TORNION KAUPUNKI
Tekniset palvelut
Kaavoitus ja mittaus

HALLITUSKATU 11

TORNION KAUPUNGIN 1. SUENSAAREN KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 12(OSA) ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

19.5.2016 LUONNOS

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 07.06.2016 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee 1. Suensaaren kaupunginosan korttelin 12 tonttia 10.

Kaavan nimi	Hallituskatu 11
Kaavan tunnus	851 X11210
Kaavan päiväys	07.06.2016
Kaavan laatija/ yhdyshenkilö	Miisa Saukkonen Tornion kaupunki Kaupunkirakenne Suensaarenkatu 4 95400 TORNIO miisa.saukkonen(at)tornio.fi
Kaavan vireilletulo	08.06.2016
Hyväksymispäivämäärät	Ltk KH KV

Alueella on voimassa 07.09.1979 (78) vahvistunut asemakaava.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 2
1.1 Tunnistetiedot 2
1.4 Selostuksen sisällysluettelo 3
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista 3
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista 3

2. TIIVISTELMÄ 4

3. LÄHTÖKOHDAT 4
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 4
3.1.1 Alueen yleiskuvaus 4
3.1.2 Luonnonympäristö 4
3.1.3 Rakennettu ympäristö 4
3.2 Suunnittelutilanne 5

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 7
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet 7
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö 7
4.3.1 Osalliset 7
4.3.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt 8
4.3.4 Viranomaisyhteistyö 8
4.4 Asemakaavan tavoitteet 8

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS JA VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET 8
5.1 Kaavan rakenne 8
5.1.1 Mitoitus 9
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 9
5.4 Kaavan vaikutukset 9
5.6 Kaavamerkinnät ja määräykset 12

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 12
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat 12

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Asemakaavan seurantalomake
Liitteet 1-6
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Länsi-Lapin maakuntakaava (Lapin liitto, 2003 ja 2010)
Tornion yleiskaava 2021 (Tornio, 2010)

2. TIIVISTELMÄ

Kaavamuutosta haetaan kerrosluvun ja rakennusoikeuden muutokseen. Kaavamuutoksella mahdollistetaan siis yhden lisäkerroksen rakentaminen muutosalueella sijaitsevaan kerrostaloon.

KUVA 1 Suunnittelualueella sijaitseva rakennus, johon kaavamuutoksen myötä rakennetaan yksi lisäkerros (lähde: Google Maps)

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijoittuu Tornion kaupungin keskusta-alueelle, Hallituskadun ja Laivurinkadun risteyskohtaan. Suunnittelualueella sijaitsee yksi kerrostalo, josta löytyy asuntojen lisäksi myös liiketiloja.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaavamuutosalue on muokattua, rakennettua ympäristöä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalue rajautuu koillisessa Laivurinkatuun, joka on pääreitti keskustaan lännestä päin tultaessa. Laivurinkadun toisella puolella sijaitsee puistoalue. Kaakossa alue rajoittuu Lukiokatuun, lounaassa Säipän talon (Lukiokatu 10) sekä raatihuoneen ja vanhan poliisilaitoksen (Hallituskatu 9) tontteihin ja luoteessa Hallituskatuun, jonka toisella puolella on kerrostalo.

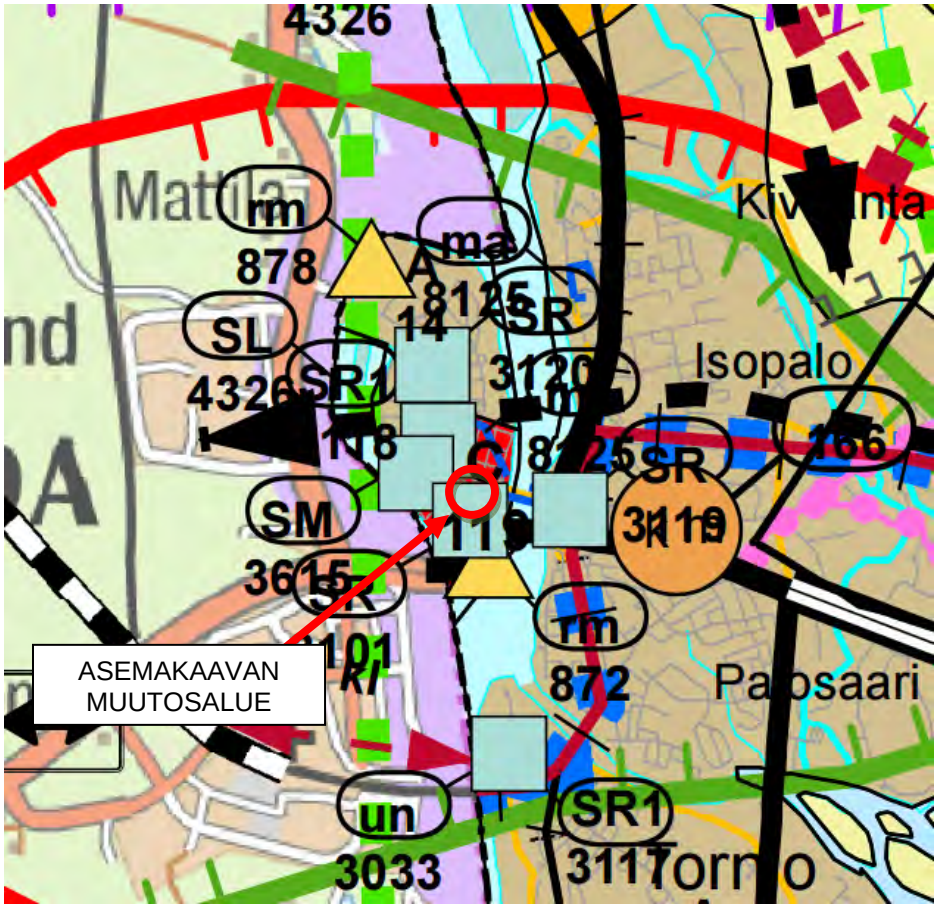
3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavoituksen yhteydessä on tutkittu valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen eheytyvän yhdyskuntarakenteen ja elinympäristön laadun erityistavoitteiden osalta.

Länsi-Lapin maakuntakaava

Länsi-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C). Länsi-Lapin maakuntakaava on hyväksytty Lapin liiton valtuustossa 26.11.2012 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 19.2.2014.



KUVA 2 Ote Länsi-Lapin maakuntakaavasta

C Keskustatoimintojen alue

Merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten palvelu-, hallinto-, ja muiden toimintojen alueita, sisältäen myös asumista sekä liikenne-, puisto- ja viheralueita.

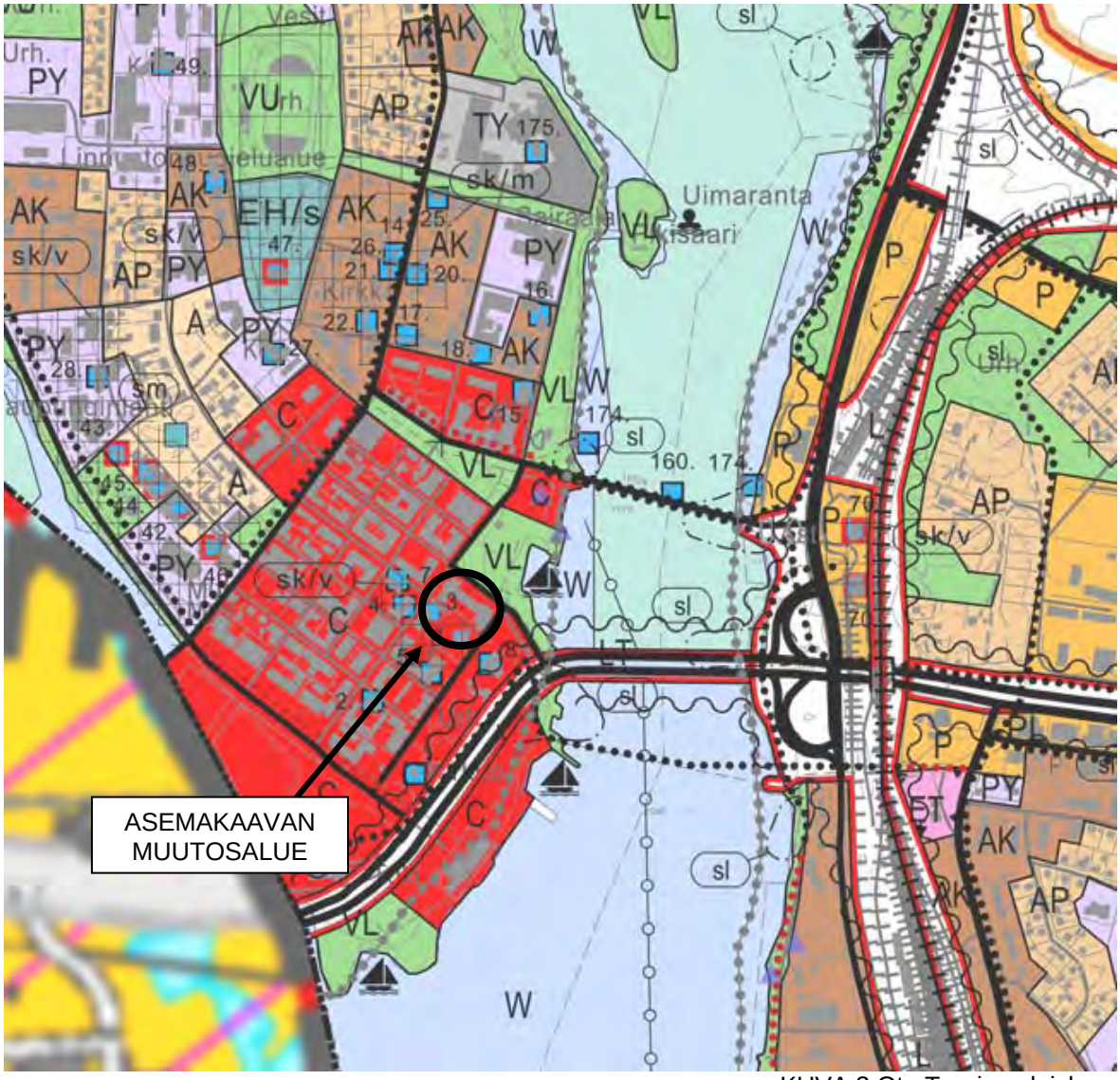
Kaupan suuryksiköiden toteuttamisen ajoittamisessa on otettava huomioon kaupunkiseudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen siten, ettei palvelutarjonnassa aiheudu alueellisia tai väestöryhmittäisiä palvelujen saavutettavuuden kannalta kielteisiä muutoksia.

