään hehtaari. Peltoalueelle on sallittua vain maatalouteen liittyvä rakentaminen. Uudisrakentaminen tulee sijoittaa aukeilla alueilla jo olevien tilakeskusten yhteyteen tai pellon vaihtumisvyöhykkeeseen.

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).

Kyseessä on ranta-alue. 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. Rakennuspaikka voidaan katsoa tukeutuvan kyläalueeseen, sillä se rajautuu yleiskaavan mukaisen kehitettävän kyläalueeseen (AT-2). Lisäksi alueen pohjoispuolella on yleiskaavassa osoitettu maa- ja metsävaltaista aluetta (M), joka voidaan katsoa riittäväksi alueeksi virkistykseen.

Rakennuspaikka on Tornion Vesi Oy:n toiminta-alueella. Runkovesijohto sijaitsee Ruohokarintien varrella. Vesiliittymän rakentamisesta on sovittava Tornion Vesi Oy:n kanssa. Kiinteistökohtaisesta jätevesien käsittelystä tulee rakentamisluvan hakemisen yhteydessä esittää pätevän suunnittelijan laatima suunnitelma.

Tieliittymän rakentamisesta sekä kiinteistölle kuuluvien tieyksiköiden ja hoitokustannusten määrittämiseksi on hankkeeseen ryhtyvän sovittava tieosakkaiden (tiekunta/hoitokunta tai toimitsijamies) kanssa.

Rakennuslupavaiheessa on pyydettävä lausunto pelastusviranomaisilta rakennuspaikalle muodostettavan kulkuyhteyden kelpoisuudesta rakentamisjärjestyksen edellyttämän mukaisesti. Rakennuspaikan tulee sijaita ympärivuotisesti hälytys- ja huoltoajoneuvoilla ajettavan tien varrella.

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 §
Rakentamislain 50 §, 57 § ja 79 §
Tornion kaupungin maksut rakentamislain viranomaistehtävissä § 9

Maksu 550 euroa myönteisessä lupapäätöksessä
275 euroa kielteisessä lupapäätöksessä

Liitteet Liitekartat
Asemapiirros
Lapin ELY-keskus lausunto

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
