



Pihlajasaari

Tornion kaupungin 25. Pihlajasaaren kaupunginosaan muodostuvan alueen asemakaavan selostus

03.11.2021 Luonnos

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus koske 03.11.2021 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan laatiminen koskee Tornion kaupungin Pihlajasaaren muodostuvan 25. Pihlajasaaren kaupunginosan aluetta. Asemakaavalla luodaan alueelle pientalovaltainen asuinalue.

Kaavan nimi	Pihlajasaari
Kaavan tunnus	851 X251
Kaavan päiväys	03.11.2021
Kaavan laatija/ yhdyshenkilö	Harri Rynnänen ja Enja Valkonen Tornion kaupunki Kaavoitus ja mittaus Suensaarenkatu 4 95400 TORNIO etunimi.sukunimi@tornio.fi
Kaavan vireilletulo	12.02.2020
Hyväksymispäivämäärät	Ltk KH KV

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Tornion kaupungin keskustasta itään Pihlajasaarissa rajoittuen luoteesta Koskenrannantiehen, pohjoisesta Valtatiehen (seututie 921), idästä Vuotinputaaseen ja etelästä ja lännestä olemassa olevaan rakennuskantaan Pihlajasaarentien varressa.

1.3 Selostuksen sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Selostuksen sisällysluettelo	3
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista	4
2. TIIVISTELMÄ	5
3. LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	11
3.1.4 Maanomistus	13
3.2 Suunnittelutilanne	13
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet	16
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	17
4.2.1 Osalliset	17
4.2.2 Suunnitteluvaiheet	17
4.2.3 Vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö	18
4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	18
4.3.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja niiden vaikutukset	18
4.3.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	21
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	22
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	22
5.2 Nimistö	23
5.3 Kaavamerkinnot ja määräykset	23
5.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	23
5.5 Kaavan vaikutukset	23
5.5.1 Vaikutukset luonnonympäristöön	24
5.5.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	25
5.5.3 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen	25
5.5.4 Vaikutukset liikenteeseen	26
5.5.5 Vaikutukset väestöön ja sosiaaliseen rakenteeseen	26
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	26

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1 Asemakaavan seurantalomake
- Liite 2 Sijaintikartta
- Liite 3 Ote ajantasa-asemakaavasta
- Liite 4 Rakennettu ympäristö
- Liite 5 Maanomistus
- Liite 6 Asemakaavaluonnos
- Liite 7 Kaavamerkinnot ja -määräykset
- Liite 8 Rakentamistapa
- Liite 9 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista

- Länsi-Lapin maakuntakaava (Lapin liitto, 2003 ja 2010)
- Tornion kaupungin yleiskaava 2021 (Tornion kaupunki, 2010)
- Tulvakartta, Tulvakarttapalvelu (paikkatieto.ymparisto.fi/tulvakartat)
- Tornion kaupunki, Pihlajasaaren luontoselvitys (Ramboll, 2019)
- Tornion kaupunki, Pihlajasaaren täydentävä luontoselvitys (Ramboll, 2020)
- Tornion kaupunki, Kaava-alueiden rakennettavuusselvitys, Vuotinsaari, Kiviranta ja Pirkkiö (Geobotnia Oy, 2000)
- Pihlajasaaren kaava-alueen sulfidimaatutkimukset, Tornio (Geobotnia Oy, 2020)
- Tornion Pihlajasaaren kadunrakentamisen pohjatutkimukset (Pohjolan Mittauspalvelu Oy, 2021)
- Pihlajasaaren asemakaavan meluselvitys, Tornio (Sitowise, 2021)

2. TIIVISTELMÄ

Asemakaavan laadinta on käynnistetty Tornion kaupungin toimesta. Alue sisältyy Tornion maapoliittisen ohjelman mukaan vuosien 2019-2020 aikana kaavoitettaviin alueisiin ja osoitettu Tornion kaupungin yleiskaavan 2021:n viitoittamana asemakaavoittavaksi. Alue on pääosin kaupungin omistuksessa.

Kaavoituksen tavoitteena on tiivistää Pihlajasaaren aluetta ja muodostaa siitä pientalovaltainen viihtyisä asuntoalue. Asemakaavalla muodostetaan 86 pientalontonttia ja lähipalvelujen korttelialue. Tieyhteydet alueelle muodostetaan Pihlajasaarentien kautta. Asemakaava laaditaan yhteistyössä ja vuorovaikutuksessa kaavaosallisten kanssa.

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa vaiheittain heti, kun kaava on saanut lainvoiman.



KUVA 1. Kuva asemakaavoitettavasta alueesta

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

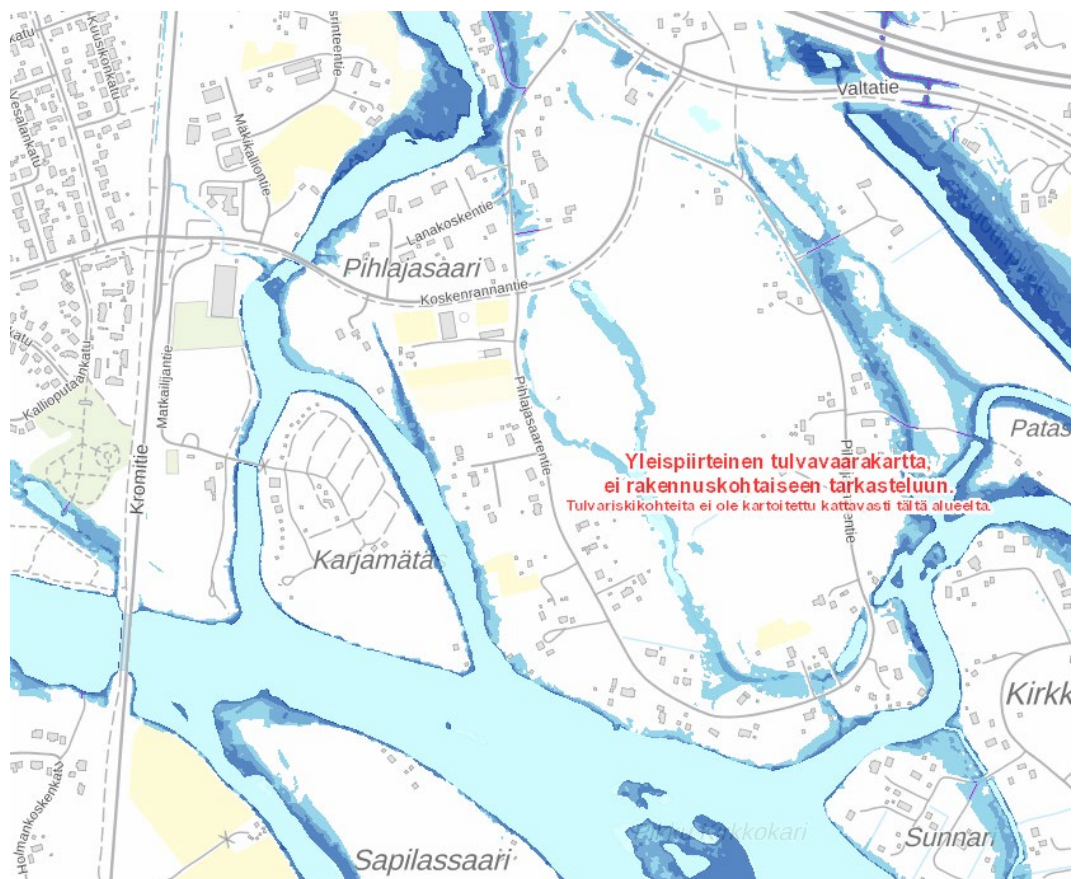
Alue rajautuu pohjoisessa Koskenrannantiehen ja Valtatiehen (seututie 921), idässä Vuotinputaaseen ja keskiosa Pihlajasaarentiehen ja sitä ympäröivään asutukseen. Pihlajasaarta kiertää rengastie, jonka laidalla on asutusta. Kaava-alueen ympäristö on hajanaisesti rakennettua pientaloaluetta. Suunnittelu-

alueen keskiosassa on neljä olemassa olevaa rakennusta. Oleva rakennuskanta sijoittuu Pihlajasaarentien yhteyteen.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alue on pääosin rakentamatonta, muokattua pelto- ja metsäaluetta. Pihlajasaari rajoittuu idässä Tornionjoen sivu-uomaan (Vuotinpudas), joka on hidasvirtainen reunoiltaan soistunut saraluhdan lajistosta koostuva uoma. Pihlajasaaren keskellä on vanha lähes umpeen kasvanut kapea jokiuoma, joka on osin soistunut, osin siitä on jäljellä lampia. Pohjoisosan lampareet ovat umpeen kasvavia kosteikoita. Pihlajasaarella on vielä 1970-luvulla ollut laajahkoja peltoalueita, jotka ovat nykyään suureksi osaksi umpeen kasvaneita ja metsittyneitä maankäytön muuttumisen seurauksena.

Alueen eteläpuolella sijaitsevan luonnontilassa olevan Kirkkoputaan vuoksi tulvavaarakysymykset on huomioitu kaava-alueella. Kuvassa 2 on ote www.ymparisto.fi -sivujen tulvakartoituksesta, johon on kuvattu kerran sadassa vuodessa esiintyvän harvinaisen tulvan alueet (HW/100). Kaava-alueella 1/100a tulvakorkeus on N2000-järjestelmässä +2.6 m, mikä tulee määrittämään ja ohjaamaan kaavoitettavan alueen rakentamiseen soveltuvat alueen osat.