KOHDEKOHTAISET SUUNNITTELUMÄÄRÄYKSET:
C 118 (Kemi): Alueelle sijoitettavien vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäiskerrosala on yhteensä enintään 33 000 k-m2. Suurimittakaavaisten rakennusten sijoittamisessa ruutukaavakeskustaan tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että rakennetun ympäristön arvoja vaalitaan ja ettei kaupunkikuvaan ja rakennusperintöön liittyviä arvoja heikennetä.

C 119 (Tornio): Alueelle sijoitettavien vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäiskerrosala on yhteensä enintään 30 000 k-m2. Suurimittakaavaisten rakennusten sijoittamisessa Suensaaren keskustaan tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että rakennetun ympäristön arvoja vaalitaan ja ettei kaupunkikuvaan ja rakennusperintöön liittyviä arvoja heikennetä.

Yleiskaava

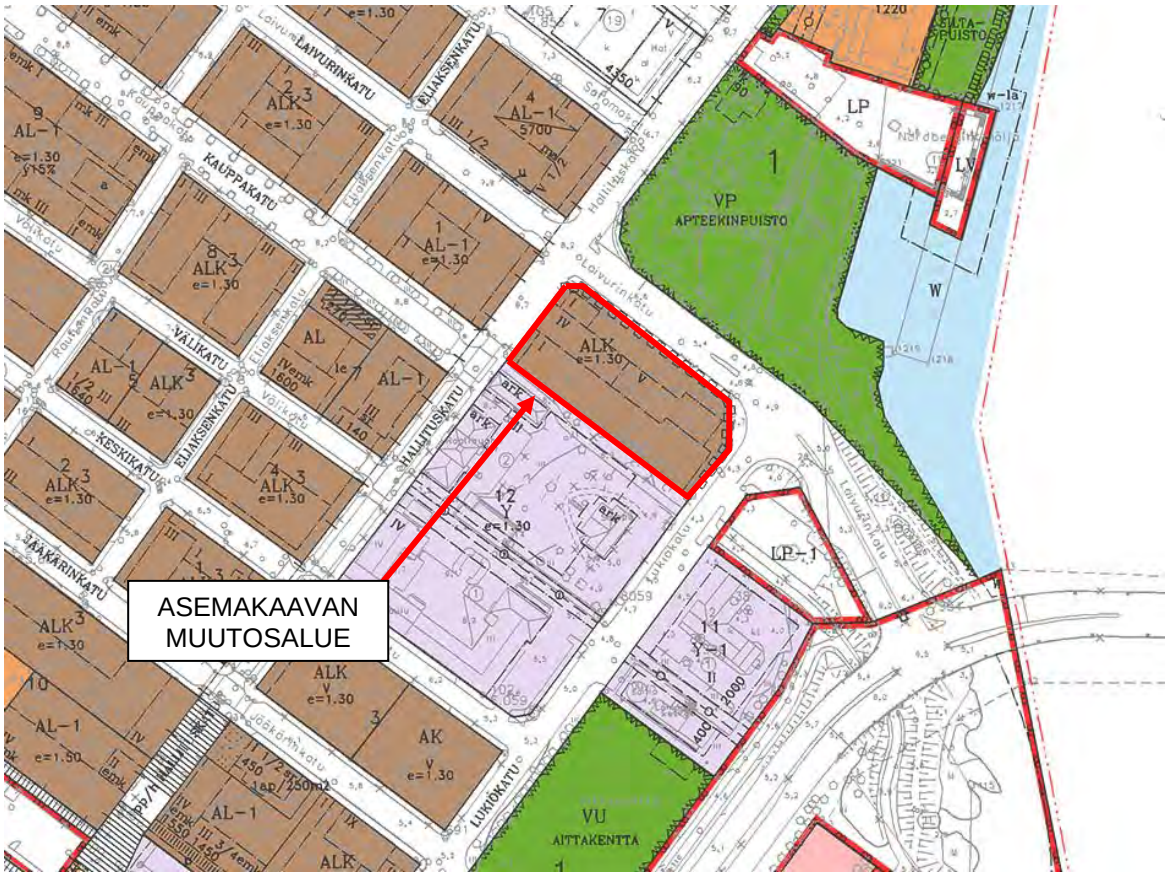
Voimassa olevassa Tornion yleiskaavassa (Kh §57 1.3.2010) asemakaava-alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C).



KUVA 3 Ote Tornion yleiskaavasta

Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa 7.9.1979 (78) vahvistunut asemakaava. Suunnittelualue on merkitty yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueeksi (ALK). Asemakaavalle on määrätty rakentamistehokkuudeksi e=1,30 ja kerroslukumääräksi IV.



KUVA 4 Suunnittelualueen voimassa oleva asemakaavatilanne

Rakennusjärjestys

Tornion kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 10.10.2012.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Korttelin 12 tontin 10 omistaja on hakenut 14.01.2016 asemakaavamuutosta, jolla mahdollistettaisiin tontilla sijaitsevalle rakennukselle kerrosluvun ja rakennusoikeuden muutos.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

- Tornion kaupungin asukkaat
- kaava-alueella kiinteistöjen omistajat / vuokraajat
- lähialueella olevat kiinteistöjen omistajat / vuokraajat
- Tornion kaupungin hallintokunnat
- Lapin ELY-keskus
- Lapin liitto

- Tornion Energia Oy
- Tornion Vesi Oy
- Lapin pelastuslaitos
- Museovirasto

4.3.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavamuutoksen vireilletulosta ilmoitettiin Kaupunkilehti Kemi-Torniossa 07.06.2016 ja kaavamuutosalueen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli esillä kaupungintalon 1. kerroksen ilmoitustaululla sekä internetissä 08.-22.06.2016 välisen ajan.

Asemakaavan valmistelumateriaali oli esillä kaupungintalon 1. kerroksen ilmoitustaululla sekä internetissä 08.-22.06.2016 välisen ajan. Asiasta ilmoitettiin Kaupunkilehti Kemi-Torniossa. Valmistelumateriaali lähetettiin myös viranomaisille. Nähtävilläoloaikana asemakaavaluonnoksesta annettiin xx lausuntoa ja xx mielipidettä, joista on laadittu tiivistelmät vastineineen liitteeksi x.

Asemakaavan ehdotusmateriaali oli esillä kaupungintalon 1. kerroksen ilmoitustaululla sekä internetissä xx-xx välisen ajan. Asiasta ilmoitettiin x. Asemakaavaehdotus lähetettiin myös viranomaisille. Nähtävilläoloaikana asemakaavaehdotuksesta annettiin xx lausuntoa ja xx muistutusta, joista on laadittu tiivistelmät vastineineen liitteeksi x.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaprosessin osalta todettiin, ettei viranomaisneuvotteluille ole tarvetta kaavamuutoksen vaikutusten vähäisyyden vuoksi.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on lisätä kaavamuutosalueella sijaitsevan rakennuksen kerroslukua ja rakennusoikeutta, jolloin as. oy Tornion Hallituskatu 11 pystyisi rakentamaan omistamalleen rakennukselle lisäkerroksen. Muutos mahdollistaisi uusien asuntojen rakentamisen, jolla as. oy rahoittaisi katto- ja julkisivuremonttiaan.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS JA VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan lisäkerroksen rakentaminen muutosalueella sijaitsevaan kerrostaloon.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan muutos koskee noin 0,38 ha:n aluetta. Rakennusoikeutta alueella on 4915,0 k-m². Tontteja alueella on yksi.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamuutos ei poikkea voimassa olevassa yleiskaavassa osoitetusta maankäytöstä.

