

Poikkeamislupahakemus P13/2025

TEKN 28.01.2026 § 18
6564/10.03.00.01/2025

Valmistelija	Kaavasuunnittelija Päivi Harjuniemi, puh. 040 5462977
Hakijat	[REDACTED]
Rakennuspaikka	Kiinteistötunnus: [REDACTED] Pinta-ala: [REDACTED]
Rakennushanke	Pihasaunan rakentaminen (25 m ²)
Poikkeaminen	Rakennusjärjestyksen kohta 5.1 Rakentamisen sijoittuminen ja sopeutuminen ympäristöön ranta-alueella
Hakemuksen perustelut	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [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 yleiskaavan mukaisella kehitettävällä palvelukyläalueella (AT-1), valtakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi (ma/v) ja valtakunnallisesti arvokkaallakulttuuriympäristön alueella (sk/v). Kiinteistön ranta-alue on merkitty Natura 2000-verkostoon kuuluvaksi.
Lausunto	Rakennuspaikka sijaitsee Alamuriaanintiellä.

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 asuinympäristöä etsivät asukkaat ohjataan ensisijaisesti palvelukylään. Kylän elinvoimaisuus ja palvelut turvataan osoittamalla alueelle uutta asutusta siten mitoittettuna, 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 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. Alueellaolevia rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä mainittua lupaa.

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 ympäristönsuojelu toteaa lausunnossaan (5.12.2025) muun muassa seuraavaa:

“Saunan rakentamispaikalla on tunnistettu riski happamien sulfaattimaiden esiintymiselle. Rantasaunan rakentamisen suunnittelu-,

rakennussuunnittelu- ja rakentamisvaiheessa tulee huomioida mahdolliset happamat sulfaattimaat ja urakoitsijan/rakentajan tulee luotettavasti pystyä tunnistamaan happamat sulfaattimaat. Ympäristönsuojelun näkemys on, että happamilla sulfaattimaa-alueilla massojen kaivun minimoiminen olisi ensisijainen keino vähentää hasu-maista aiheutuvia vesistöhaittoja. Mikäli happamia sulfaattimaita on tarpeen kaivaa, tulee maiden välivarastointi tehdä peitettynä sekä maat joko neutraloida kalkilla ennen loppusijoittamista tai toimittaa asianmukaisesti hyödynnettäväksi laitokselle, jolle on myönnetty ympäristölupa kyseisen jätteen vastaanottoon. Rakentamistoimet tulee tehdä ympäristöministeriön ohjeen mukaisesti <https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/server/api/core/bitstreams/55f55376-f3cb-45dc-a6c9-8051edc1d660/content>. Hankkeen toteuttamisaikana tulee varmistua, että Tornionjokeen ei valu happamia valuma- tai purkuvesiä missään tilanteessa. Kuitenkaan poikkeamislupahakemuksessa ei ole esitetty tarkempia rakentamiseen liittyviä suunnitelmia, eikä ympäristönsuojelulla ole mahdollista antaa asiasta tarkempaa lausuntoa.

Kaivettuja happamia sulfaattimaita ei sellaisenaan luokitella pilaantuneiksi maa-aineksiksi tai jätteeksi, vaan ne ovat rinnastettavissa mihin tahansa kaivettavaan maa-ainekseen ja niiden hyötykäyttö tapahtuu lähtökohtaisesti samoja kriteerejä noudattaen. Kuitenkin happamien sulfaattimaiden hapontuottokyvyn vuoksi niiden käsittelystä, välivarastoinnista tai loppusijoittamisesta voi aiheuttaa ylimääräistä kuormitusta ympäristöön tai vesistöön, jolloin niiden käsittely voi vaatia ympäristöluvan. Nykylainsäädäntö ei ota selkeästi kantaa happamien sulfaattimaiden huomioimiseen rakentamishankkeissa. Jokaista toiminnanharjoittajaa ohjaa kuitenkin ympäristönsuojelulain (527/2014) 6 §:n mukainen selvilläolovelvollisuus, eli toiminnanharjoittajan on oltava selvillä toimintansa ympäristövaikutuksista, ympäristöriskeistä ja niiden hallinnasta sekä haitallisten vaikutusten vähentämismahdollisuuksista. Selvilläolovelvollisuuden lisäksi määrätään velvollisuudesta ehkäistä ja rajoittaa ympäristön pilaantumista (YSL § 7).