KUVA 2. Kerran sadassa vuodessa esiintyvän harvinaisen tulvan vahinkoalueet näkyvät tummansinisinä alueina. Ote ymparisto.fi –sivustolta.

Kaava-alueen korkeus vaihtelee pääosin välillä +2,6...5,0 m (N2000). Alueella on muutamia yksittäisiä korkeampia kohtia (+6,2...8,1 m N2000) ja alavampia uomia (+1,55...2,5 m N2000).

Maaperäolosuhteet

Geobotnia Oy on tehnyt vuonna 2000 rakennettavuusselvityksen Pihlajasaa-
ren alueelle. Selvityksen näytteenoton yhteydessä tehtyjen havaintojen perus-
teella maanpinnassa on humusmaata tai turvetta 0,2...0,5 metriä paksu ker-
ros. Turvekerros voi olla paikoin paksumpikin soistuneilla alueilla.

Turve- tai humusmaakerroksen alla olevat maakerrokset ovat pääpiirteissään
ylhäältä lukien:

- routiva löyhä siltti
- routiva pehmeä savinen siltti tai laiha savi
- routiva hiekkamoreeni

Pohjavesi oli tutkimusaikana tasovälillä +2,8...+3,7 (0,8...1,1 syvyydessä
maanpinnasta). Kairaukset päättyivät 1,70...8,54 metrin syvyyteen maanpin-
nasta. Kairausten päätymissyy oli osin tiivis maakerros ja osin kivi, lohkare tai
kallio.

Pohjolan Mittauspalvelu Oy on vuonna 2021 toteuttanut lisäksi Pihlajasaaren
kadunrakentamisen pohjatutkimukset. Tutkimusten perusteella alueella on
paikoin paksuja savikerrostumia ja silmämääräisistä havainnoista päätellen
saven seassa voi olla sulfidia.

Vuonna 2020 Geobotnia Oy on tehnyt Pihlajasaaren kaava-alueen sulfidimaa-
tutkimuksen esiintymien kartoittamiseksi. Alueelta otettiin maanäytteitä kol-
mesta tutkimuspisteestä eri puolilta aluetta. Kahdessa tutkimuspisteessä
maanäytteiden sulfaattipitoisuus vaihteli välillä 560...940 mg/kg ylittäen raja-
arvon 500 mg/kg. Maanäytteille tehtyjen NAG-testien perusteella kaikissa tut-
kimuspisteissä havaittiin sulfidisiittiä.

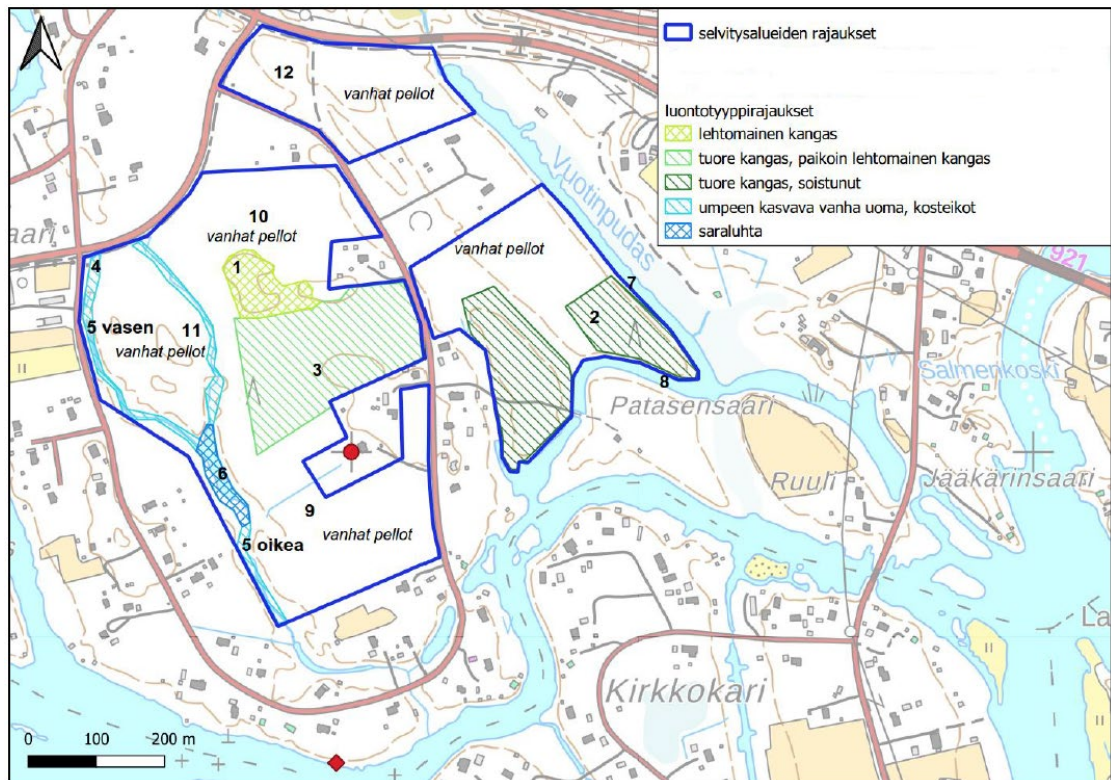
Alueelle rakennettavien rakennusten ja rakenteiden suunnittelussa on huomi-
oitava sulfidisiittikerroksesta aiheutuva poikkeuksellisen voimakas korrosio
sulfidisiitin kanssa kosketuksissa oleville teräs- ja betonirakenteille, kuten paa-
luille. Sulfidisiitit ovat tyypillisesti myös hyvin kokoonpuristuvia, jonka vuoksi
pihan täyttöjen ja rakennusten painosta saattaa aiheutua painumaa. Sulfidi-
siittikerroksen esiintyminen, paksuus sekä maaperän ja pohjaveden korroo-
sio-ominaisuudet esitetään tutkittavaksi tonteilla tehtävien pohjatutkimusten
yhteydessä tarkemmin.

Luontoselvitys

Alueelta on laadittu luontoselvitys vuosien 2019 ja 2020 aikana (Tornion kaupunki, Pihlajasaaren luontoselvitys, Ramboll 2019 & Tornion kaupunki, Pihlajasaaren täydentävä luontoselvitys, Ramboll 2020).

Pihlajasaari sijaitsee Tornionjoen suistossa koskiensuojelulla suojellulla alueella (Tornionjoen ja Muonionjoen sivuvesistöt). Muita suojelualueita ei selvitysalueella tai sen läheisyydessä sijaitse.

Vanhoilla peltoalueilla kasvaa suureksi osaksi hieskoivua. Osalla pelloista kasvaa niitty- ja joutomaakasvillisuutta tai metsäkasvillisuutta, osa on metsittynyt tai soistunut ja pohjoisosassa on nuorehkoa koivikkoa ja pajukkoa. Lisäksi alueella esiintyy kuusivaltaisia kangasmetsäkuvioita alueen keski- ja itäosassa. Kankaat ovat varttuneita talousmetsiä. Keskiosassa on vaarantuneeksi (VU) luokiteltua luonnontilaisen kaltaista lehtomaista kangasta.



KUVA 3. Selvitysalueen luontotyypit. Numerot viittaavat luontoselvityksessä esitettyihin valokuvien ottamispaikkoihin.



KUVA 4. Kuva alueen itäosan Vuotinputaasta.