5.4 Kaavan vaikutukset

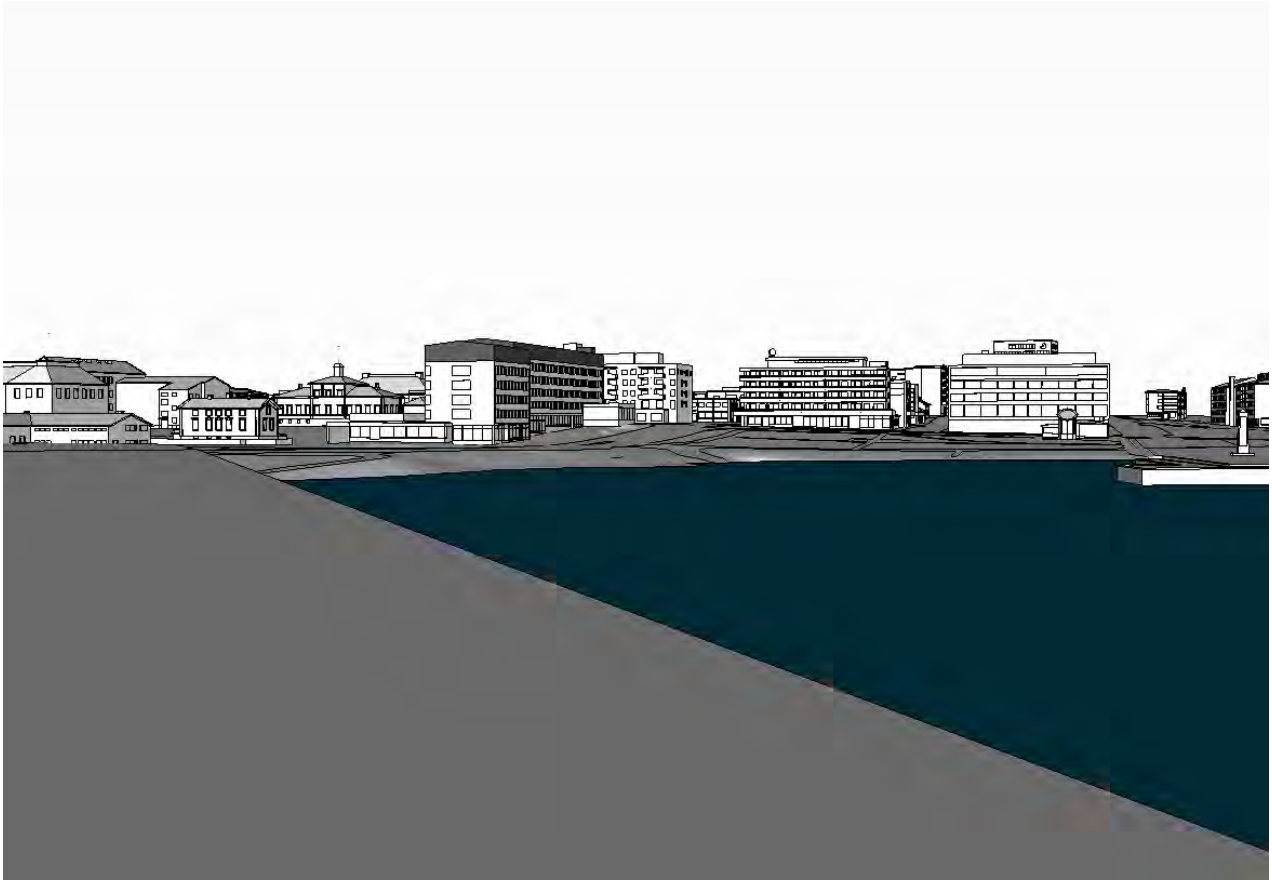
5.4.1 Vaikutukset kaupunkimaisemaan ja rakennettuun ympäristöön

Asemakaavamuutoksella on jonkin verran vaikutusta kaupunkikuvaan, sillä muutos mahdollistaisi suunnittelualueella sijaitsevalle kerrostalolle olevan ullakkokerroksen (6. kerros) rakentamisen asuinkäyttöön. Rakennus on sijaintinsa vuoksi ensimmäisiä näkyviä rakennuksia tultaessa lännestä kaupungin keskustan suuntaan muodostaen sisääntulonäkymää Tornioon idästä päin lähestyttäessä.

Rakennuksen korkeus nousee nykyisestä noin 0,85m. Korotuksella ei ole vähäistä suurempaa vaikutusta nykyiseen kaupunkisiluettiin, mutta julkisivujen kunnostamisella ja ylimmän kerroksen hyödyntämisellä on myönteinen vaikutus. Tornion yleiskaavan mukaisesti lisäkerroksen rakentaminen tiivistäisi ja eheyttäisi kaupungin ydinkeskustaa.

KUVA 5 Rakennuksen sijoittuminen tultaessa lännestä keskustaa kohti, näkymä Tornionjoen sillalta (E4-tie) (lähde: Google Maps)

KUVA 6 Rakennuksen nykytilanne Tornionjoen sillalta (E4-tie) sekä Laivurinkadulta katsottuna



KUVA 7 Rakennus uuden kerroksen lisäämisen jälkeen Tornionjoen sillalta (E4-tie) sekä Laivurinkadulta katsottuna

5.4.3 Muut vaikutukset

Asemakaavoituksen yhteydessä on tutkittu valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen eheytyvän yhdyskuntarakenteen ja elinympäristön laadun osalta.

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

Lisäkerroksen alueella sijaitsevaan kerrostaloon mahdollistava kaavamuutos tukee yhdyskuntarakenteen eheyttämistä.

Pysäköinnin järjestäminen

Kaavamuutoksella ei ole vähäistä suurempi muutoksen as. oy:n pysäköinnin järjestämisen suhteen, sillä tällä hetkellä autopaikkoja on 32, ja rakennuksen laajennuksen myötä paikkoja tarvittaisiin 33 (1ap/200k-m2).

Vaikutus talouteen

Kaavamuutoksen myötä mahdollistuva lisäkerroksen rakentaminen toisi ydinkeskustan alueelle uusia, pieniä omistus- ja vuokra-asuntoja.

5.6 Kaavamerkinnät ja määräykset

Liite 5a.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutuminen alkaa asemakaavan tultua voimaan.

Havainnollistava materiaali on liitteenä 6.

Torniossa xx.xx.2016

KAUPUNKIRAKENNE
Kaupunginarkkitehti **Jarmo Lokio**

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	851 Tornio	**Täyttämispvm**	23.05.2016
Kaavan nimi	Hallituskatu 11		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	851 X11210
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3790	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,3790

Ranta-asemakaava	**Rantaviivan pituus [km]**	
Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,3790**	**100,0**	**6700**	**1,77**	**0,0000**	**1773**
A yhteensä	0,3790	100,0	6700	1,77	0,0000	1773
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