Rantasaunan sijoittaminen 11 metrin päähän rantaviivasta ja siitä syntyvät jätevedet voivat aiheuttaa ympäristövaikutuksia Tornionjokeen. Jätevesien käsittelyn osalta poikkeamislupahakemuksessa ei ole selvitetty niiden määrää, laatua tai suunnitelmia jätevesien käsittelemiseksi. Poikkeamislupa-asiassa tulee huomioida Tornion ja Keminmaan ympäristönsuojelumääräysten 5 §:n mukaisten jätevesien puhdistusvaatimukset ja niiden täyttyminen.

Ympäristönsuojelumääräysten 5 §:n mukaan "Mikäli liittyminen viemäriverkostoon ei ole mahdollista, tulee talousjätevesien käsittelyjärjestelmien sijoittamisessa noudattaa pääsääntöisesti seuraavia suojaetäisyyksiä: rantaviiva 30 metriä. Puhdistettujen jätevesien purkupaikan sijoittamisen suositellut suojaetäisyydet: rantaviiva 10 metriä. Ranta-alueilla jätevesien käsittelyjärjestelmien puhdistustehon tulee täyttää Valtioneuvoston asetuksen talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla (157/2017) 4 §:ssä asetetut vaatimukset. Tällöin orgaanisesta aineksesta (BHK7) on poistettava vähintään 90 %, kokonaisfosforista 85 % ja kokonaistypestä 40 % (tehostettu käsittely). Puhdistettujakaan jätevesiä ei saa johtaa suoraan vesistöön." Määräykset ovat nähtävillä osoitteessa <https://www.tornio.fi/wp-content/uploads/2022/09/kunnall-saanto-5-2022-ymparistonsuojelumaaraykset-voim-0109-2022.pdf>

Poikkeamispäätöstä tehdessä tulee myös ottaa huomioon, voiko alueen

rakennusten jätevesien käsittely järjestää niin, että tulevan jätevesijärjestelmän toiminta ranta-alueella on turvattu sekä miten estetään puhdistamattoman jäteveden pääsy vesistöön mahdollisessa tulvatilanteessa. Ympäristönsuojelulain 155 §:n mukaan jos kiinteistöä ei ole liitetty viemäriverkostoon eikä toimintaan tarvita ympäristölupaa, jätevedet on johdettava ja käsiteltävä siten, ettei niistä aiheudu ympäristön pilaantumisen vaaraa.

Ottamalla huomioon poikkeamislupaa myönnettäessä edellä mainitut seikat, on mahdollista, että hankkeesta ei aiheudu rakentamislain 57 §:n vastaisia vaikutuksia, eli hankkeen toteuttaminen ei vaikeuttaisi luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista tai aiheuttaisi merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia. Ympäristönsuojelun osalta asiassa ei ole muuta kommentoitavaa.”

Lapin ELY-keskus toteaa lausunnossaan (10.12.2025) muun muassa seuraavaa:

“Luontoympäristö

ELY-keskus toteaa, että lajitietokeskuksen viranomaisportaalin (1.12.2025) mukaan kiinteistöllä tai sen läheisyydessä ei ole uhanalaisten (LSA 1066/2023 liite 6), rauhoitettujen (LSL 9/2023 69 § ja LSA 1066/2023 liitteet 1, 3 ja 5), erityisesti suojeltujen (LSA 1066/2023 liite 7) tai EU:n luontodirektiivin liitteen IV tiukkaa suojelua edellyttävien lajien esiintymiä tai niiden tunnettuja lisääntymis- ja levähtämisalueita. Hakemuksen tarkoittaman kiinteistön länsipuolella olevalla vesialueella sijaitsee yksityinen luonnonsuojelualue (Tornionjoen linnustonsuojelualueet YSA120030) sekä maakunnallisesti tärkeä Oravaisensaaren linnustoalue (MAALI-alue). Tornionjoen linnustonsuojelualueen perustamispäätöksen mukaan alueen kaikki linnut ovat rauhoitettuja. Koska rakentamishanke ei sijoitu luonnonsuojelualueelle, ELY-keskus katsoo, ettei toiminta riko luonnonsuojelualueen rauhoitusmääräyksiä. Oravaisensaaren linnustoalue (MAALI) on tärkeä muuttolintujen levähdysalue. Edellä mainittujen linnustoalueiden läheisyyden vuoksi ELY-keskus suosittelee rakentamisen ajoittamista aikavälille 1.9.–30.4. eli lintujen pesimäajan ulkopuolelle.

*Hakemuksen tarkoittama kiinteistö rajautuu Tornionjoen ja Muonionjoen vesialue -nimiseen Natura-alueeseen (FI1301912), jonka suojeluperusteena on kolme luontotyyppiä (3210 Fennoskandian luonnontilaiset jokireitit, 3220 tunturi- ja purot, 3260 pikkujokien ja purot) sekä yksi laji, saukko (*Lutra lutra*). Kiinteistöllä ei ole havaintoja saukosta ja ELY-keskus pitääkin rakentamishankkeen vaikutusta lajiin epätodennäköisenä. Lisäksi ELY-keskus katsoo, ettei rakentamisella ole vaikutuksia Tunturi- ja purot tai Pikkujokien ja purot luontotyyppiin.*

Hakemuksen tarkoittaman kiinteistön vieressä oleva Tornionjoen vesialue on luokiteltu Fennoskandian luonnontilaiset jokireitit -luontotyyppiin. Kyseiseen luontotyyppiin kohdistuvat vaikutukset voivat syntyä rakennusaikaisten happamien valuma- tai purkuvesien tai käytön aikaisten jätevesien joutuessa vesistöön. Tornion kaupunki on 5.12.2025 täydentänyt lausuntopyyntöä happamien sulfaattimaiden osalta. Täydennyksen mukaan kaupunki noudattaa rakentamiseen liittyvässä happamien sulfaattimaiden kartoittamisessa ja käsittelyssä ympäristöministeriön julkaisemaa ohjetta1. Lisäksi Tornion kaupunki pyytää ympäristötarkastajan lausunnon happamien sulfaattimaiden osalta. ELY-keskus katsoo, että edellä mainitut Tornion kaupungin toimintatavat ovat riittävät estämään happamien valuma- tai purkuvesien valumisen Tornionjokeen. Kiinteistössä syntyvien jätevesien osalta noudatetaan

Tornion kaupungin jätevesien käsittelystä annettuja määräyksiä. Tällöin jätevesistä ei tule lainkaan vaikutuksia tai ne eivät merkittävästi heikennä Fennoskandian luonnontilaiset jokireitit -luontotyyppiä. Edellä mainittu huomioiden poikkeamislupahakemuksen tarkoittamasta rakentamisesta ei ELY-keskuksen arvion mukaan yksin tai yhdessä muiden hankkeiden kanssa aiheudu merkittävää heikennystä Tornionjoen ja Muonionjoen vesialue -nimisen Natura-alueen suojeluperusteisiin.

Tulvariski

ELY-keskus katsoo, että kiinteistöllä sijaitseva rantatörmä on sen verran korkea, ettei tulva nouse sen yli.