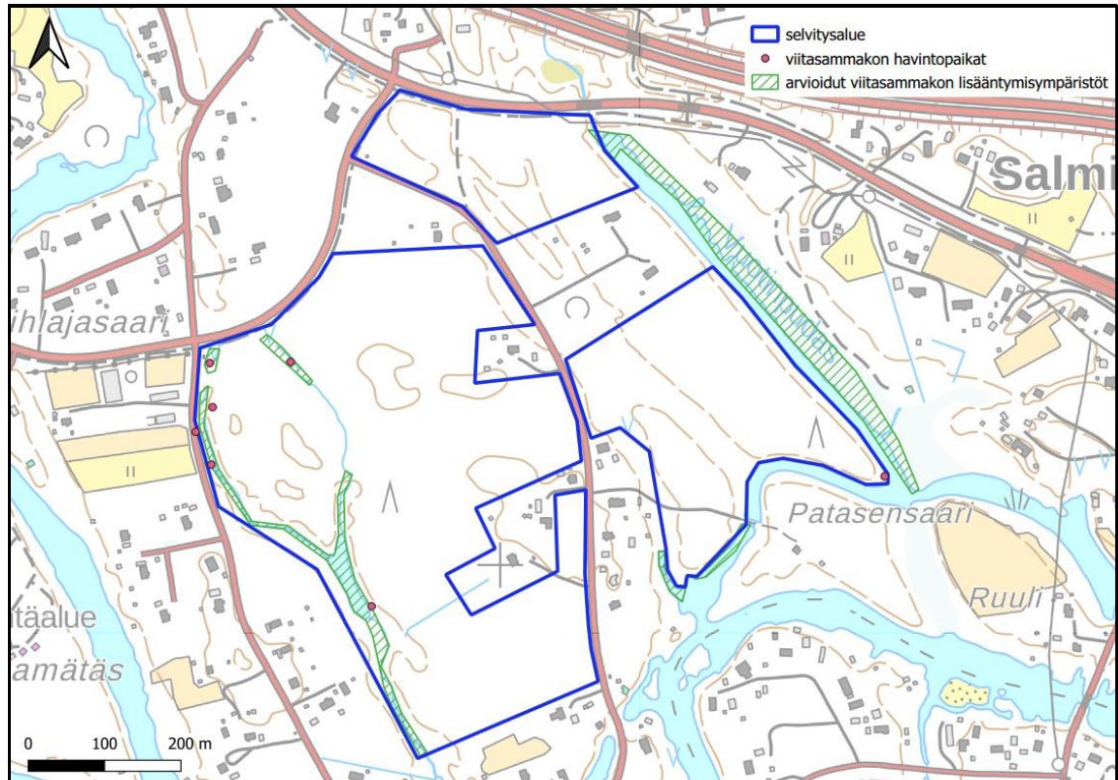
EU:n direktiivilajit

Petoeläimet

Luontodirektiivin liitteen IV lajeista hankealueella voivat levinneisyystietojen perusteella esiintyä isot petolajit kuten karhu, ilves ja susi. Näillä lajeilla on laajoja reviirejä. Kyseiset petoeläimet ovat kuitenkin pääosin erämaan lajeja, jotka eivät viihdy maatalousmaisemien ympäröimissä talousmetsissä tai asutuksen läheisyydessä. Lisäksi Pihlajasaarta ympäröivät jokiosat sekä pohjoisessa kulkeva vilkasliikenteinen nelostie vaikeuttavat lajien liikkumista alueelle. Mainituista syistä on epätodennäköistä, että hankealueella olisi petoeläinten ydinreviirejä, pesäpaikkoja tai että sillä olisi muutoin ratkaiseva asema kyseessä olevien direktiivilajien menestymiselle.

Viitasammakko

Luontodirektiivin liitteen IV lajeista alueella havaittiin yhteensä 17 äänтелеvää viitasammakkokoirasta luoteisosan lampareissa ja uomissa, länsireunan soistuneessa uomassa ja Vuotinputaalla. Selvitysalueen keskiosassa sijaitsevat vanhasta joki uomasta kehittyneet suolammet ja Vuotinputaan ja Patasensaaren vastainen länsipuolinen ranta Pihlajasaarella ovat lajin elinpiirivaatimusten perusteella todennäköisiä viitasammakon lisääntymispaikkoja.



KUVA 5. Viitasammakoiden havintopaikat ja arvioidut lisääntymisympäristöt Pihlajasaaren selvitysalueella.

Pohjanlepakko

Selvitysalueella voi esiintyä pohjanlepakkoa. Alueen metsäreunat voivat toimia lajille saalistuspaikkoina. Luonnonsuojelulla suojeltuja lisääntymis- ja levähdyspaikkoja voivat olla vanhojen talojen ullakot ja maakellarit.

Liito-orava

Luontodirektiivin liitteen IV lajeista liito-orava voi esiintyä varttuneissa kuusimetsissä. Ahola ym. (2016) mukaan liito-oravan naaraiden elinpiirit ovat kooltaan tyypillisesti 3-10 ha eli selvitysalueen kuusimetsäkuviot voisivat täyttää koon ja puuston ikäjakauman perusteella lajin elinympäristövaatimuksia. Pihlajasaaren selvitysalue on kuitenkin lajin päälevinneisyysalueen ulkopuolella. Lisäksi kyseiset kuusimetsäkuviot ovat aika eristyksessä muilta kuusivaltaisilta metsäalueilta. Liito-oravan esiintymistä Pihlajasaaren alueella pidetään epätodennäköisenä.

Linnusto

Alueen lintukanta on tiheä. Laskenta-alueella havaittiin pesintään viittaavasti maastokäyntien aikana 41 lintulajia ja noin 220 paria. Korkea lintutiheys selittyy alueen rehevyydellä, avomaan vähäisyydellä ja asutusalueista ja vesistöistä syntyvän ns. reunavyöhykkeen runsaalla määrällä. Vesialueista eniten lintuja tavattiin Vuotinputaassa. Puustoisilla alueilla linnusto koostui etupäässä lehti- ja sekametsän lajeista. Kulttuurilajien esiintyminen oli runsasta, kun taas vaateliaita metsälintulajeja oli melko vähän. Suojellisesti luokiteltujen lajien

reviirit keskittyivät Vuotinputaalle ja vähäisessä määrin muiden vesialueiden varsille. Metsäalueilla suojelullisesti luokiteltujen lintulajien esiintyminen oli varsin sattumanvaraista. EU:n lintudirektiivin liitteen I mukaisista lajeista alueella havaittiin liiro. Linnuston kannalta huomionarvoisiksi alueiksi voidaan nostaa Vuotinpudas ja kosteikot rantavyöhykkeineen sekä varttuneet kuusivaltaiset sekametsät.

Muut suojelullisista syistä huomioitavat lajit

Selvitysalueen ulkopuolella pohjoisessa on tiedossa oleva luonnonsuojelulain rauhoitetun ja luonnonsuojelulain 47 §:n mukaisesti erityisesti suojeltavan perhoslajin, luhtakultasiiven tunnettu esiintymä.

Luhtakultasiivistä ei ole havaintotietoja Pihlajasaaren alueelta, mutta se voisi esiintyä selvitysalueellakin, jos siellä on lajille sopivia kuivia ja matalakasvuisia niittyjä, joilla kasvaa lajin toukkavaiheen isäntäkasvia nurmitatarta.

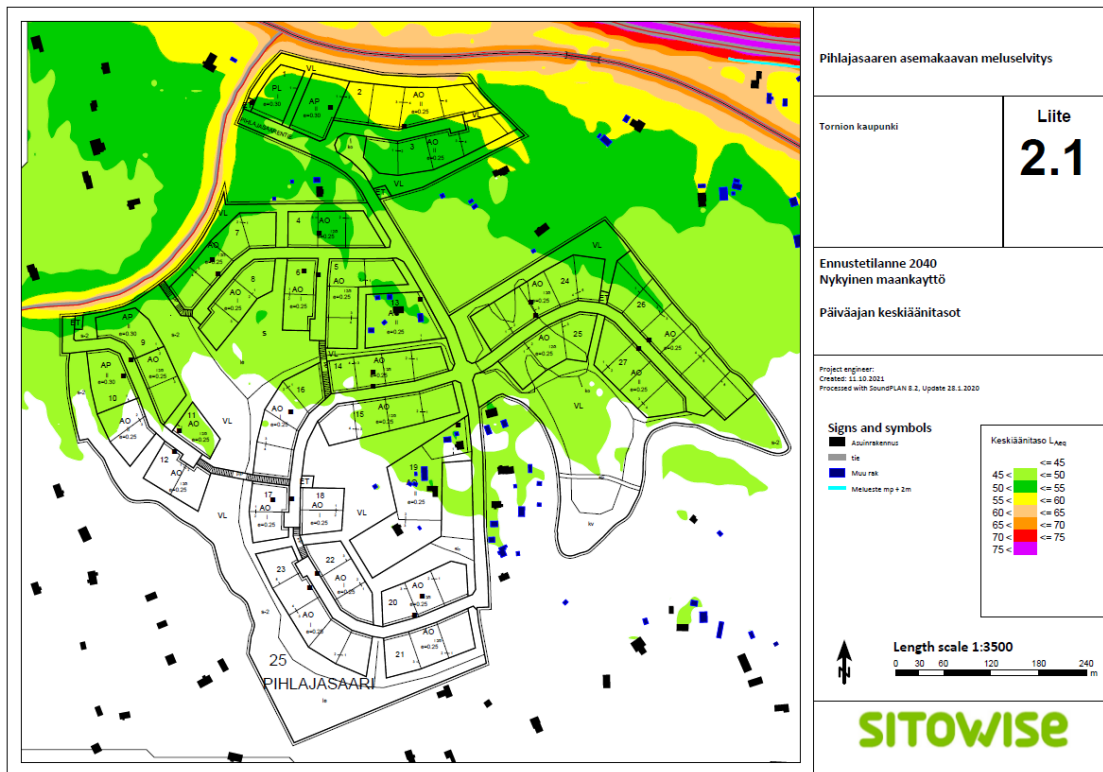
3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee alle 5 km päässä Tornion kaupungin keskustasta rautatien Koskenrannantien ja Valtatien (seututie 921), joita pitkin ajoneuvoliikenne saapuu alueelle. Alueelta on alle 3 km lähialueen kouluihin ja palveluihin. Kaava-alueen ulkopuolella ja alueen halki kulkee Pihlajasaarentie. Alueen pohjoispuolella sijaitsee valtatie 29, jonka varressa on olemassa oleva meluvalli.