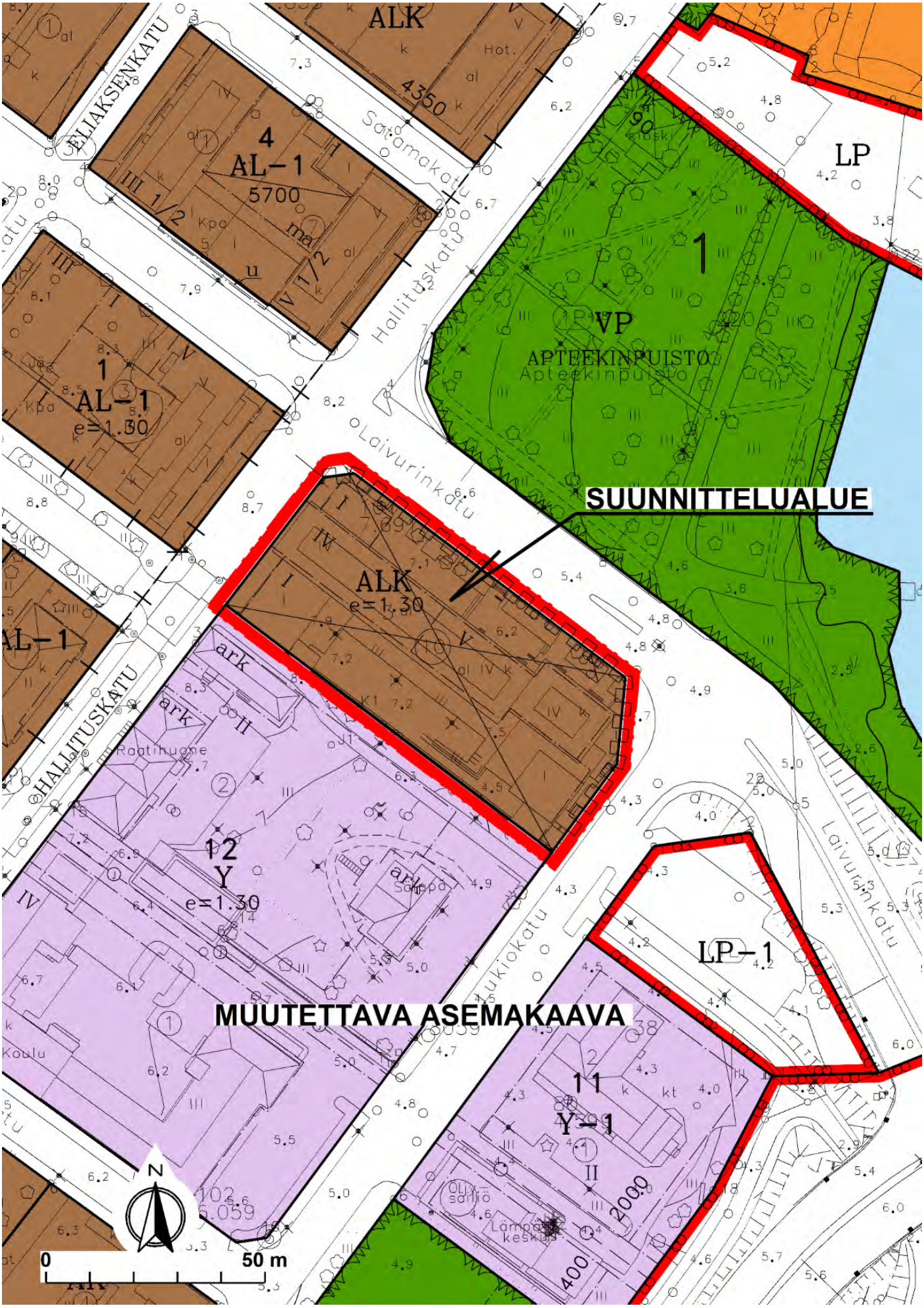
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,3790**	**100,0**	**6700**	**1,77**	**0,0000**	**1773**
A yhteensä	0,3790	100,0	6700	1,77	0,0000	1773
AL	0,3790	100,0	6700	1,77	0,3790	6700
ALK					-0,3790	-4927
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

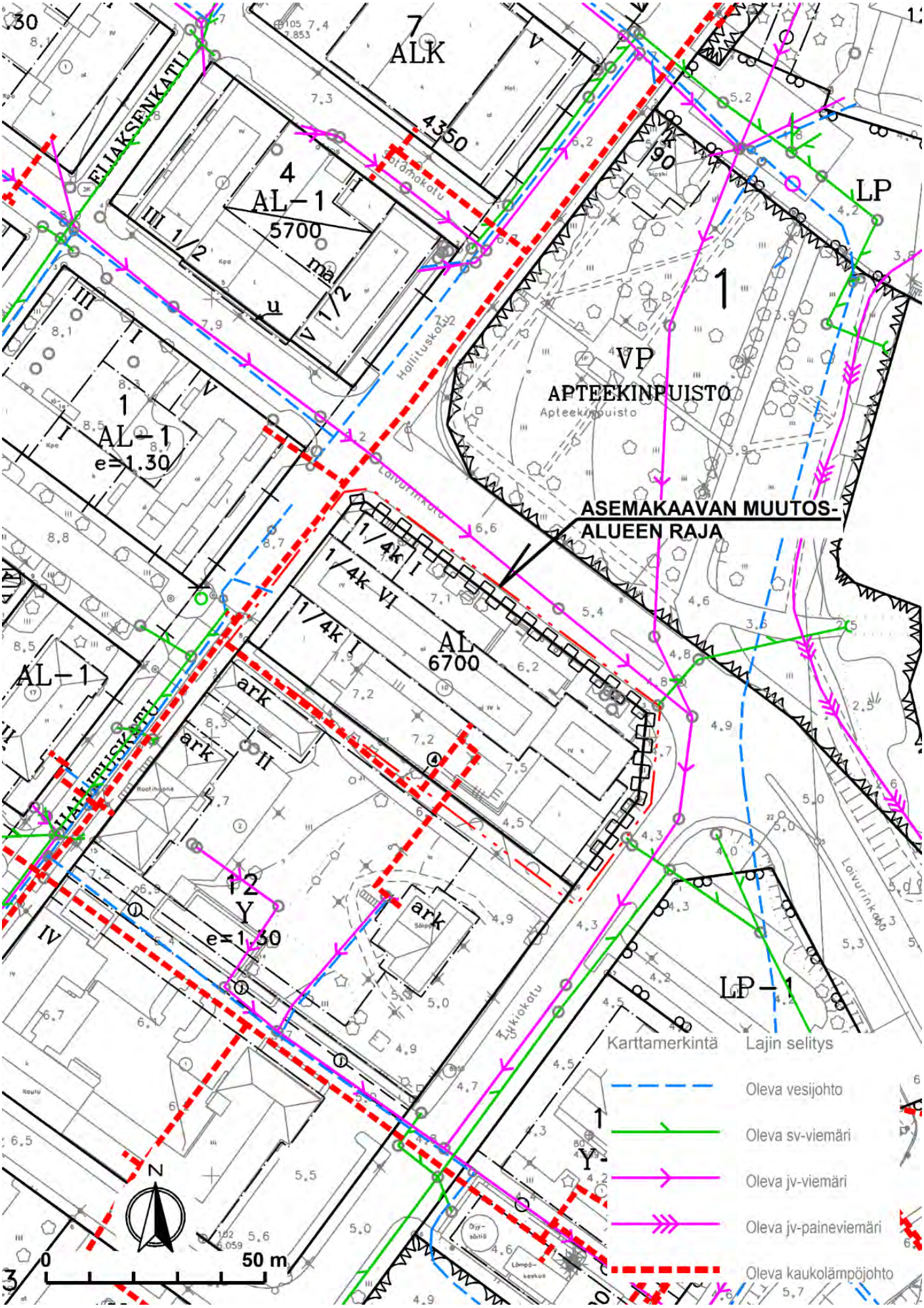
SIJAINTIKARTTA LIITE 1.

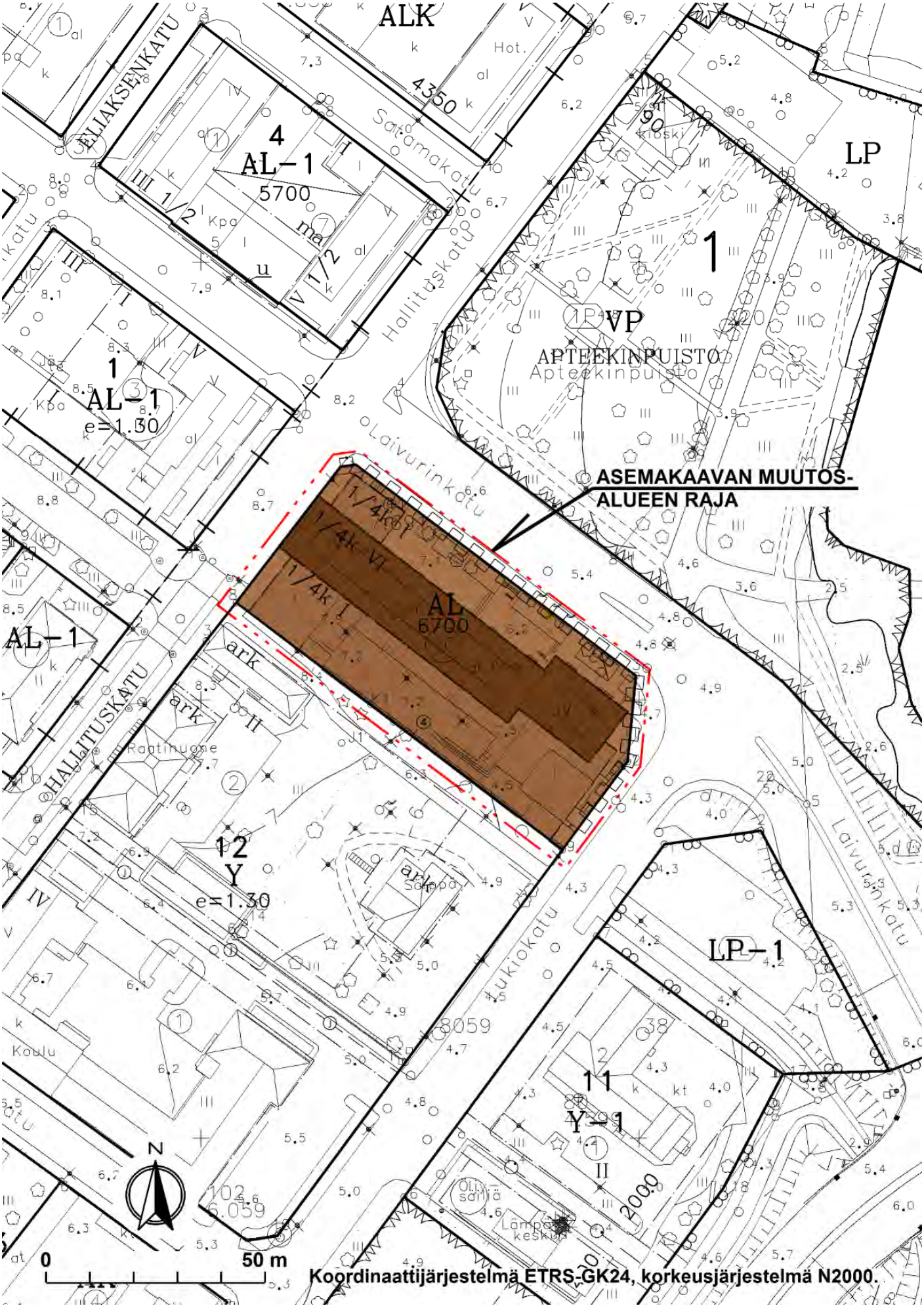
OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA LIITE 2.



