

Poikkeamislupahakemus P8/2026

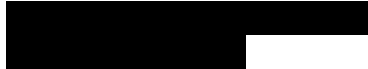
TEKN 24.06.2026 § 132
780/10.03.00.01/2026

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

Hakijat



Rakennuspaikka



Rakennushanke

Asuinrakennuksen (200 m²) ja autotallin (100 m²) rakentaminen

Poikkeaminen

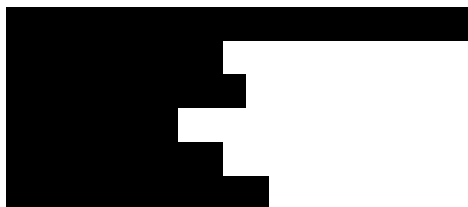
Alueidenkäyttölain 72 § suunnittelutarve ranta-alueella

Hakemuksen perustelut



Kuuleminen

Hakija on kuullut rajanaapurit seuraavasti:



Muistutukset

Hankkeesta ei ole jätetty muistutuksia.

Kaavatilanne

Hanke sijaitsee kaupunginvaltuuston 14.12.2009 hyväksymän Tornion yleiskaavan mukaisella kehitettävällä kyläalueella (AT-2).

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.

Elinvoimakeskus toteaa lausunnossaan (11.5.2026) muun muassa seuraavaa:

"Hakemuksen asemapiirustuksen mukaan asuinrakennus on suunniteltu rakennettavan noin 40 metrin päähän rantaviivasta ja autotalli tätä kauemmaksi. Pohjakartalla on kiinteistöltä esitetty kaksi maanpinnan korkeuspistettä (N2000+2,8 m ja N2000+2,5 m).

Lapin elinvoimakeskus toteaa, että kerran 100 vuodessa toistuvan (1/100a) Tornionjoen vesistötulvan korkeus kiinteistön kohdalla on N2000+1,18 m. Maanpinta kiinteistöllä on 1/100a vesistötulvakorkeuden yläpuolella. Suurempi tulvavaara kiinteistölle aiheutuu jääpatotulvasta ja meritulvasta. Ruohokarin itäpuolelta Liakanjoesta on mitattu vuonna 2002 jääpadon aiheuttama tulvakorkeus N2000+2,71 m. Ruohokarin länsipuolella Pirkkiön alueella vuoden 2002 jääpadon aiheuttama tulvakorkeus on ollut N2000+2,51–2,71 m. Kiinteistöltä jokisuistoa alavirtaan on jääpatopaikka Uksein saaren kohdalla (jääpato mm. vuonna 2009).

Perämerellä suurin havaittu merivesitulva on ollut vuonna 1982 Mauri-myrskyn aikana, jolloin merivedenkorkeus oli N2000+2,33 m. Meritulvan osalta alimmat rakentamiskorkeudet perustuvat Ilmatieteen laitoksen suositukseen, mikä on Tornion alueella N2000+2,6 m. Lukemaan tulee tarvittaessa lisätä mm. aaltoilun vaikutus. Tornion alueella on meren rannikolla pääsääntöisesti käytetty alimpien kastuvien rakenteiden korkeustasona N2000+2,71 m ja maanpinnan korkeustasona N2000+2,6 m.

Lisäksi Lapin elinvoimakeskus toteaa, että viereisillä kiinteistöillä maanpinta rakennusten alueella on korkeuden N2000+2,7 m yläpuolella (maanmittauslaitoksen maanpinnan korkeusmallin tietojen perusteella). Elinvoimakeskus suosittelee, että tulvariskin vuoksi maanpinta rakennuspaikalla tulisi olla korkeuden N2000+2,71 m yläpuolella ja alimmat kastumiselle arat rakenteet vähintään korkeudella N2000+3,2 m."

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.

Suunniteltua rakentamista voidaan pitää kyseiseen paikkaan sopivana. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon tulvavaara ja rakennukset tulee sijoittaa Elinvoimakeskuksen lausunnon mukaisesti tulvan yläpuolelle,

jolloin maanpinta rakennuspaikalla tulisi olla korkeuden N2000+2,71 m yläpuolella ja alimmat kastumiselle arat rakenteet vähintään korkeudella N2000+3,2 m. 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.