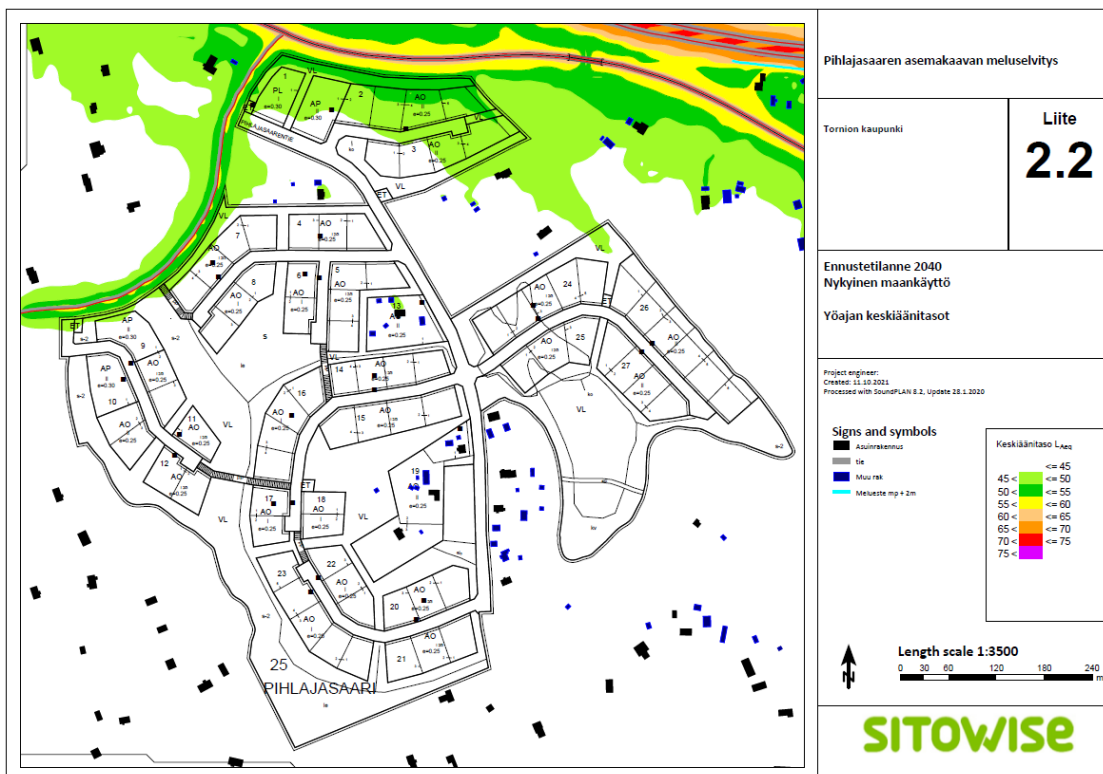
Alueella on toteutettu Pihlajasaaren asemakaavan meluselvitys (Sitowise 2021), jonka perusteella alueelle kohdistuu jonkin verran maantiemelua. Nykytilanteen 2021 päiväaikaisten keskiäänitasot alueella ovat 35-58 dB ja yöaikaan 28-51 dB. Ennustetilanteen 2040 liikennemäärillä ja nykyisellä maankäytöllä laskettuna keskiäänitasot kasvavat noin 1-2 dB nykytilanteeseen verrattuna.

Meluselvityksen pohjalta alueen pohjoisosaan edellytetään rakennusmassoitelua, jolla tavoitetaan oleskelupihojen ohjearvot osittain, tai maavallia, jotta alueen keskiäänitasot ovat ohjearvojen mukaiset (päivällä alle 55 dB ja yöllä uusilla alueilla alle 45 dB).

Laskentojen perusteella korkein julkisivuun kohdistuva keskiäänitaso on 61 dB päivällä ja 54 dB yöllä, jolloin erillistä vaatimusta ääneneristävyydelle ei ole tarpeen asettaa melualueilla sovellettavan vähimmäisääneneristävyyden ΔL 30 dB ollessa riittävä.



KUVA 6. Kaava-alueen päiväajan keskiäänitasot ennustetilanteessa 2040 (Sitowise 2021).



KUVA 7. Kaava-alueen yöajan keskiäänitasot ennustetilanteessa 2040 (Sitowise 2021).

Alueella on olemassa oleva vesijohto- ja sähköverkosto Pihlajasaarentien varrella. Alueella on tällä hetkellä kiinteistökohtainen jätevesihuolto, joka tullaan päivittämään jätevesiverkostolla kaavan toteutuksen yhteydessä.

Pihlajasaarentien varrella oleva rakennuskanta on monikerroksista ja on rakentunut 1900-luvun alusta 2010-luvulle. Rakennuskanta alueen lähistöllä on pääosin pientaloja. Pihlajasaaren pohjois- ja eteläosan vanhimmat rakennukset pihapiireineen eivät sijoitu kaava-alueelle. Kaava-alueella Pihlajasaaren alueen keskiosassa on neljä 1980-, 1990- ja 2000-luvuilla rakennettua asuinpihapiiriä, jotka ovat ympärivuotisesti asutettuja.



KUVA 8. Kaava-alueen ja lähiympäristön rakennuskantaa

3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettava alue on pääosin kaupungin omistuksessa. Olemassa olevat asuinrakennukset pihapiireineen ja tiealue osittain ovat yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018.

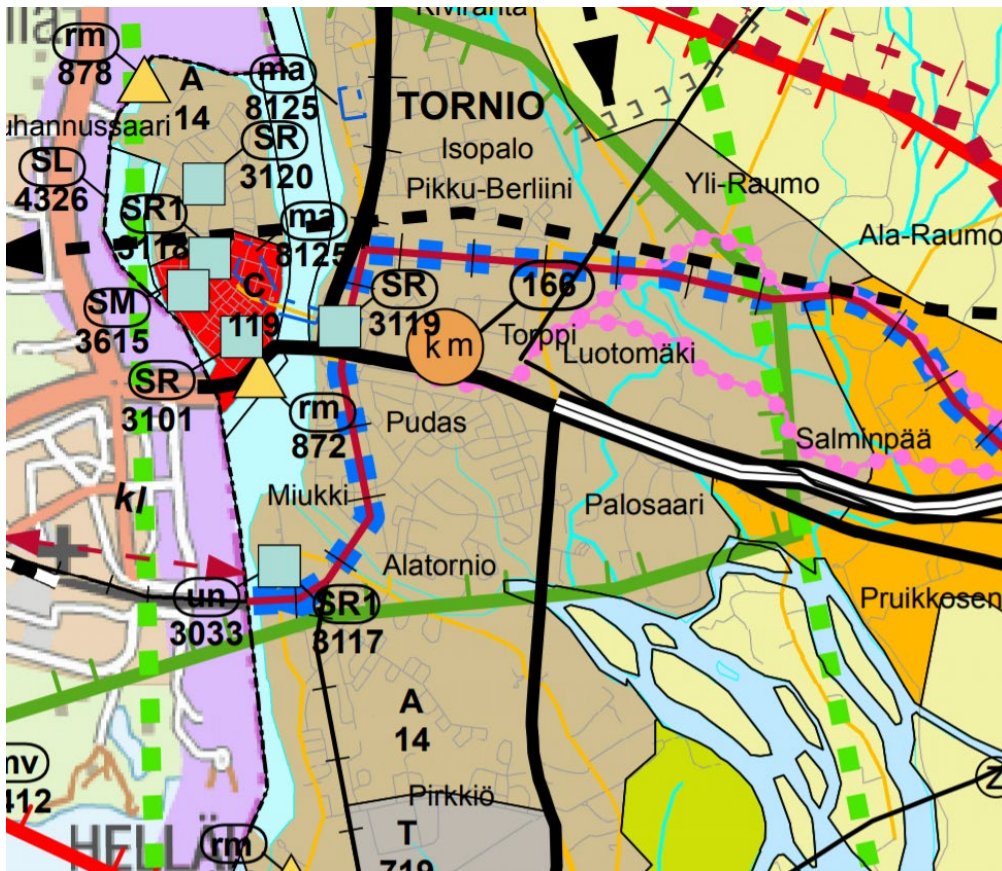
Uudistetut tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Asemakaavoituksen yhteydessä on tutkittu valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen toimivan yhdyskunnan ja kestävä liikunnan, terveyllisen ja turvallisen elinympäristön sekä elinvoimaisen luonto- ja kulttuurympäristön sekä luonnonvaratavoitteiden osalta.

Maakuntakaava

Länsi-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualaue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Länsi-Lapin maakuntakaava on hyväksytty Lapin liiton valtuustossa 26.11.2012 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 19.2.2014.



KUVA 9. Ote Länsi-Lapin maakuntakaavasta

A

Taajamatoimintojen alue

Merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyliäalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.

mv

Matkailun vetovoima-alue, matkailun ja virkistykseen kehittämisen kohdealue

Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistykseen vyöhykkeitä, joihin kohdistuu alueidenkäyttöllisiä kehittämistarpeita ja niiden yhteensovittamista.

Aluetta tulee kehittää matkailupalvelukohteiden, maaseutumatkailun, palvelujen ja reitistöjen yhteistoiminnallisena kokonaisuutena alueen pääkäyttötarkoitusten kanssa yhteen sopivalla tavalla. Kulttuuriperintö-, maisema- ja luontoarvoja tulee vaalia matkailun vetovoimatekijöinä.



Kaupunkikehittämisen kohdealue

Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutua, johon kohdistuu maakunnallisesti tärkeitä alueidenkäyttöllisiä kehittämisen tarpeita ja niiden yhteensovittamista.