SUUNNITTELUALUE
N
0
200 m

VESIHUOLTO- JA KAUKOLÄMPÖVERKKO LIITE 4.




ALK
ELIAKSENKATU
4
AL–1
5700
1/2
Satamakatu
Hallituskatu
1
AL–1
e=1.30
LP
1
VP
APTEEKINPUISTO
Apteekinpuisto
Laivurinkatu
ASEMAKAAVAN MUUTOS-
ALUEEN RAJA
AL
6700
AL–1
HALLITUSKATU
Raatihuone
12
Y
e=1.30
Sauna
Koulu
Tukkokatu
8059
LP–1
11
Y–1
Öljysäiliö
Lämpökeskus
102
6059
N
0
50 m
Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK24, korkeusjärjestelmä N2000.

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

LIITE 5a.

AL	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
4	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
1	Kaupunginosan numero.
12	Korttelin numero.
6700	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
VI	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
1/4k VI	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
	Rakennusala.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA:

Tontilta on osoitettava autopaikkoja vähintään seuraavasti:
-asunnot 1ap/200 k-m2
-toimistot, liikehuoneistot ja niihin verrattavat 1ap/60k-m2

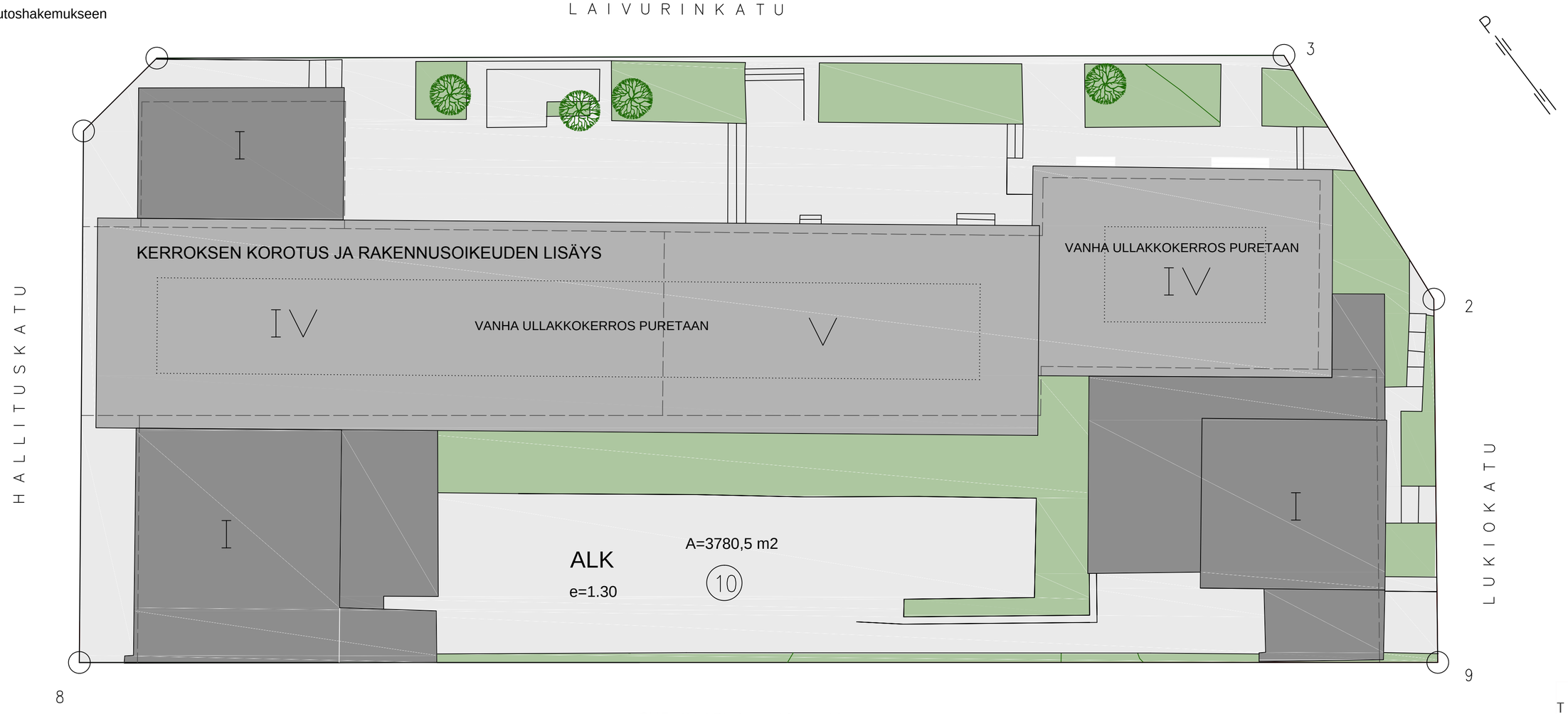
Tällä asemakaava-alueella tonttijako on sitova.

ASOY TORNION HALLITUSKATU 11 - KERROKSEN LISÄYS (ULLAKON TILALLE)

Luonnos 1 - 3.6.2016

Liite kaavamuutoshakemukseen

LIITE 6.



ASEMAPIIRROS 1:200 - arkkikoko 630 x 297 mm

TILA IDEA

ARKKIT.- JA SIS.TSTO
3.6.2015 P. LAITINEN

ASOY TORNION HALLITUSKATU 11 - KERROKSEN LISÄYS (ULLAKON TILALLE)

Luonnos 1 - 3.6.2016

Liite kaavamuutoshakemukseen

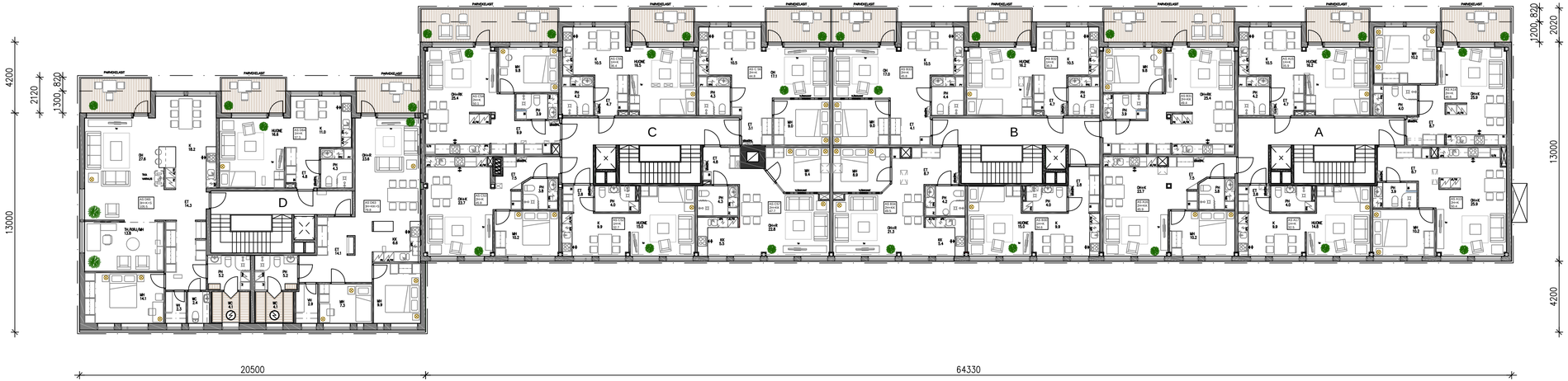
UUDET ASUNNOT

YHTEENSÄ 19 KPL

ASUINHUONEIDEN PINTA-ALA YHTEENSÄ 907,0 h-m2

KERROKSEN BRUTTOALA 1145,9 br-m2

KERROKSEN KERROSALA 1058,6 k-m2



UUDET ASUNNOT MATALAMPI OSA

YHTEENSÄ 3 KPL

- asunto D63 3H+KK+S 79,8 m2
- asunto D64 1H+K 37,3 m2
- asunto D65 3H+K+S 105,5 m2

