

Poikkeamislupahakemus P19/2025

TEKN 11.03.2026 § 56
6789/10.03.00.01/2025

Valmistelijat ja lisätiedot (etunimi.sukunimi@tornio.fi)
Päivi Harjuniemi

Hakijat



Rakennuspaikka

Kiinteistötunnus:
Pinta-ala:



Rakennushanke

Vapaa-ajan asunnon rakentaminen (79 m²) ja vanhan vapaa-ajan asunnon purkaminen.

Poikkeaminen

Alueidenkäyttölain 72 § suunnittelutarve ranta-alueella

Hakemuksen perustelut



Kuuleminen

Hakija on kuullut rajanaapurit seuraavasti:



Muistutukset

Hankkeesta ei ole jätetty muistutuksia.

Kaavatilanne

Hanke sijaitsee kaupunginvaltuuston 14.12.2009 hyväksymän Tornion yleiskaavan mukaisella kehitettävällä kyläalueella (AT-2) sekä paikallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön (sk/p) alueella.

Lausunto

Rakennuspaikka sijaitsee Ruohokarintien varrella.

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 kyläalueella (AT-2). Haluamme, että enintään noin 5 km etäisyydellä palvelukylistä olevat kyläalueet säilyvät elinvoimaisina. Uudisrakentaminen ohjataan ensisijaisesti oleville rakennuspaikoille tai niiden yhteyteen. Siksi määräämme, että uuden asuinrakennuksen rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 3500 m².

Lisäksi hanke sijaitsee paikallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön (sk/p) alueella. 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-keskuksen toteaa lausunnossaan (18.11.2025) muun muassa seuraavaa:

"Maantien 19522 suoja-alue ulottuu 20 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.)"

Tornion kaupungin kunnallistekniikan suunnitteluinsinööri toteaa lausunnossaan seuraavaa:

"Rakennushankkeen kohteena olevan kiinteistön alueella kulkevan yksityistien tieoikeuden leveydeksi on määritetty 5 metriä."

Yksityistielain 5 §:ssä todetaan, että jos liikenneturvallisuus sitä välttämättä vaatii, uusien rakennusten rakentaminen näkemä- ja suoja-alueelle voidaan kieltää (rakentamisrajoitus). Kyseessä olevalle tielle ei tiettävästi kuitenkaan ole määritetty varsinaisen tiealueen lisäksi näkemä- tai suoja- aluetta eikä sellaiseen liittyvää rakentamisrajoitusta. Näin ollen yksityistielain perusteella ei voida rakentamista kieltää muutoin kuin varsinaisen tiealueen osalta."

Rakennuksen suunniteltu sijainti on lähimmillään noin 8,5 metrin päässä tieoikeuden keskilinjasta eikä siis sijaitse tällä perusteella tiealueella, joka ulottuu 2,5 metrin päähän tieoikeuden keskilinjasta."

Tien tosiasiallinen sijainti maastossa on 1,5 - 2 metriä lähempänä suunniteltua uudisrakennusta kuin alkuperäinen tieoikeuden mukainen linjaus. Vakiintuneen sijainnin mukainen, tieoikeuden sijainnista poikkeava tiealueen tulkinta (Yksityistielaki 30 §) ei silti sekään johtaisi siihen, että uudisrakennuksen voisi katsoa sijaitsevan tiealueella."

Kun edellä esitetyn lisäksi huomioidaan, että nyt purettavaksi suunniteltu asuinrakennus sijaitsee 7 metrin päässä tieoikeuden keskilinjasta, ei uudisrakentamista suunniteltuun sijaintiin voida pitää sen enempää"

yksityistielain kuin aiempien viranomaispäätösten vastaisena eikä sen voi katsoa heikentävän liikenneturvallisuutta nykytilanteeseen verrattuna.”

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.

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 mukaan kiinteistön läheisyydessä on ollut jääpatotulva vuonna 2002. Silloin vedenkorkeus kiinteistön kohdalla on ollut N60+2,31 (N2000+2,72 m). Suunniteltu rakennuspaikka sijaitsee ko. tulvakorkeuden yläpuolella. Ely-keskuksen mukaan kiinteistön läheisyydessä on ollut jääpatotulva vuonna 2002. Silloin vedenkorkeus kiinteistön kohdalla on ollut N60 +2,31 m (N2000 + 2,72 m). Rakennuspaikka sijaitsee ko. tulvakorkeuden yläpuolella.

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 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
Esittelijä	Kaupunginarkkitehti Ryyänen Harri
Päätösehdotus	Teknisten palvelujen lautakunta myöntää poikkeamisluvan. 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 rakentamisluvan varaisiin hankkeisiin rakentamislupa Tornion rakennusvalvonnasta. Lisäksi on saatava todistus päätöksen lainvoimaisuudesta (ohjeistus oheisaineistona). Pöytäkirja pidetään kokouksessa tarkastettuna tämän asian osalta.
Päätös	Hyväksyttiin.