Alueen suunnittelun lähtökohтана tulee olla kaupunkimaisen kokonaisilmeen muodostaminen yhdyskuntarakennetta täydentävällä ja eheyttävällä tavalla.

Alueen suunnittelussa tulee turvata asuin- ja elinympäristön laatu sekä varautua palveluiden, teollisuuden ja energiantuotannon kasvuun sekä logistiikan muutoksiin. Suunnittelussa on otettava huomioon alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriperintöarvot.



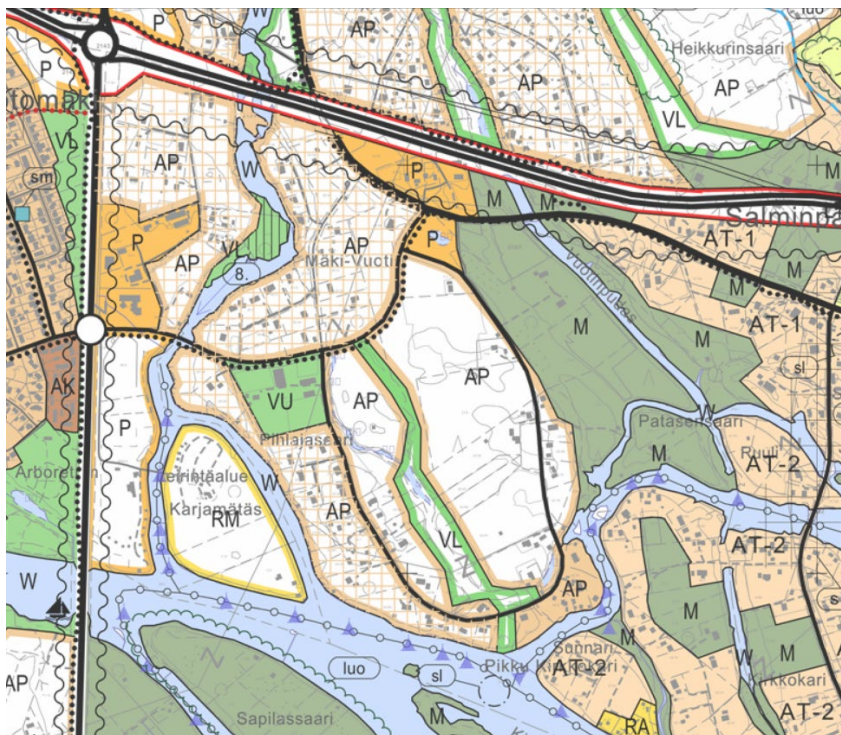
Viheryhteystarve

Merkinnällä osoitetaan virkistysalue- tai ekologiseen verkostoon liittyviä olemassa olevia tai tavoitteellisia yhteyksiä.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on merkinnän osoittamalla vyöhykkeellä turvattava virkistyksen ja luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät yhteydet.

Yleiskaava

Voimassa olevassa Tornion kaupungin yleiskaavassa 2021 (Kh §57 1.3.2010) keskeisen kaupunkialueen ja Raumon tarkennusalueella alue on merkitty pääosin asemakaavoitettavaksi tarkoitetuksi pientalovaltaisiksi alueeksi (AP). Alueen keskellä on lähivirkistysalue (VL). Lisäksi alue on merkitty maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueeksi (M) ja palvelujen ja hallinnon alueeksi (P).



KUVA 10. Ote Tornion kaupungin yleiskaava 2021:sta



ASEMAKAAVOITETTAVAKSI TARKOITETTU PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE
Kivirannan itäosa, Metsolan alue, Pirkkiön Ainolanvainion itäpuoli, Kirkkoputaan ranta, Heikkurinsaaren keskeiset alueet, Raumon koulun ympäristö ja rautatien eteläpuolinen alue, Färimäen eteläpuolinen alue, Vuohenmäki, Pihlajasaari, Karungin keskusta, Kaakkurin ja Ylipurran alueet, Oravaisensaari, Vojakkalan keskeinen alue, Kyläjoen koulun lähialueet, Kaakamon Pullinkummun alue ja urheilukentän pohjoispuolinen alue sekä Haaranperän alue ja Kaakamoniemi.

Haluamme, että kaupungin/kylän kasvulle varataan riittävästi alueita pientalovaltaista rakentamista varten sijainniltaan suotuisilta paikoilta nykyistä kaupunkirakennetta täydentäen.

Siksi määräämme, 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 ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja. Alueella on voimassa rakennuskielto yleiskaavan vahvistuttua ja ennen alueen asemakaavan saatua lainvoiman.



LÄHVIRKISTYSALUE

Haluamme, että asemakaavoitettaville alueille osoitetaan riittävästi ulkoiluun, virkistykseen, leikkiin ja luonnon kokemiseen varattuja alueita. Siksi määräämme, että asemakaavoituksella luodaan jatkuva viherverkosto kaupungin keskustasta asuntoalueille ja läheisiin palvelukyliin.



MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE

Haluamme että alueita käytetään pääasiassa maa- ja metsätaloustuotantoon. Siksi määräämme, että alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä sekä haja-asutusluonteinen asuntorakentaminen. Rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään hehtaari. Peltoalueelle on sallittua vain maatalouteen liittyvä rakentaminen. Uudisrakentaminen tulee sijoittaa aukeilla alueilla jo olevien tilakeskusten yhteyteen tai pellon vaihtumisvyöhykkeeseen.



PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE

Torppi, Kiviranta, Färimäki, Pudas, Kalliopudas, Kokkokangas

Haluamme, että alueen kaupunkirakennetta eheytetään ja kaupunkikuvaa kohennetaan siten, että alueesta tulee viihtyisä tilaa vievän kaupan keskus. Alueelle ohjataan tilaa vievän kaupan toimintoja ja sellaisia tuotantolaitoksia tai pienyrityksiä, jotka harjoittavat vähittäiskauppaa. Siksi määräämme, että alueelle asemakaavoitetaan ensisijaisesti kaupallisia palveluja. Alueelle voidaan sijoittaa myös muita palveluja ja työpaikkoja.

Voimassa oleva asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Tornion kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 10.10.2012.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavan laadinta on käynnistetty Tornion kaupungin aloitteesta vastatakseen kaupunkiin kohdistuvaan pientalotonttien kysyntään. Kaavoituksen tavoitteena on lisätä suunnittelualueelle asuinrakentamiseen soveltuvia tontteja maapoliittisen ohjelman tavoitteiden mukaisesti. Alue sisältyy Tornion maapoliittisen ohjelman mukaan vuosien 2019-2020 aikana kaavoitettaviin alueisiin.

Kaavoituksen tavoitteena on tiivistää alueen yhdyskuntarakennetta ja selkiyttää asumiselle, virkistykselle, liikenteelle ja palveluille osoitetut alueet Tornion yleiskaava 2021:n viitoittamalla tavalla laajentamalla asemakaava-alueita. Tavoitteena on kytkeä alue olemassa olevaan rakennuskantaan ja liikenneverkkoon mahdollistaen samalla laajat virkistys- ja ulkoilualueet. Asemakaavan

laadinnassa tarkastellaan alueen katujen ja vesi- ja viemäröinnin suunnittelu. Asemakaavalla luodaan viihtyisä pientaloasuinalue, jossa huomioidaan suunnittelualueen rakennetun ympäristön ja luonnon ominaispiirteet. Alueelle mahdollistetaan lisäksi lähipalvelujen alue.

Alue on palvelujen ja kunnallisteknisten verkostojen lähettävillä. Kaavaratkaisu tulee olla vaihteittain toteutettavissa.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osallisten toivotaan ottavan osaa kaavoitukseen liittyvään suunnitteluun. Luetteloa voidaan täydentää suunnittelun edetessä.

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa käsitellään suunnittelussa:

- Alueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja 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
- Tornionlaakson museo

4.2.2 Suunnitteluvaiheet

Kaavan vireilletulosta ilmoitettiin KemiTornio Ilmoituslehdessä 12.2.2020 ja kaavoitettavaksi suunnitellun alueen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli esillä 12.-26.2.2020 kaupungintalon 1. kerroksen ilmoitustaululla ja internetissä Tornion kaupungin kaavatorilla 12.2.2020 alkaen.

Valmisteluvaiheessa laadituista kaavarunkosuunnitelmista laadittiin lopulta kolme asemakaavavaihtoehtoa, joissa tutkittiin asuinkortteleiden ja katualueiden muodostumisvaihtoehtoja ja -mahdollisuuksia. Selvitysten, neuvottelujen ja Tornion kaupungin ohjausryhmäkokoontumisen myötä vaihtoehtoista valittiin yksi jatkokäsittelyyn. Valmisteluaineisto ja tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä kaupungintalon 1. kerroksen ilmoitustaululla 10.11.-9.12.2021 ja internetissä Tornion kaupungin kaavatorilla 10.11.2021 alkaen. Asiasta ilmoitettiin paikallislehdessä. Valmistelumateriaali on lähetetty viranomaisille.

