

Lausunto Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen poikkeuslupapäätöksestä P3/2026

TEKN 26.8.2026
499/10.03.00.01/2026

Valmistelijat ja lisätiedot (etunimi.sukunimi@tornio.fi)
Camilla Heiskanen, kaavoitusarkkitehti

██████████ ovat valittaneet Tornion kaupungin teknisten palveluiden lautakunnan 13.5.2026 § tekemästä kielteisestä poikkeamispäätöksestä Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen. Valituksessaan ██████████ vaativat lautakunnan päätöksen kumoamista olla myöntämättä poikkeamislupaa pihasaunan rakentamiseksi olemassa olevan huvimajan tilalle, ja palauttaa poikkeamislupahakemus uudelleen käsiteltäväksi tai toissijaisesti muuttaa päätös siten, että poikkeamislupa myönnetään.

Valittajat vaativat myös että Tornion kaupunki veloitetaan korvaamaan valittajien kohtuulliset oikeudenkäyntikulut asiassa korkoineen kuukauden kulutta ratkaisun antamisesta lukien. Valituksessa todetaan, että asian lopputulos huomioon ottaen olisi kohtuutonta, että valittaja joutuisi pitämään oikeudenkäyntikulunsa vahinkonaan. Lisäksi todetaan, että erityisesti oikeudenkäyntikulujen korvaamista ratkaistaessa on otettava huomioon, että valittajia ei ole kohdeltu tasapuolisesti muiden alueelle poikkeamislupaa hakeneiden kanssa.

Valituksen perusteluissa todetaan, ettei poikkeamislupahakemuksen käsittelyssä käy ilmi, millä tavoin saunarakennuksen rakentaminen vaikeuttaisi yleiskaavan toteutumista tai alueiden käytön järjestämistä. Valittaja katsoo, että suunniteltu rakennus on kooltaan vähäinen eikä muuta alueen pääasiallista käyttötarkoitusta. Valittajan käsityksen mukaan rakennus liittyy olemassa olevaan asumiseen eikä muodosta uutta rakennuspaikkaa tai uutta asutuskeskittymää.

Valittaja katsoo, ettei yksittäisen rantasaunan rakentaminen aiheuta vaikutuksiltaan merkittävää rakentamista tai merkittäviä ympäristövaikutuksia. Valituksen perusteluissa todetaan, että perustelut hankkeen vaikutusten merkittävydestä jäävät puutteelliseksi.

Valituksen perusteluissa viitataan 2021 myönnettyyn poikkemislupaan, missä on sallittu rantasauna, puuliiteri ja eko-wc. Valittajan näkemys on, että vastaavilla perusteilla ei ole eväty poikkeamisluvan hakemista. Valituksen perusteluissa todetaan, että hallintolain mukainen yhdenvertaisuusperiaate edellyttää, ettei samankaltaisia tapauksia ratkaista ilman hyväksyttävää perustetta eri tavoin. Valittajan näkemyksen mukaan päätöksessä ei ole arvioitu lähialueella toteutuneita vastaavia ratkaisuja ja perusteltu miksi nyt käsiteltävää poikkeuslupaa tulisi arvoida niistä poikkeavasti.

Valittajan näkemyksen mukaan tieyhteys ei automaattisesti poissulje sitä, ettei rantavyöhyke muodostaisi toiminnallista kokonaisuutta olemassa olevan rakennuspaikan kanssa. Perusteluissa todetaan myös, ettei poikkeamisluvan käsittelyssä ole tarkempaa selvitystä siitä, miksi rantavyöhykettä ei voitaisi katsoa osaksi olemassa olevaa kiinteistön käyttöpiiriä.

Valittajan käsityksen mukaan poikkeamislupahakemuksen käsittelyssä tulvariski ei ole yksinomaan käypä perustelu poikkeamisluvan eväämiseksi, vaan tekninen rakennettavuus tulisi arvioida rakentamislupavaiheessa. Valittajan katsoo, että tulvariskin olemassaolo ei estä sellaisenaan rakentamista, mikäli rakentaminen voidaan toteuttaa rakennusvalvonnan hyväksymien ratkaisuin siten, että alin rakentamiskorkeus täyttää viranomaisvaatimukset.

Valittajan näkemyksen mukaan hankkeen tarkoituksena on olemassa olevan rakennuspaikan käyttömahdollisuuksien täydentäminen rakentamalla siihen liittyvä rantasauna. Valittajan käsityksen mukaan kyse ei ole uuden rakennuspaikan muodostamisesta eikä alueen käyttötarkoituksen muuttamisesta. Valituksen perusteluissa todetaan, että hanke soveltuu ympäristöönsä, liittyy olemassa olevan kiinteistön käyttöön ja on vaikutuksiltaan vähäinen. Valittajan näkemyksen mukaan nämä olisivat rakentamislain 57 §:ssä tarkoitettu erityinen syy poikkeusluvan myöntämiselle.

Näiden perusteluiden takia valittajan vaatii päätöksen kumoamista ja asian palauttamista käsittelyyn tai poikkeusluvan myöntämiseen.