Sulfaattimaat

Geologian tutkimuskeskuksen (GTK) tuottaman Happamat sulfaattimaatkarttapalvelun mukaan happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys alueella on suuri. Sulfaattimaiden esiintymissyvyys on lähimmällä mittauspisteellä (noin 500 metrin päässä rantasaunasta kaakkoon) 0...1 metrin syvyydellä. ELY-keskus toteaa kohdassa luontoympäristö lausutun lisäksi, että mikäli rakentamattomaan maaperään kohdistuu kaivuutöitä, tulee sulfidimaiden esiintyminen kaivuualueelta selvittää ennen työn toteuttamista. Mikäli kaivuualueelta havaitaan happamia sulfaattimaita, on läjitykseen kiinnitettävä erityishuomiota. Läjittämisen haittavaikutuksia vähennetään kalkitsemalla kaivuumassat. Kalkitseminen tapahtuu kerroksittain, jotta neutralointi olisi tehokkaampaa. Käytetty kalkkimäärä on yleensä noin 10–30 kg /m3 kaivettua massaa.

Jatkotoimet

Lapin ELY-keskus edellyttää, että edellä todettu ja alueella voimassa olevan yleiskaavan määräykset otetaan huomioon lupakäsittelyssä ja rakentamishanketta toteutettaessa. ELY-keskus toteaa, että RakL 76 §:n mukaan kunta (kaupunki) voi antaa lupapäätöksessä rakennuskohdetta, rakennustyön tai toimenpiteen suorittamista ja niistä mahdollisesti aiheutuvien haittojen rajoittamista koskevia määräyksiä”

Poikkeamislupahakemuksessa rantasaunan paikaksi on esitetty asemapiirustuksessa 11 metrin etäisyys kiinteistön joen puoleisesta rajasta. Etäisyyttä ei ole esitetty erikseen rantaviivasta.

Rakennusjärjestyksen kohdassa 5.1 Rakentamisen sijoittuminen ja sopeutuminen ympäristöön ranta-alueella mainitaan seuraavaa: *”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.*

Saunarakennuksen, jonka kerros-ala on enintään 25 m², saa rakentaa edellä mainittua metrimäärää lähemmäksi rantaviivaa. Sen etäisyyden edellä mainitulla tavalla laskettavasta rantaviivasta tulee olla kuitenkin vähintään 15 metriä.”

Suunniteltua rakentamista voidaan pitää kyseiseen paikkaan sopivana. Hankkeen ei katsota aiheuttavan haittaa kaavoitukselle tai asutuksen muullekaan järjestämiselle. Hanke ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen. Saunarakenus tulee sijoittaa rantaviivasta vähintään 11 metrin etäisyydelle. Ennen rakennustöiden aloittamista tulee teettää paikan merkitseminen ja sijaintikatselmus. Rakentamisessa tulee huomioida

annetut lausunnot.

Sovelletut oikeusohjeet Rakentamislain 57 § ja 79 §
Tornion kaupungin maksut rakentamislain viranomaistehtävissä § 9

Maksu 550 euroa myönteisessä lupapäätöksessä
275 euroa kielteisessä lupapäätöksessä

Liitteet Liitekartat
Asemapiirros
Lausunnot (2 kpl)

Liitteet ovat nähtävillä Tornion kaupungin kirjaamossa.

Esittelijä Kaupunginarkkitehti Ryynänen Harri

Päätösehdotus

Teknisten palvelujen lautakunta myöntää poikkeamisluvan. Saunarakennus tulee sijoittaa rantaviivasta vähintään 11 metrin etäisyydelle. Ennen rakennustöiden aloittamista tulee teettää paikan merkitseminen ja sijaintikatselmus. Päätöksestä laskutetaan viranomaistehtävistä suoritettavien maksuperusteiden mukainen maksu. Lupapäätös liitteineen toimitetaan hakijalle, Tornion kaupungin rakennusvalvontatoimelle, valmistelijalle sekä Lupa- ja valvontavirastolle. Päätös on voimassa kaksi vuotta päätöksen antopäivästä lukien. Ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä on säädetyssä järjestyksessä haettava rakentamislupa Tornion rakennusvalvonnasta. Lisäksi on saatava todistus päätöksen lainvoimaisuudesta (ohjeistus oheisaineistona).

Pöytäkirja pidetään kokouksessa tarkastettuna tämän asian osalta.

Päätös

Hyväksyttiin.