Asemakaavan ehdotusmateriaali oli esillä kaupungintalon 1. kerroksen ilmoitustaululla sekä internetissä xx-xx.201X välisen ajan. Asiasta ilmoitettiin paikallislehdessä. Asemakaavaehdotus lähetettiin myös viranomaisille. Nähtävilläoloaikana asemakaavaehdotuksesta annettiin x lausuntoa ja y muistutusta, joista on laadittu tiivistelmät vastineineen liitteeksi x. (täydentyä myöhemmin)

4.2.3 Vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö

Kaavan valmisteluvaiheessa järjestettiin Tornion kaupungin asiantuntijayhteistyöpalaverit ohjausryhmätapaamisina, kaavaneuvottelu ELY-keskuksen kanssa ja avattiin keskustelu kaava-alueella asuvien asukkaiden kanssa.

Viranomaiskeskustelujen myötä ei nähty tarpeelliseksi järjestää viranomaisneuvotteluja. Viranomaisilta pyydetään lausunnot asemakaavan luonnos- ja ehdotusvaiheessa ja näihin annetaan vastineet.

4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

4.3.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja niiden vaikutukset

Kaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset on tutkittu ennen kaavaluonnoksen valintaa. Kaavoituksen tavoitteista keskusteltaessa ja alustavia luonnoksia laadittaessa tarkasteltiin kaavalle rakenteellisia vaihtoehtoja. Alustavasti alueelle suunniteltiin kaavarunko, jonka pohjalta muodostettiin asemakaavavaihtoehtot. Kaavoitettavan alueen laajuus tarkentui suunnittelun edetessä ja Pihlajasaarentien varrella olevat kaava-alueen rakentamattoman alueen ulkopuoliset pihapiirit rajattiin kaava-alueesta.

Kaava-alueen suunnittelussa tutkittiin erilaisia maankäyttöratkaisuja Pihlajasaaren pientalovaltaiselle alueelle, minne mahdollisesta myös lähialueiden alue. Vaihtoehtojen lähtökohtana oli tehokas ja samalla alueeseen sopiva väljä maankäyttöratkaisu. Suunnittelualueen reunoilla ja korttelialueita erottavilla viheralueilla säilytetään alueen luonnonläheisyys ja mahdollistetaan alueelle kattava ulkoiluverkosto ja viheryhteydet. Suunnittelussa kiinnitettiin huomiota sujuvaan ja turvalliseen liikkumiseen jalankulun ja polkupyöräilyn reittien ja päätyvien tonttikatujen kautta. Katuverkostosta suunniteltiin suhteellisen tiivis ja suunnittelussa pyrittiin hyödyntämään olemassa olevaa tieverkosto. Alueelle haluttiin mahdollistaa monipuolista asumista eri väestöryhmien toimintamahdollisuudet huomioiden. Valmisteluvaiheen suunnitelmista muodostui kolme keskeistä vaihtoehtoa, joissa huomioitiin olemassa oleva rakentaminen ja alueen luonnonolosuhteet.

1. vaihtoehdossa liikenne osoitettiin alueelle Koskenrannantien ja Pihlajasaarentien kautta. Vaihtoehto lisää liittymien määrää Koskenrannantielle, mikä vähentää Pihlajasaarentielle suuntautuvaa ajoneuvoliikennettä. Osa tonttika-

duista kokoa liikenteen kuitenkin Pihlajasaarentielle, josta liikenne liittyy olemassa olevista liittymistä Koskenrannantiehen. Alueen korttelit on suunniteltu vaihteleviksi ja katualueita myötäileviksi kokonaisuuksiksi. Alueen itäosan tontit rajautuvat Vuotinputaaseen. Lähipalvelujen alue on osoitettu alueen luoteisosaan, jossa se on sijainniltaan lähimpänä kaupunkikeskustaa alueelta länteen kuljettaessa. Alueen ympäristössä on runsaasti viheralueita, joihin on suunniteltu kevyen liikenteen yhteydet. Tulva-alueita on huomioitu tonttien sijoittelussa.

2. vaihtoehdossa tielinjaukset osoitettiin Pihlajasaarentieltä, jolloin liikenne keskittyy kyseisen tien varteen ennen Koskenrannantielle liittymistä. Koskenrannantien liittymien määrää pysyy nykyisellään kyseisen tien turvallisuuden säilyttämiseksi. Pihlajasaarentieltä osoitetuissa tonttikaduissa kiinnitettiin huomiota erityisesti kunnossapitoon. Pihlajasaarentielle ei sallita uusia tonttiliittymiä pientalotonteilta, jotta liikenne keskittyy muutamaaan katuliittymään. Vaihtoehdossa tarkistettiin katulinjauksien sijainteja erityisesti maaston muotojen osalta toteutettavuuden näkökulmasta. Lisäksi luontoarvoiltaan huomionarvoiset alueet säilytettiin laajoina viheralueina. Alueen itäosan tontit rajautuvat Vuotinputaaseen, mutta rakentamisala on rajattu siten, että ranta-alue jää rakentamiselta vapaaksi ja luonnontilaisemmaksi alueen eläimistö huomioiden. Tontit on sijoitettu tulva-alueen ulkopuolelle. Lähipalvelujen alue osoitettiin alueen pohjoisosaan, jossa se on lähiympäristöstä saavutettavissa keskeisellä paikalla ja liikenteellisesti sujuvasti ja turvallisesti Pihlajasaarentien varressa yleiskaavan mukaisesti.

3. vaihtoehdossa katualueiden ja korttelien suunnittelussa on pyritty säilyttämään viheryhteydet ja yhtenäiset laajat viheralueet kattavine ulkoilureitteineen. Katujen sijoittelun lisäksi tonttien suunnittelussa on erityisesti kiinnitetty huomiota niiden toteutettavuuteen. Kyseisessä vaihtoehdossa Vuotinputaan ranta-aluetta ei ole osoitettu tonteiksi, säilyttäen eläimistölle tärkeän ranta-alueen luonnontilaisena. Suunnitelmassa on huomioitu erityisesti jalankululle ja polkupyöräilyn sujuva liikkuminen alueella sekä leikki- ja oleskelualueille saavutettavuus ja huolto. Lisäksi alueelle on osoitettu yleisiä pysäköintialueita, jolla ohjataan autojen pysäköinti niille varatuille alueille. Alueen vesiuomien kohdalle itäosassa on osoitettu tulva-alueen takia korotettava alue, mikä mahdollistaa alueen toteuttamisen. Aluetta tarvitsee korottaa vähäisessä määrin. Vedden virtaaminen luonnollisia reittejä pitkin on huomioitu tontti- ja katualueiden sijoittelussa.

Vaihtoehtojen toteuttaminen ei poikkea olennaisesti toisistaan maaperä- ja pohjaolosuhteiltaan. Kunnallistekniikan näkökulmasta kaikki vaihtoehdot ovat toteutettavissa Pihlajasaarentien varressa olemassa olevan kunnallistekniikan ja lähialueen verkostojen laajentamisen kautta.



Tornio

Tornion kaupunki
Tekniset palvelut
Kaavoitus ja mittaus

Vaihtoehto 1:



Vaihtoehto 2:



Vaihtoehto 3:



4.3.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavasta esitetään luonnos, jossa on huomioitu selvityksissä, ohjausryhmässä ja neuvotteluissa esille tulleet rajaukset ja rajoitteet alueen mahdollisuuksista sekä otettu parhaiten huomioon maankäytöllisin perustein mm. alueen luonnonolosuhteet ja -arvot, maaston muodot, tulva-alueet, turvallisuus ja liikenneyhteydet, kokonaistaloudellisuus ja kaupunkikuva viihtyisän pientalovaltaisen alueen muodostamiseksi. Asemakaavan ratkaisut perustuvat edellä mainittuihin tavoitteisiin.

Kaavaluonnokseksi valittiin vaihtoehto 3, jossa pientalotonttien sijoittelu on väljä ja mahdollisimman paljon luontoa säilyttävä. Vesialueiden rannat on jätetty rakentamiselta vapaaksi, mikä tukee alueen elämistön ja kasvillisuuden säilymistä. Tonttien koko on mitoitettu alueeseen sopivaksi ja tonttien toteutettavuus on huomioitu niiden sijoittelussa ja muodossa. Vaihtoehto tukee luonnonläheisyyttä, mutta vastaa samalla alueen tonttitarpeeseen. Viheralueiden ja tonttien sijoittelussa huomioitiin huomionarvoiset lajit alueella. Tulva-alue on vähäisessä määrin korotettavissa alueiden tonttien ja katujen toteutettavuuden näkökulmasta, huomioiden kuitenkin luonnollisen veden virtaamisen alueella. Maisemallisesti alueiden korottaminen ei eroa merkittävästi alueen

luonnollisesta maanpinnankorkeuden vaihtelusta. Asuinalueesta muodostuu viihtyisä ja perheystävällinen, mikä houkuttelee asukkaita rakentamaan alueelle.

