

Poikkeamislupahakemus P4/2026


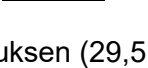
TEKN 27.05.2026 § 105
500/10.03.00.01/2026

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

Hakijat



Rakennuspaikka

Kiinteistötunnus: 
Pinta-ala: 

Rakennushanke

Vapaa-ajan rakennuksen (29,5 m²) rakentaminen.

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 yleiskaavan mukaisella maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M).

Lausunto

Rakennuspaikka sijaitsee Rutosaarella.

Rakentamislain 57 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetyistä tai sen nojalla annetuista ja tässä laissa säädetyistä tai sen nojalla annetuista säännöksistä, määräyksistä, kielloista 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 maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M). Haluamme, että alueita käytetään pääasiassa maa- ja metsätaloustuotantoon. Siksi määrämme, 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 vaihettumisvyöhykkeeseen.

Elinvoimakeskus toteaa lausunnossaan (1.4.2026) muun muassa seuraavaa:

“Saunarakennus on suunniteltu rakennettavan kiinteistölle olemassa olleen rakennuspaikan läheisyyteen. Asemapiirroksen mukaan rakennus sijoitetaan noin 15 metrin päähän rantaviivasta ja rakennuspaikan korkeus on N2000 +8,6 metriä.

Elinvoimakeskus toteaa rakennuspaikan sijaitsevan Liakanjoella Ahvenkosken kohdalla. Viimeisin suuri tulva Liakanjoella on ollut vuonna 2023, jolloin vesi nousi melko lähelle kerran 100 vuodessa toistuvaa tulvaa. Elinvoimakeskuksella ei ole tiedossa jääpatotulvahavaintoja rakennuspaikan läheisyydestä.

Elinvoimakeskus toteaa, että alin rakentamiskorkeus määritetään kohteelle valtakunnallisten suositusten mukaisesti kerran 100 vuodessa tulvan perusteella. Liakanjoen kerran 100 vuodessa toistuvan tulvan korkeus kiinteistön kohdalla on N2000+8,55 metriä. Elinvoimakeskuksen näkemyksen mukaan rakennuspaikan maanpinnan korkeus tulee olla kerran 100 vuodessa toistuvan tulvan yläpuolella ja alimmat kastuvat rakenteet 0,5 metriä sitä korkeammalla, eli vähintään korkeudessa N2000+9,05 metriä.”

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). Elinvoimakeskuksen lausunnon mukaan alimmat kosteudelle alttiit rakennusosat tulee sijoittaa +9,05 (N2000).

Koska kyseessä on ranta-alue, tulee poikkeamisessa ottaa huomioon ns. emätilaperiaate. Kiinteistön emätilaksi katsottavalla tilalla Pelttari RN:o 20:4 (rekisteröity 13.10.1958) on muunneltua rantaviivaa yhteensä noin 1516 m Liakanjoen ja Kuiva-Liakan varrella. Rantaviiva jakautuu emätilan kolmentoista lohkotilan kesken. Lohkotilojen mitoitusluvaksi muodostuu 8,58. Koska mitoitusluku jää verrattain alhaiseksi, voidaan rakennushankkeen todeta olevan vaikutuksiltaan vähäinen emätilaperiaatteen osalta. Lisäksi viereiselle samaan emätilaan kuuluvalla kiinteistöllä on myönnetty vuonna 2013 poikkeamislupa lomarakennukselle ja saunalle.

Hakemuksen mukaan poikkeamislupaa haetaan saunarakennukselle. Rakennuksen pohjapinta-alasta kuitenkin yli 50 prosenttia muodostuu asumista palvelevista tiloista, minkä perusteella rakennus tulkitaan

käyttötarkoitukseltaan vapaa-ajan rakennukseksi. Tämän vuoksi hankkeelle tulee hakea myös rakentamislupa.

Suunniteltua rakentamista voidaan pitää kyseiseen paikkaan sopivana. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon tulvavaara. 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
Maksu	550 euroa myönteisessä lupapäätöksessä 275 euroa kielteisessä lupapäätöksessä
Liitteet	Liitekartat Asemapiirros Lapin Elinvoimakeskuksen lausunto
Esittelijä	Kaupunginarkkitehti Ryyänen Harri
Päätösehdotus	Teknisten palvelujen lautakunta myöntää poikkeamisluvan. Rakennuksen kosteudelle arat rakennusosat on sijoitettava vähintään korkeustasolle +9,05 (N2000). Päätöksestä laskutetaan viranomaistehtävistä suoritettavien maksuperusteiden mukainen maksu. Lupapäätös liitteineen toimitetaan hakijalle, Tornion kaupungin rakennusvalvontatoimelle, valmistelijalle, kahdelle naapurille 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. _____