

Poikkeamislupahakemus P10/2026

TEKN 28.10.2026
898/10.03.00.01/2026

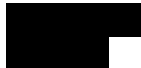
Valmistelijat ja lisätiedot (etunimi.sukunimi@tornio.fi)
Päivi Harjuniemi

Hakijat



Rakennuspaikka

Kiinteistötunnus:
Pinta-ala:



Rakennushanke

Loma-asunnon (80 m2) ja talousrakennuksen (48 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 2021 mukaisella loma-asuntoalueella (RA), maa- ja metsätalousvaltainen, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY) ja paikallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön (sk/p) alueella.

Lausunto

Rakennuspaikka sijaitsee Koivuluodontien 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 loma-asuntoalueella (RA). Haluamme, että olevia loma-asuntoalueita tiivistetään siten, että ne säilyvät viihtyisinä loma-asumisen alueina. Siksi määräämme, että uuden rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 3000 m².

Kiinteistö sijaitsee osittain yleiskaavan mukaisella maa- ja metsätalousvaltainen, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Haluamme, että pellot, niityt ja ranta-alueet säilyvät vapaana rakentamiselta ja että maisemalliset ja ympäristölliset arvot säilyvät. Siksi määräämme, että alueella ei saa tehdä laaja-alaista uudistushakkuuta alle 3 ha:n metsäsaarekkeissa eikä peltoja, niittyjä ja ranta-alueita rajaavaa puusto saa kokonaan poistaa. Alueella on voimassa MRL:n 43.2 § rakentamisrajoitus.

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.

Vireillä olevassa Tornion yleiskaava 2040 kaavaluonnoksessa hanke sijoittuu maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle sekä tulvauhan alaiselle alueelle. Kaava ei ole kuitenkaan vielä lainvoimainen.

Elinvoimakeskus toteaa lausunnossaan (11.5.2026) muun muassa seuraavaa:

“Poikkeamislupahakemuksessa on tuotu esille kiinteistön meritulvariski. Rakennuksen asemapiirustuksen mukaan uusi lomarakennus sijoittuisi noin 69 metrin päähän rantaviivasta. Hakemuksen asemapiirroksen pohjakartan korkeuspistetiedon mukaan maanpinnan korkeus kiinteistön eteläpuolella ranta-alueella on 0,7 metriä ja kauempana rannasta kiinteistön pohjoisosassa 2,2 metriä. Uusi rakennus aiotaan rakentaa vähintään korkeuteen N2000+2,7 m ja myös pihapiiri aiotaan korottaa tulvarajan yläpuolelle. Tontille on myös tarkoitus tehdä uusi tie.

Lapin elinvoimakeskuksella ei ole tiedossa, että ko. alueella olisi havaintoja Kaakamojoen vesistötulvasta tai jääpadon aiheuttamasta tulvasta. Alueella tulva aiheutuu ensisijaisesti merivesitulvasta. Perämerellä suurin havaittu merivesitulva on ollut vuonna 1982 Maurimyrskyn aikana, jolloin merivedenkorkeus oli N2000+2,33 m. Maanmittauslaitoksen maanpinnan korkeusmallin korkeustietojen perusteella, Lapin elinvoimakeskus toteaa kiinteistön olevan kokonaisuudessaan tulvavaara-alueella.

Alimmat rakentamiskorkeudet rannikkoalueella perustuvat Ilmatieteen laitoksen suositukseen, mikä on Tornion alueella N2000+2,6 m. Lukemaan tulee tarvittaessa lisätä mm. aaltoilun vaikutus. Tornion alueella meren rannikkoalueella on viime vuosina käytetty alimpien kastuvien rakenteiden korkeustasona N2000+2,70 metriä.

Lapin elinvoimakeskukselle ei huomautettavaa hakemuksessa esitettyyn alimpaan rakentamiskorkeuteen”

Koska kyseessä on ranta-alue, tulee poikkeamisessa ottaa huomioon ns. emätilaperiaate. Kiinteistön emätilalla on rantaviivaa yhteensä noin 380 metriä. Rantaviiva jakautuu emätilan neljän omarantaisen lohkotilan kesken. Lohkotilojen mitoitusluvuksi muodostuu 10,53. Lohkotiloista kaksi on rakennettuja ja kaksi rakentamattomia. Lähialueella on käytetty samaa mitoituslukua, joten rakennushankkeen voidaan katsoa olevan emätilaperiaatteen kannalta hyväksyttävissä.

Rakentamislain 45 §:ssä säädetään sijoittamisen edellytyksiä alueella, jolla ei ole asemakaavaa. Sijoittamisen edellytyksenä on muun muassa, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Lisäksi rakennuspaikalle tulee olla käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus sellaisen järjestämiseen.

Rakennuspaikka sijaitsee lähes kokonaisuudessaan kerran sadassa vuodessa esiintyvän tulvan alueella. Hakemuksen mukaan rakennuspaikka tullaan korottamaan ja uusi tie rakentamaan. Asemapiirroksen mukaan rakennukset on suunniteltu kokonaisuudessaan tulva-alueelle. Pohjakartan mukaan rakennuspaikan maanpinnan korko on eteläpuolella ranta-alueella 0,7 metriä ja pohjoisosassa 2,2 metriä. Tulvariskin vuoksi maanpintaa olisi korotettava suurella osalla rakennuspaikkaa. Korottamista vaikeuttaa kiinteistön kapea muoto, sillä myös täyttöjen luiskat vaativat tilaa. Tarvittavat täytöt ja luiskaukset muuttaisivat maastonmuotoja ja rantamaisemaa huomattavasti, joten maanpinnan korottamista ei voida pitää hyväksyttävänä ratkaisuna. Rakentaminen ei siis täytä rakentamislain 45 §:n sijoittamisen edellytyksiä.

Hanke aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle ja kaavan toteuttamiselle. Hanke johtaisi vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä ympäristö- tai muita vaikutuksia. Hankkeelle ei voida myöntää lupaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun vuoksi. Lisäksi hakemukselle ei ole esitetty erityisiä syitä, joiden myötä myönteinen päätös voitaisiin antaa.

Sovelletut oikeusohjeet	Alueidenkäyttölain 72 § Rakentamislain 57 § ja 79 § Tornion kaupungin maksut rakentamislain viranomaistehtävissä
Maksu	550 euroa myönteisessä lupapäätöksessä 275 euroa kielteisessä lupapäätöksessä
Liitteet	Liitekartat Asemapiirros Lapin elinvoimakeskusten lausunto
Esittelijä	Kaupunginarkkitehti Ryynänen Harri
Päätösehdotus	Teknisten palvelujen ei myönnä poikkeamislupaa. Päätöksestä laskutetaan viranomaistehtävistä suoritettavien maksuperusteiden mukainen maksu. Lupapäätös liitteineen toimitetaan hakijalle, Tornion kaupungin rakennusvalvontatoimelle, valmistelijalle sekä Lupa- ja valvontavirastolle. Pöytäkirja pidetään kokouksessa tarkastettuna tämän asian osalta.
Päätös	