UUDET ASUNNOT KORKEAMPI OSA

YHTEENSÄ 16 KPL

- asunto A13 2H+K 50,4 m2
- asunto A14 2H+K 46,6 m2
- asunto A15 1H+K 35,9 m2
- asunto A16 2H+K 45,9 m2
- asunto A17 1H+K 32,5 m2
- asunto B30 1H+K 34,6 m2
- asunto B31 2H+K 49,4 m2
- asunto B32 1H+K 36,3 m2
- asunto B33 2H+K 45,8 m2
- asunto B34 2H+KK 49,5 m2
- asunto C52 1H+K 32,7 m2
- asunto C53 2H+K 45,8 m2
- asunto C54 2H+K 50,1 m2
- asunto C55 1H+K 36,4 m2
- asunto C56 2H+K 44,8 m2
- asunto C57 2H+KK 47,7 m2

Uudet asuntopohjat 1:150

Arkkikoko 4 x A4 840 x 297 mm

TILAIDEA

ARKKIT.- JA SIS.TSTO
3.6.2015 P. LAITINEN

ASOY TORNION HALLITUSKATU 11 - KERROKSEN LISÄYS (ULLAKON TILALLE)

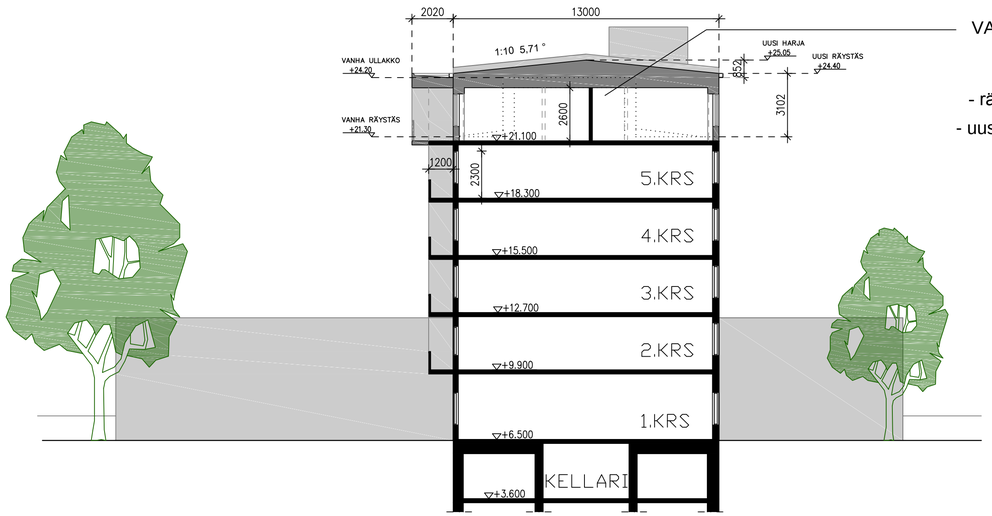
Luonnos 1 - 3.6.2016

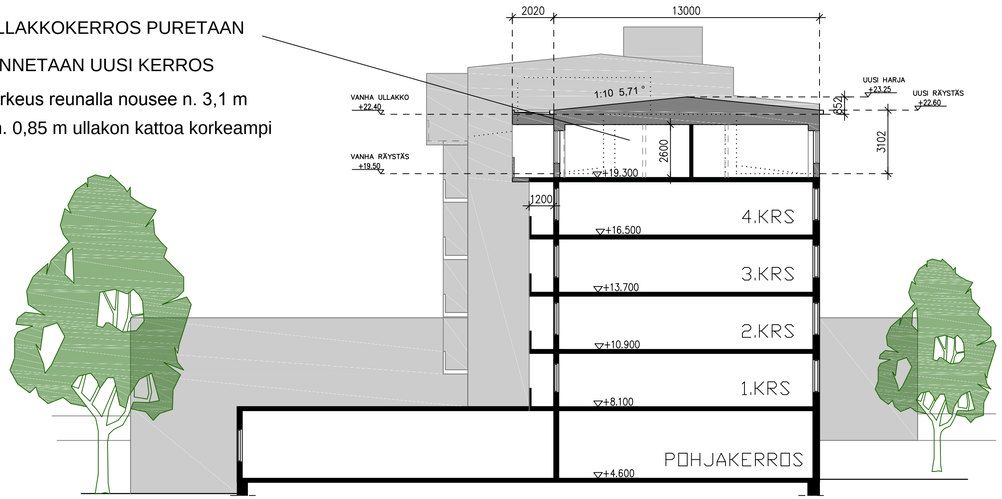
Liite kaavamuutoshakemukseen

VANHA ULLAKKOKERROS PURETAAN

RAKENNETAAN UUSI KERROS

- räystäskorkeus reunalla nousee n. 3,1 m
- uusi katto n. 0,85 m ullakon kattoa korkeampi





±0.00

vanha rakenne

uusi rakenne

Leikkaus A-A 1:150

Korkeampi osa

±0.00

vanha rakenne

uusi rakenne

Leikkaus B-B 1:150

Matalampi osa

Arkkikoko 4 x A4 840 x 297 mm

TILA IDEA

ARKKIT.- JA SIS.TSTO

3.6.2015 P. LAITINEN

ASOY TORNION HALLITUSKATU 11 - KERROKSEN LISÄYS (ULLAKON TILALLE)

Luonnos 1 - 3.6.2016

Liite kaavamuutoshakemukseen

Julkisivu koilliseen Laivurinkadulle 1:150

Arkkikoko 4 x A4 840 x 297 mm

TILAIDEA

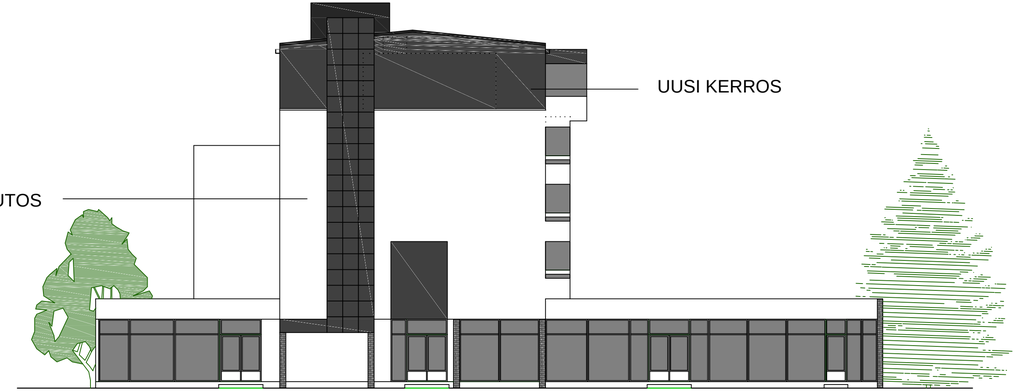
ARKKIT.- JA SIS.TSTO
3.6.2015 P. LAITINEN

ASOY TORNION HALLITUSKATU 11 - KERROKSEN LISÄYS (ULLAKON TILALLE)

Luonnos 1 - 3.6.2016

Liite kaavamuutoshakemukseen

Julkisivu kaakkoon Lukiokadulle 1:150



Julkisivu luoteeseen Hallituskadulle 1:150

Arkkikoko 4 x A4 840 x 297 mm

TILA IDEA

ARKKIT.- JA SIS.TSTO
3.6.2015 P. LAITINEN

ASOY TORNION HALLITUSKATU 11 - KERROKSEN LISÄYS (ULLAKON TILALLE)

Luonnos 1 - 3.6.2016

Liite kaavamuutoshakemukseen

Julkisivu lounaaseen pihalle 1:150

Arkkikoko 4 x A4 840 x 297 mm

TILA IDEA

ARKKIT.- JA SIS.TSTO
3.6.2015 P. LAITINEN

ASOY TORNION HALLITUSKATU 11 - KERROKSEN LISÄYS (ULLAKON TILALLE)

