

Poikkeamislupahakemus P5/2026

TEKN 27.05.2026 § 106
545/10.03.00.01/2026

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

Hakijat



Rakennuspaikka

Kiinteistötunnus:
Pinta-ala:



Rakennushanke

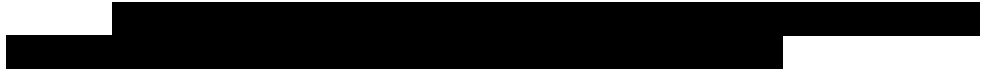
Omakotitalon 160 m² ja autotallirakennuksen 140 m² rakentaminen.

Poikkeaminen

Alueidenkäyttölain 72 § suunnittelutarve ranta-alueella

Rakentamislaki 50 § Yleiskaavan rakentamisrajoitus

Hakemuksen perustelut



Kuuleminen

Hakija on kuullut rajanaapurit seuraavasti:



Muistutukset

Hankkeesta ei ole jätetty muistutuksia.

Kaavatilanne

Hanke sijaitsee kaupunginvaltuuston 14.12.2009 hyväksymän yleiskaavan mukaisella asemakaavoitettavalla tiivistyväällä pientaloalueella (AP).

Lausunto

Rakennuspaikka sijaitsee Pihlajasaarella.

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 asemakaavoitettavalla tiivistyvällä pientaloalueella (AP). Haluamme, että näitä alueita kehitetään täydennysrakentamisella. Siksi määrämme, että alueelle asemakaavoitetaan ensisijaisesti pientaloja. Asemakaavaa laadittaessa erityinen huomio tulee kiinnittää kevyen liikenteen sujuvuutta, esteettömyyttä ja turvallisuutta parantaviin ratkaisuihin. Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita ja virkistysalueita sekä pienimuotoisia ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja. Alueella on voimassa rakennuskielto yleiskaavan vahvistuttua ja ennen alueen asemakaavan saatua lainvoiman.

Lapin elinvoimakeskus toteaa lausunnossaan (10.4.2026) muun muassa seuraavaa:

”Hakemuksen asemapiirustuksen mukaan omakotitalo suunnitellaan rakennettavan lähimmillään reilun 40 metrin päähän rantaviivasta ja autotalli tätä kauemmaksi. Tarkkaa rakennuspaikan maanpinnan korkeutta ei ole esitetty, mutta asemapiirroksen korkeuskäyrien mukaan asuinrakennus sijoittuu 4 ja 5 metrin korkeuskäyrien väliin.

Lapin elinvoimakeskus toteaa, että Pihlajasaaren alueella tulva voi aiheutua joko Tornionjoen tulvimisesta tai korkeista merivedenkorkeuksista. Myös jääpatotulvat ovat mahdollisia. Meritulva aiheuttaa kiinteistön alueella korkeimman tulvakorkeuden, joten alin rakentamiskorkeus määritetään meritulvan perusteella. Kiinteistön läheisyydessä Pihlajasaarentien pohjoispuolella on voimassa asemakaava, jossa alimmat rakentamiskorkeudet on määritetty meritulvan perusteella. Kaavassa maanpinnan alimmaksi korkeustasoksi on määrätty N2000+2,6 m ja kosteudelle arat rakenteet tulee sijoittaa tason N2000+2,71 m yläpuolelle. Elinvoimakeskuksen näkemyksen mukaan ko. kiinteistöllä voidaan käyttää Pihlajasaaren asemakaavassa määrättyjä alimpia rakentamiskorkeuksia.

Elinvoimakeskus toteaa, että maanpinta kiinteistöllä on Maanmittauslaitoksen maanpinnan korkeusmallin tietojen mukaan selvästi alimman rakentamiskorkeuden yläpuolella rantakaistaletta lukuun ottamatta. Näin ollen tulvasta ei arvioida olevan estettä rakentamiselle suunnitelluille paikoille.”

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 +2,71 (N2000). Rakennuspaikka sijaitsee selvästi alimman rakentamiskorkeuden yläpuolella.

Kiinteistölle on annettu kielteinen poikkeamispäätös vuonna 2005 emätilamitoituksen perusteella. Kyläalueella emätilamitoitus ei ole enää merkitsevä tekijä, vaan virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys kyseisellä rantajaksolla. Torniossa kyläalueeksi tulkitaan Tornion yleiskaava 2021:n mukaiset AT-1, AT-2- ja AT-3-merkinnällä osoitetut alueet. Pihlajasaaren alueella on hyväksytty Pihlajasaaren asemakaava vuonna 2022. Asemakaavoitetun alueen viereisiä jäljelle jääneitä AP-alueita ei tulla asemakaavoittamaan vaan alue kaavoitetaan kyläalueeksi ja Tornion yleiskaava 2040 kaavaluonnoksessa alue on osoitettu tiivistyväksi kyläalueeksi (AT).

Rakennuspaikan itäpuolella sijaitsevalla asemakaava-alueella on merkitty viheralueita sekä yleiskaavassa ranta-alueelle on merkitty lähivirkistysalue. Tämän voidaan katsoa riittäväksi virkistysalueeksi kyseisellä rantajaksolla.

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 Ryynänen 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.