Kaupungin vastine hallinto-oikeuden valitukseen (3.8.2026):

Kyseessä oleva rantavyöhyke on yleiskaavassa osoitettu MY-alueeksi, jonka tavoitteena on säilyttää pellot, niityt ja ranta-alueet vapaana rakentamiselta. Alueella on voimassa MRL:n 43.2 § mukainen rakentamisrajoitus. Kaavassa hakijan kiinteistö jakautuu yleisen Korkiantien kohdalta kahteen eri käyttötarkoitukseen, joista kyseessä oleva rantavyöhyke ei ole tarkoitettu asumiseen. Kaavan osalta alueelle ei ole tarkoituksenmukaista tai sallittua rakentaa asumista palvelevia rakennuksia. Kiinteistöllä on yleiskaavassa osoitettu myös asuinrakentamiselle alue, joka on toteutunut.

Poikkeamislupahakemuksen tarkastelussa on katsottu, että kiinteistön halkaisevan Korkiantien vuoksi kiinteistölle ei muodostu yhtä yhtenäistä pihapiiriä, jonka voisi esimerkiksi kokonaisuudessaan aidata tai joka muodostaisi yhtenäisen kokonaisuuden. Vastaava havainto voidaan tehdä yleiskaavasta, missä kiinteistöllä olevien kaavalla määrättyjä käyttötarkoituksia rajaa Korkiantie. Koska kiinteistölle muodostuu yleisen tien vuoksi kaksi pihapiiriä, edellyttää poikkeamisluvan pihasauna uuden rakennuspaikan. Saman periaatteen mukaan on toimittu hakijan naapurin saunan poikkeamislupahakemuksessa. Kyseinen poikkeamislupa hylättiin vastaavista syistä.

Tornion rakennusjärjestyksessä (2018) edellytetään asemakaavan ulkopuolisilta, muuhun kuin asumiseen tarkoitetuilta alueilta 10 000 m² kokoista rakennuspaikkaa, joten valituksen tekijän 1700m² rakennuspaikka on liian pieni asumiseen liittyvälle rakentamiselle. Myös poikkeaminen rakennuspaikan koosta katsotaan liian suureksi rakennuspaikan ollessa 83% pienempi edellytetyistä.

Alavilla alueilla otetaan huomioon tulva- ja kosteusvahinkojen vaara poikkeamislupahakemuksessa, sillä ne vaikuttavat muun muassa rakentamisen sijoittumiseen rakennuspaikalla. Poikkeamisluvan käsittelyssä on tarkastelu tulvavaaran vaikutusta pihasaunan toteuttamiseen ja sen edellyttämän korottamisen vaikutuksia MY-alueelle. Päätökseen on kirjattu seuraavasti: "Kosteudelle alttiit rakennusosat on sijoitettava vähintään 0,5 m ylemmäksi kuin kerran 100 vuodessa laskettu

korkein tulvakorkeus (HW 1/100). Suunniteltu saunarakennus sijaistee meritulvan alueella. Meren ranta-alueella kosteudelle alttiit rakennusosat tulee rakentaa korkeustasolle +2,70 m N2000 järjestelmässä. Maastomittaus kävi mittaamassa rakennuspaikan ympäristön korkoja, jotka vaihtelivat välillä +1,36...2,36 m.” Tässä tapauksessa pihasaunan rakentaminen edellyttäisi matalimmassa kohdassa vähintään 1,34 m korotuksen. Tämän katsotaan edellyttävän maan korottamista, millä olisi ei-toivottuja vaikutuksia ympäristöön ja rantamaisemaan MY-alueella, joka on yleiskaavassa määrätty vapaaksi rakentamiselta.

Poikkeamislupia käsitellessä pyritään tekemään yhdenvertaisia päätöksiä. Poikkeamislupia voidaan verrata aiempiin päätöksiin kuitenkin vain niiltä osin kuin lähtökohdat ovat samat. Usein poikkeamislupien lähtökohdat ovat yleensä ainakin joiltain osin erilaiset, joten päätökset ovat lähtökohtaisesti tapauskohtaisia.

Valittajan näkemys vaikutusten vähäisyydestä ei ole rakentamislain 57 §:ssä tarkoitettu erityinen syy poikkeamisluvulle. Erityisiä syitä poikkeamisluvulle ei täyty, sillä hanke ei paranna nykytilannetta esimerkiksi kaavan toteutumisen, kaupunkikuvan, -rakenteen tai ympäristöystävällisyyden osalta. Lisäksi tässä tapauksessa ei ole yleiskaavassa tai rakennusjärjestyksessä ilmeisiä puutteita tai virheitä, jotka voisivat antaa erityisen syyn poikkeamisluvulle.

Edellä esitetyin perustein Tornion kaupunki vaatii, että hallinto-oikeus hylkää valittajan laatiman valituksen perusteettomana. Tornion kaupunki vaatii myös, että valittajan oikeudenkäyntikuluvaatimus hylätään.

Esittelijä

Kaupunginarkkitehti Ryynänen Harri

Päätösehdotus

Teknisten palvelujen lautakunta hyväksyy lausunnon Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle.

Pidetään pöytäkirja tarkastettuna tämän asian osalta kokouksessa.

Päätös