Luonnos 1 - 3.6.2016

Liite kaavamuutoshakemukseen

Julkisivu koilliseen Laivurinkadulle 1:150 - Vaihtoehto 2 tehosteväri oranssi

Arkkikoko 4 x A4 840 x 297 mm

TILAIDEA

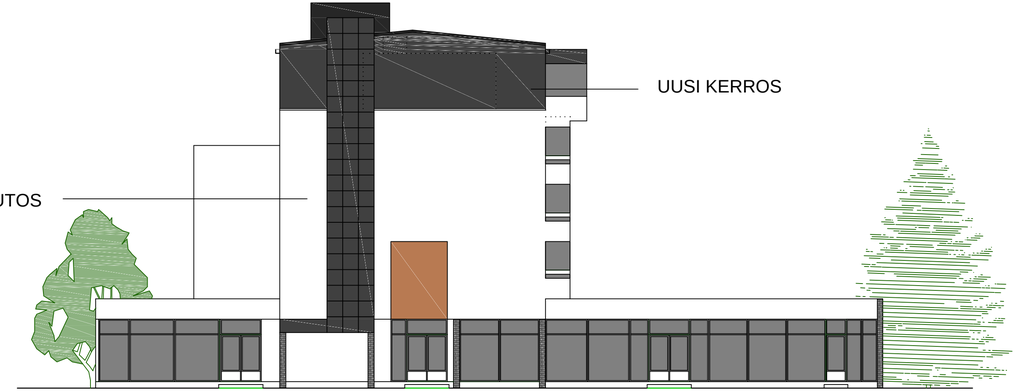
ARKKIT.- JA SIS.TSTO
3.6.2015 P. LAITINEN

ASOY TORNION HALLITUSKATU 11 - KERROKSEN LISÄYS (ULLAKON TILALLE)

Luonnos 1 - 3.6.2016

Liite kaavamuutoshakemukseen

Julkisivu kaakkoon Lukiokadulle 1:150 - Vaihtoehto 2 tehosteväri oranssi



Julkisivu luoteeseen Hallituskadulle 1:150

Arkkikoko 4 x A4 840 x 297 mm

TILA IDEA

ARKKIT.- JA SIS.TSTO
3.6.2015 P. LAITINEN

ASOY TORNION HALLITUSKATU 11 - KERROKSEN LISÄYS (ULLAKON TILALLE)

Luonnos 1 - 3.6.2016

Liite kaavamuutoshakemukseen

Julkisivu koilliseen Laivurinkadulle 1:150 - Vaihtoehto 3 tehosteväri siniharmaa

Arkkikoko 4 x A4 840 x 297 mm

TILAIDEA

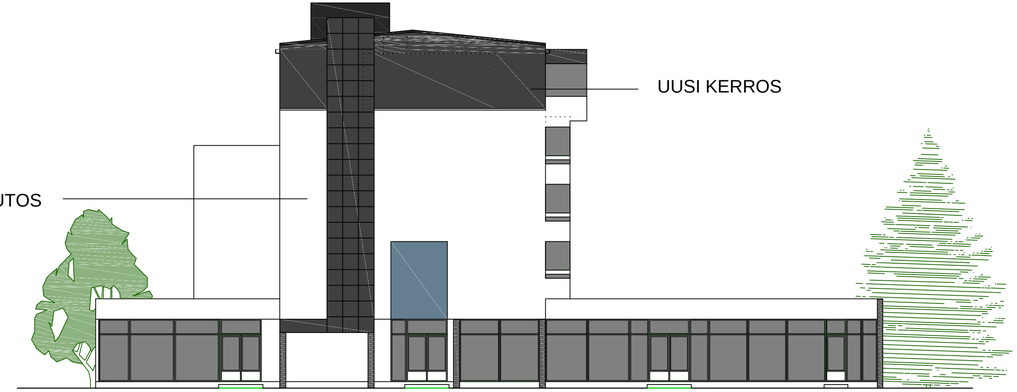
ARKKIT.- JA SIS.TSTO
3.6.2015 P. LAITINEN

ASOY TORNION HALLITUSKATU 11 - KERROKSEN LISÄYS (ULLAKON TILALLE)

Luonnos 1 - 3.6.2016

Liite kaavamuutoshakemukseen

Julkisivu kaakkoon Lukiokadulle 1:150 - Vaihtoehto 3 tehosteväri siniharmaa



Julkisivu luoteeseen Hallituskadulle 1:150

Arkkikoko 4 x A4 840 x 297 mm

TILA IDEA

ARKKIT.- JA SIS.TSTO
3.6.2015 P. LAITINEN

TORNION KAUPUNKI
Tekniset palvelut
Kaavoitus ja mittaus

18.5.2016

HALLITUSKATU 11:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavoituksen kohde:

Asemakaavan laatiminen koskee Tornion kaupungin 1. Suensaaren korttelin 12 tonttia 10.

KUVA 1 Asemakaavamuutosalueen sijainti kaupunkirakenteessa

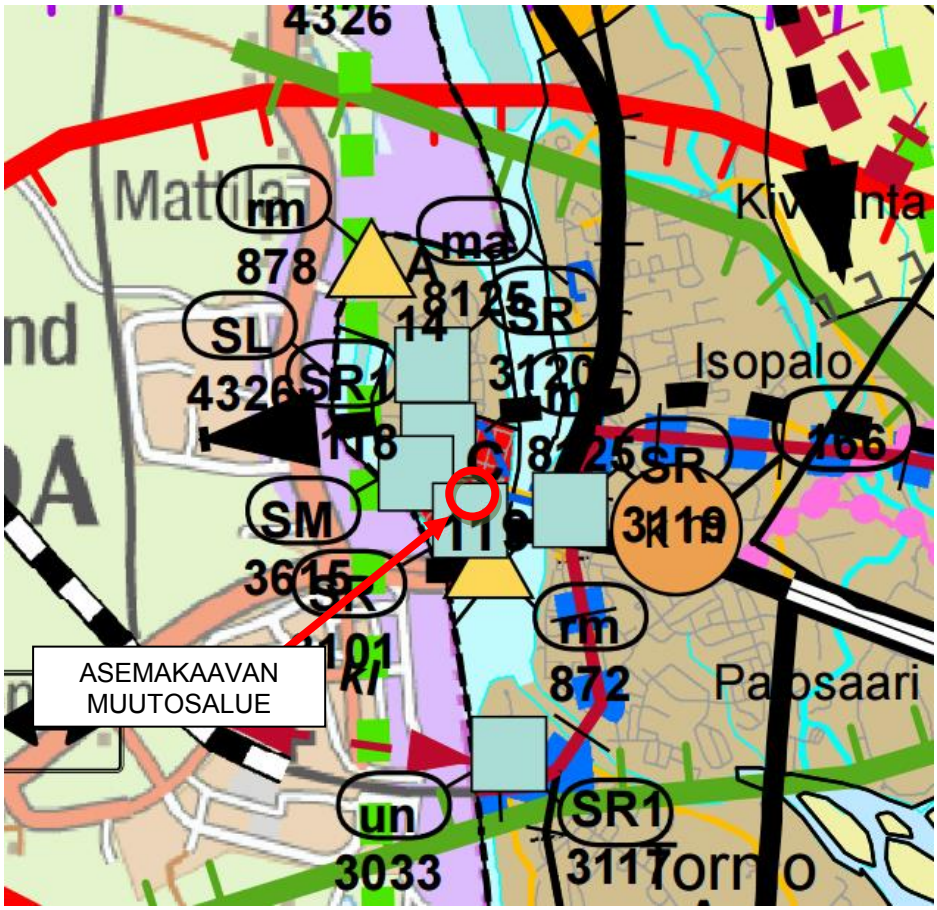
Miksi kaavoitukseen on ryhdytty?

As. oy Tornion Hallituskatu 11 on hakenut asemakaavan muutosta, jolla mahdollistettaisiin ko. as oy:n omistaman rakennuksen kerrosluvun ja rakennusoikeuden muutos. As. oy:n tarkoituksena on rakentaa rakennukseen yksi lisäkerros, jolla rahoitettaisiin tulevaa katto- ja julkisivuremonttia.

Suunnittelutilanne

Länsi-Lapin maakuntakaava

Länsi-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C). Länsi-Lapin maakuntakaava on hyväksytty Lapin liiton valtuustossa 26.11.2012 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 19.2.2014.



KUVA 2 Ote Länsi-Lapin maakuntakaavasta

C **Keskustatoimintojen alue**

Merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten palvelu-, hallinto-, ja muiden toimintojen alueita, sisältäen myös asumista sekä liikenne-, puisto- ja viheralueita.