Kortteleiden sijoittamisessa huomioitiin olemassa oleva kunnallistekniikka ja katualueiden risteyskohtien sijoittelussa Koskenrannantien läpiajoliikenne, johon ei lisätä ajoneuvoliikenteen risteyskohtia turvallisuuden näkökulmasta. Jalankulun ja polkupyöräliikenteen sujuva liikkuminen alueella ja kohti kaupunkikeskustaa on mahdollista toteuttaa kattavalla jalankulun ja polkupyöräilyn varatuin kaduin tonttikatujen jatkona sekä ulkoilureitein viheralueilla. Alueen ulkoilureittien laajuutta sekä leikki- ja oleskelualueita on lisätty suunnittelun myötä. Katujen jatkoksi suunnitellut ulkoilureitit mahdollistavat esimerkiksi luontevaan näkymäpisteeseen alueen kaakkoisosaan laavulle/kodalle varatun alueen. Lisäksi alueelle on osoitettu kaksi yleistä pysäköintialuetta ulkoilureittien ja virkistysalueiden yhteyteen alueen ulkopuolelta tulevia käyttäjiä varten.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavalla osoitetaan uusi pientalovaltainen alue Pihlajasaaren alueelle. Kaavalla mahdollistetaan väljästi käytetyn alueen täydentyminen osaksi rakennettua ympäristöä. Asemakaavalla muodostetaan pientalokorttelialueet ja alueen pohjoisosaan lähipalvelujen korttelialue. Tieyhteys alueelle muodostetaan Pihlajasaarentien kautta.

Korttelirakenteen lähtökohtana on ollut sopeuttaa uudet alueet olevaan rakennettuun ympäristöön ja luoda viihtyisiä sopivan kokoisia kortteleita väljästi. Asuinalueita ympäröi joka puolelta virkistysalueet, jotka palvelevat kaikkia lähialueen käyttäjiä. Kaava-alueen kauttakulkuliikenne Pihlajasaarentien varrella oleville rakennuksille säilytetään. Pihlajasaarentien katualueelle mahdollistetaan jalankulun ja polkupyöräilyn väylä. Kaava-alue on liitettävissä ja päivitettävissä kunnallistekniseen verkostoon (sähkö, vesijohto, jätevesi, hulevesi, katu ja kevyt liikenne) kokonaisuudessaan.

Asemakaavan laatiminen koskee 35,69 ha:n aluetta. Alueesta n. 4,19 ha on katualueita, n. 14,91 ha puistoalueita ja n. 16,12 ha asuinkorttelialueita. Asuinkorttelialueiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 41 618 k-m².

Asemakaavalla muodostuu kaikkiaan 27 korttelia ja kortteleihin 83 omakotitalotonttia, 3 asuinpienitalotonttia rivitalo- tai yhtiömuotoista asuintuotantoa varten ja 1 lähipalvelujen tontti. Kooltaan omakotitalotontit ovat yli 1300 m²/tontti. Aluetehokkuudeksi muodostuu e=0,12.

5.2 Nimistö

Asemakaavan uudet kadut on nimetty seuraavasti: Rantavuotinkatu, Orrinmettäkatu, Vuotinkatu, Mäkivuotinkuja, Vuotinsaarenkatu, Vuotinsaarenkaari, Vuotinputaankatu ja Peltosaarenpolku. Puistoalueet on nimetty seuraavasti: Pihlajasaarenpuisto, Vuotinsaarenpuisto, Kuulanpäänpuisto ja Vuotinputaanpuisto. Suunnittelualan nimistön laadinta pohjautuu alueen paikka- ja sukuhistoriaan sekä luonto-oloihin.

5.3 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamääräykset ja merkinnot on esitetty kaavakartassa.

5.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavalla luodaan väljä pientaloalue, jossa on tarjolla palvelutontin lisäksi sekä omakotitalotontteja että yhtiömuotoiseen rakentamiseen soveltuvia pientalotontteja. Asuinalue on ryhmitelty toteutuksen ja asumisen kannalta hyvin toimiviksi naapurustoiksi tonttikatujen ympärille. Tonttikaduilla on yhteys viheralueille.

Keskeisenä tavoitteena on suunnitella alue sopeutumaan olemassa olevaan ympäristöön ja ryhmitellä asuinalue toteutuksen ja asumisen kannalta toimiviksi korttelialueiksi päättyvien katujen varrelle. Yksityiskohtaiset katusuunnitelmat laaditaan asemakaavan jatkotyönä. Hyödyntämällä alueella jo olevia verkostoja saadaan ne tehokkaampaan käyttöön. Tiivis ja suunniteltu kaupunkirakenne on toimiva ja säästää ympäristöä. Asuinalueen sijainti lähellä palveluja mahdollistaa palvelujen käyttämisen jalan tai pyöräillen. Väljä asuinalue houkuttaa luonnonläheisyyttä arvostavia asukkaita, jotka haluavat myös olla lähellä palveluja.

5.5 Kaavan vaikutukset

Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Asemakaavalla edistetään tai sillä on vaikutuksia valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin toimivien yhdyskuntien ja kestävästi liikuttamisen, terveellisen ja turvallisen elinympäristön sekä elinvoimaisen luonto- ja kulttuuriympäristön sekä luonnonvarojen teemojen osalta.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Kaavalla luodaan edellytykset väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle eri väestöryhmien tarpeita vastaavalle asuntotuotannolle. Alueen kaavoituksen tarkoituksena on vastata Tornion kaupungin omakotitalotonttien tarpeeseen. Kaava tukeutuu olemassa olevaan rakenteeseen ja edistää kävelyä ja pyöräilyä sekä palveluiden hyvää saavutettavuutta.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Kaavalla otetaan huomioon tulvavaara ja rakentaminen osoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskin hallinta varmistetaan muutoin. Melun vaikutuksille herkäät alueet on suojattu melusteellä.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Kaavalla huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta. Kaavalla säilytetään alueen luonnon erityispiirteet.

Kaavan suhde maakuntakaavaan

Laadittava asemakaava on maakuntakaavan tavoitteiden mukainen.

Kaavan suhde yleiskaavaan

Laadittava asemakaava on suunniteltu Tornion kaupungin yleiskaavan 2021 tavoitteiden mukaisesti. Alueen kysyntään vastataksaan kaavassa on osoitettu yleiskaavan mukaisesti palvelujen alue alueen pohjoisosiin mahdollistaen alueelle lisäksi pientalokortteleita. Lisäksi alueen itäosaan on osoitettu pientalontonteja, jättäen alue suurimmaksi osaksi lähivirkistysalueeksi ja rakentamisen ulkopuolelle yleiskaavan mukaisesti.

5.5.1 Vaikutukset luonnonympäristöön

Uusi rakennuskanta osoitetaan jo valmiiksi muokatulle alueelle, joka on ennestään vanhaa peltoaluetta ja pääosin nuorempaa talousmetsää. Kaavan toteutuessa alue muuttuu väljäksi pientalovaltaiseksi alueeksi, jossa mahdollistetaan laajat viheralueet.

Alueella mahdollistetaan lehtomaisten ja tuoreiden kangasmetsäalueiden säilyminen rakentamisen ulkopuolella ja nämä metsäiset ja luonnonalaiset alueet on osoitettu lähivirkistysalueina. Vaarantuneeksi luokiteltu luonnonalaisen kaltainen lehtomainen kangas on osoitettu lähivirkistysalueena, jolla alue on säilytettävä. Vanhaa havupuumetsää tullaan säilyttämään virkistysreittien varrella.

Kaava-alueen länsireunassa kulkeva vesiuoma virkistysalueella ja itäreunan ranta-alue säilytetään luonnonmukaisina. Viitasammakon esiintymis- ja kutu-alueet on huomioitu merkinnällä, joka osoittaa suojeltavat alueet.

Tulvariskialueet on huomioitu kaavassa korotetulla alueella, jolla taataan alan alueen sijoittuminen tulva-alueen yläpuolelle. Aluetta tulee korottaa vähäisessä määrin tasoon + 2.6 m (N2000-järjestelmässä). Korotettujen alueiden pengerrykset vaikuttavat vähäisessä määrin maisemaan siten, että olemassa olevien vesiuomien reunat ovat korkeammat. Korottaminen tasoittaa maanpinnanmuodoiltaan muutoin vaihtelevaa maastoa eikä maisemallisesti eroa merkittävästi luonnollisesta maanpinnankorkeuden vaihtelusta alueella.

Luonnollinen veden virtaama mahdollistetaan kuitenkin korotettujen alueiden vierestä päävesiuomaa pitkin.

Alueen liittäminen hulevesiverkostoon on tarpeen kiinteistöjen ja katualueiden toimivan kuivatuksen varmistamiseksi. Maaperä on suurelta osin savea ja silttiä, mikä rajoittaa hulevesien imeyttämistä maaperään. Asuinkortteleissa toimintavarmin hulevesien johtamistapa on putkiviemäröinti, jolla minimoidaan ongelmat, joita aiheutuisi mm. tonttiliittymien rumpuputkien tukkeutumisesta.

Puistoalueilla voidaan putkiviemäriin koottuja hulevesiä johtaa avo-ojien kautta olemassa oleviin jokiuomiin ja kosteikkoihin ylläpitämään niiden luonnollista vesitasapainoa. Avo-ojiin voidaan sijoittaa laskeutuspainanteita luonnonvesiin päätyvän kiintoainekuorman rajoittamiseksi.

5.5.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakennettu ympäristö tulee täydentymään olemassa olevan yhdyskuntarakenteen jatkeeksi. Kaava-alueen toteutus muuttaa metsä- ja peltomaata katujen, omakotitalojen ja asuinpientalojen alueeksi. Uudisrakentaminen täydentää alueen rakennuskantaa ja luo taajamamaista kaupunkikuvaa. Olemassa olevien rakennettujen pientalojen ympäristö säilytetään väljänä ja niiden olemassa oleva rakennusoikeus säilytetään. Lähipalvelujen korttelialue mahdollistaa lähipalveluiden saatavuuden alueelle.