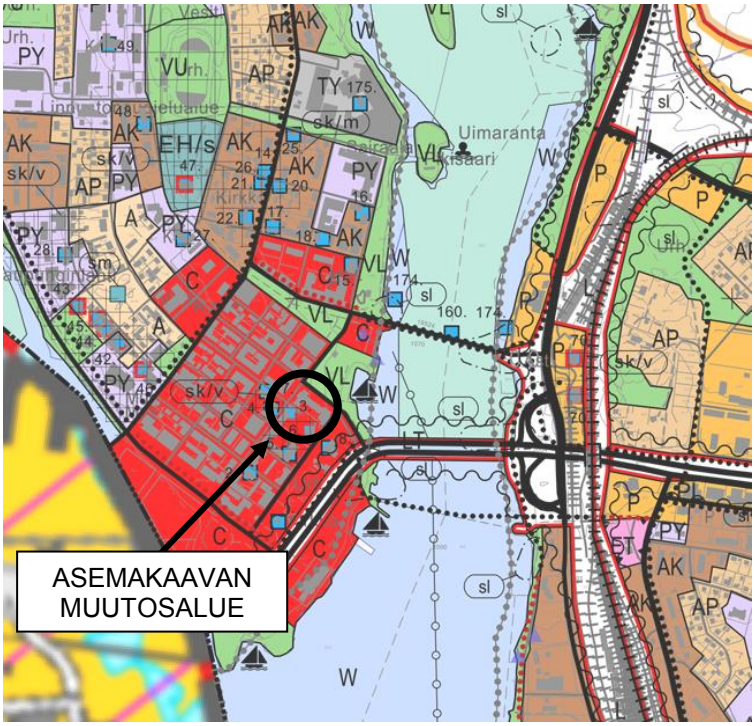
Kaupan suuryksiköiden toteuttamisen ajoittamisessa on otettava huomioon kaupunkiseudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen siten, ettei palvelutarjonnassa aiheudu alueellisia tai väestöryhmittäisiä palvelujen saavutettavuuden kannalta kielteisiä muutoksia.

KOHDEKOHTAISET SUUNNITTELUMÄÄRÄYKSET:
C 118 (Kemi): Alueelle sijoitettavien vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäiskerrosala on yhteensä enintään 33 000 k-m2. Suurimittakaavaisten rakennusten sijoittamisessa ruutukaavakeskustaan tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että rakennetun ympäristön arvoja vaalitaan ja ettei kaupunkikuvaan ja rakennusperintöön liittyviä arvoja heikennetä.

C 119 (Tornio): Alueelle sijoitettavien vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäiskerrosala on yhteensä enintään 30 000 k-m2. Suurimittakaavaisten rakennusten sijoittamisessa Suensaaren keskustaan tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että rakennetun ympäristön arvoja vaalitaan ja ettei kaupunkikuvaan ja rakennusperintöön liittyviä arvoja heikennetä.

Yleiskaava

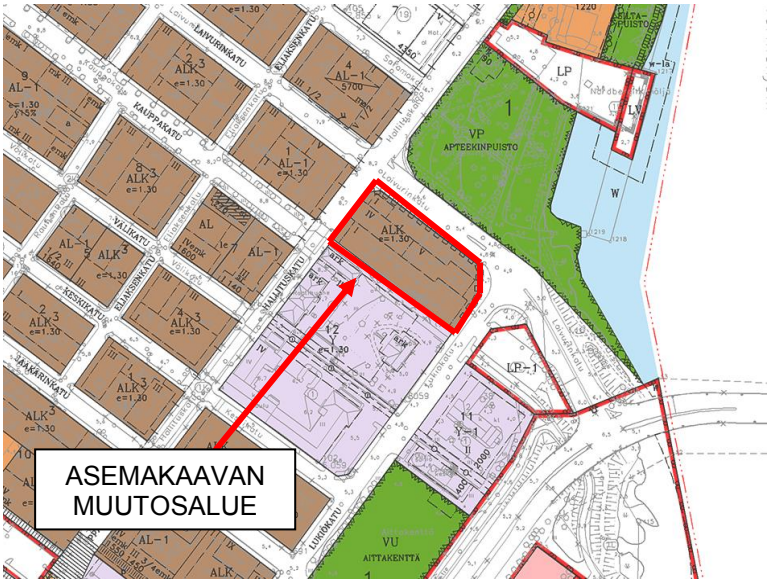
Voimassa olevassa Tornion yleiskaavassa (Kh §57 1.3.2010) asemakaava-alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C).



KUVA 3 Ote Tornion yleiskaavasta

Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa 7.9.1979 (78) vahvistunut asemakaava. Suunnittelualue on merkitty yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialue (ALK). Asemakaavalle on määrätty rakentamistehokkuudeksi e=1,30 ja kerroslukumääräksi IV.



KUVA 4 Suunnittelualueen voimassa oleva asemakaavatilanne

Alueen nykyinen käyttö

Kaava-alue on rakennettua ympäristöä, ja se on osa kaupungin ydinkeskustaa. Alue on merkitty voimassa olevaan asemakaavaan yhdistettyjen liike- ja asuntokerrostalojen korttelialueeksi (ALK). Asemakaavalle on määrätty rakentamistehokkuudeksi e=1,30 ja kerroslukumääräksi IV. Alueelle sijoittuu yksi kerrostalo.

Tavoitteita ja toimenpiteitä

Asemakaavalla mahdollistetaan alueella sijaitsevaan kerrostaloon yhden lisäkerroksen rakentaminen.

Arvioitavat vaikutukset

- vaikutukset kaupunkimaisemaan ja rakennettuun ympäristöön
- eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- pysäköinnin järjestäminen
- vaikutus talouteen

Osalliset

- Tornion kaupungin asukkaat
- kaava-alueen ja kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen omistajat / vuokralaiset
- Tornion kaupungin hallintokunnat
- Lapin ELY -keskus
- Lapin liitto
- Tornion Energia Oy
- Tornion Vesi Oy
- Lapin pelastuslaitos
- Museovirasto

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Katso s.6 Yleis- ja asemakaavojen käsittelyvaiheet.

Työn käynnistäminen ja aikataulu

5/2016	vireilletuloilmoitus Kemi-Tornio Kaupunkilehdessä
5-6/2016	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
6/2016	Viranomaisneuvottelu (tarvittaessa)
5-6/2016	kaavaluonnoksen laadinta
6/2016	kaavaluonnoksen kuulemisvaihe

6-7/2016	kaavaluonnoksen tarkistus
8/2016	KH:n käsittely
8-9/2016	kaavaehdotus nähtäville
9-10/2016	Viranomaisneuvottelut (tarvittaessa)
10/2016	kaavaehdotuksen tarkistus
(10-11/2016	kaavatarkistus nähtävillä)
11/2016	kaavaehdotuksen vahvistus KV:ssa
12/2016	kaavaehdotus lainvoimainen
12/2016	ilmoitus kaavan voimaantulosta

Yhteyshenkilöt:

Kaupunginarkkitehti	Jarmo Lokio etunimi.sukunimi@tornio.fi	p. 040-7048720
Kaavasuunnittelija	Miisa Saukkonen etunimi.sukunimi@tornio.fi	

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä siihen asti kunnes kaavaehdotus asetetaan virallisesti nähtäville. Osalliset voivat antaa palautetta kaavoitusviranomaisille tai esittää Lapin ELY-keskukselle neuvottelua osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyydestä.

Valmisteluvaiheet raakamaasta rakennuslupakelpoiseksi tontiksi
Kaavoitettavan alueen osto tai maankäyttöesisopimus
Yleis- ja asemakaavojen käsittelyvaiheet
Kaavatyö käynnistetään
Info teknisten palvelujen lautakunnassa
-osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laadinta
-viranomaisneuvottelut / kaavaneuvottelut
-vireilletuloilmoitus paikallislehdessä ja www.tornio.fi
Kaavan valmisteluaineiston kokoaminen
-perusselvitykset
-maanomistajien ja osallisten kuuleminen
-tavoitteet
-luonnosvaihtoehdot
-vaikutusten arviointi
Kaavan valmisteluaineisto nähtävillä
Info teknisten palvelujen lautakunnassa
-kuulemisilmoitus paikallislehdessä ja www.tornio.fi
-maanomistajien ja osallisten kuuleminen
-viranomaisneuvottelut ja –lausunnot
Valitun luonnoksen tarkennus kaavaehdotukseksi
Teknisten palvelujen lautakunta hyväksyy
-mahdollinen kaavoitussopimus
Kaava hyväksytään kaupunginhallituksessa
-kaavaehdotus nähtävänä 30 vrk (vähäiset 14 vrk)
-muistutukset
-viranomaisneuvottelut tai kaavaneuvottelut ja –lausunnot
-muistutukset ja lausunnot tutkitaan
-kaavaa korjataan jos on syytä
Kaava hyväksytään kaupunginvaltuustossa
Vähäiset kaupunginhallituksessa
-hyväksymisilmoitus paikallislehdessä ja www.tornio.fi
-tiedoksi Lapin ELY-keskukseen ja sitä pyytäneille
-päätöksen laillisuudesta voi valittaa
Kaava tulee voimaan
-voimaantuloilmoitus paikallislehdessä ja www.tornio.fi
-ilmoitus Lapin ELY-keskukselle
Kiinteistönmuodostus
Rakennuslupakelpoinen tontti