Kaava-alue kuuluu osittain kunnallistekniikan piiriin ja se on mahdollista liittää puuttuvilta osin alueella tai sen lähialueella oleviin teknisen huollon verkostoihin. Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia alueita on varattu kaava-alueelle toteutusta varten.

Alueelle kohdistuu jonkin verran liikennemelua. Alueelle tehdyn meluselvityksen pohjalta keskiäänitason ohjearvot ylittyvät vähäisessä määrin alueen pohjoisosassa. Rakennusmassoittelulla tavoitettaisiin vain osittain keskiäänitasojen ohjearvot piha-alueilla. Alueen pohjoisosaan on osoitettu melueste, jonka toteutuksen myötä alueen keskiäänitaso on ohjearvojen mukainen. Melueste on rakennettava ennen asuinrakennuksia. Nykyaikaisilla rakennustavoilla- ja materiaaleilla saavutetaan tarpeellinen ääneneristävyys alueella, minkä vuoksi julkisivun kaavamääräystä ei tarvita. Katujen ja tonttien sijoittelussa on koko alueella huomioitu viheralueiden säilyminen tonttien suojana.

5.5.3 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Asemakaavan laajentuminen asemakaavoittamattomalle alueelle edellyttää kaavan toteutuessa kunnallisteknisen verkoston ja meluesteen rakentamista sekä olemassa olevan kadun päivittämistä. Alavat alueet vaativat erityistä tarkastelua. Kaavan toteutumisen myötä alueella jo olemassa olevien viheraluei-

den sekä katu- ja huoltoverkostojen käyttö tehostuu, mikä edellyttää huomiointia myös kunnossapitokustannuksiin.

5.5.4 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavan toteuttaminen lisää vähäisissä määrin liikennettä Pihlajasaaren alueelle Koskenrannantieltä ja Valtatieltä. Autoliikenne keskittyy Pihlajasaarentielle, johon mahdollistetaan jalankulun ja pyöräilyn väylä turvallisuuden takaamiseksi myös jalankulku- ja pyöräilyliikenteen oletetun lisääntymisen vuoksi. Jalankululle ja polkupyöräilylle on osoitettu hyvät yhteydet lisäksi laajojen ulkoilureittien ja jalankululle ja pyöräilylle osoitettuja katuja pitkin. Näitä pitkin mahdollisesta jalankulun ja pyöräilyn kulku kaava-alueen läpi kohti mm. kouluja ja kaupunkikeskustan palveluja sekä virkistysalueiden käyttäminen alueella. Lähipalvelujen alue on osoitettu liikenteellisesti ja saavutettavuuden kannalta keskeiselle alueelle.

5.5.5 Vaikutukset väestöön ja sosiaaliseen rakenteeseen

Kaava lisää Torniossa ja sen lähialueille asuville ja työskenteleville tarjontaa asuintonteista. Kaavan toteutumisen myötä Pihlajasaaren alueen asukasmäärä tulee lisääntymään. Kaavan toteutuessa kokonaan alueen asukasmääräksi voidaan odottaa noin 300 henkilöä. Kaavan toteuttaminen mahdollistaa alueen monipuolisen väestörakenteen säilymisen ja tukee ympäristön sosiaalista rakennetta. Alueen erillispientalojen ja asuinpientalojen korttelialueet mahdollistavat monipuolisen asuintuotannon alueelle. Pientaloalue lisää oletettavasti lapsiperheiden sijoittumista alueelle. Alueelle varatut ulkoiluyhteydet ja niiden yhteyteen osoitetut leikki- ja oleskelualueet sekä alue ulkoilua ja virkistystä palveleville rakennuksille (esimerkiksi kota tai laavu) tukee asukkaille suunnattuja virkistysmahdollisuuksia. Lähipalvelujen alue mahdollistaa alueelle palveluja ja työpaikkojen muodostumisen.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan vaiheittainen toteutus voidaan käynnistää heti kaavan tultua voimaan. Ensimmäisenä toteutetaan alueen luoteis- ja pohjoisosa. Tontit rakennetaan luovutettaviksi vuosien 2022-2024 aikana. Kaavan toteutusta valvoo ensisijaisesti kaupungin rakennusvalvonta rakennus- ja toimenpidelupien myöntämisen yhteydessä.

Alueen rakennustapaohjeet on esitetty kaavassa. Ohjeissa määritellään rakennusten sijoittelun ja massoittelemisen pääperiaatteet sekä materiaali- ja väriskaala julkisivuihin. Rakennustapaohjeissa ohjataan rakentamista kokonaisuusiksi yhtenäisen rakennetun ympäristön ja kaupunkikuvan muodostumiseksi.

Torniossa 03.11.2021

KAAVOITUS JA MITTAUS
Kaupunginarkkitehti



Harri Ryyänen

ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE LIITE 1.

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	851 Tornio	Täyttämispvm	22.10.2021
Kaavan nimi	"Pihlajasaari"		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	12.02.2020
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	851 X251
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	35,6905	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	35,6905
Maanalaiden tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

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

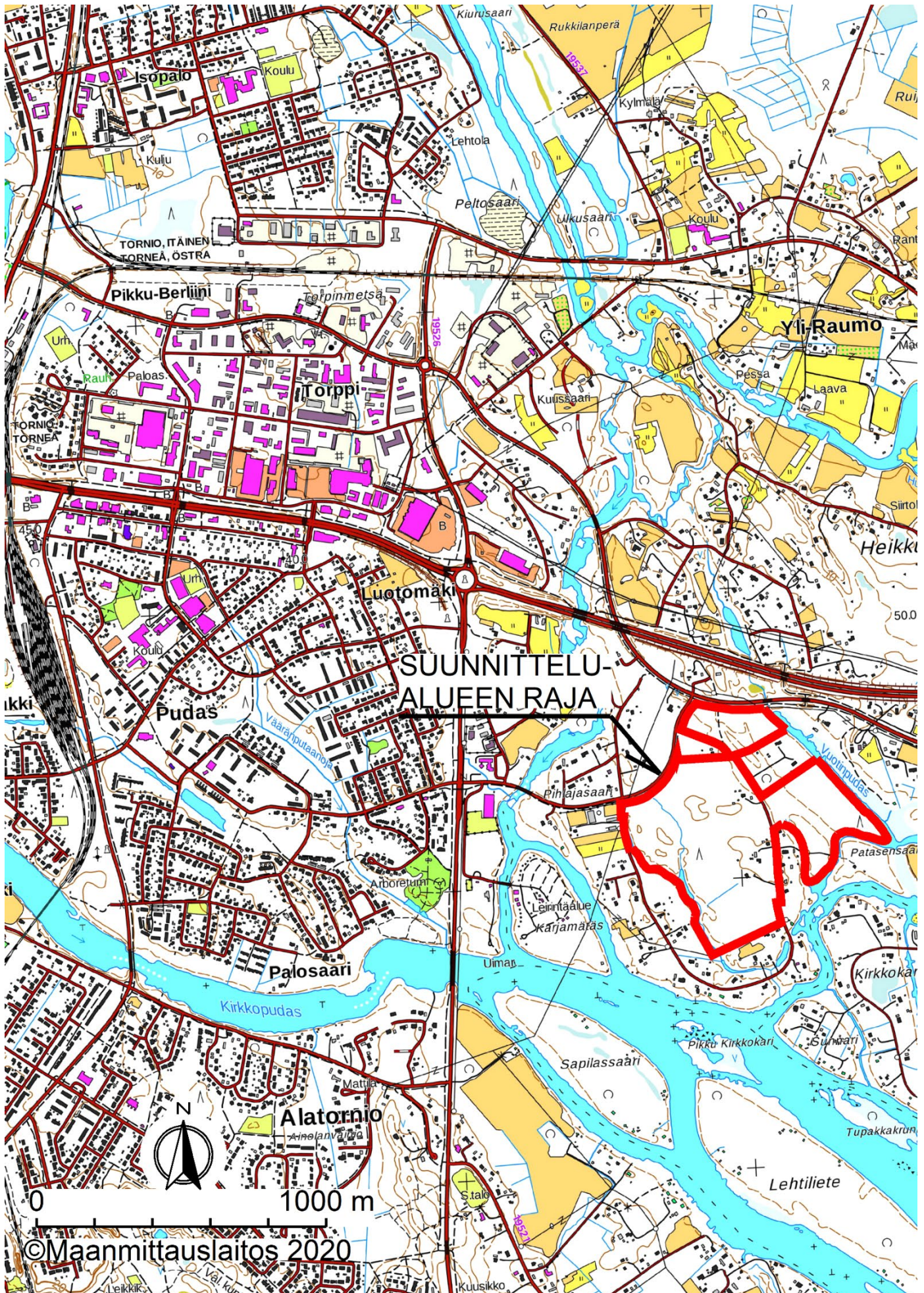
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	35,6905	100,0	42458	0,12	35,6905	42413
A yhteensä	16,1246	45,2	41618	0,26	16,1246	41573
P yhteensä	0,2798	0,8	840	0,30	0,2798	840
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	14,9114	41,8			14,9114	
R yhteensä						
L yhteensä	4,2854	12,0			4,2854	
E yhteensä	0,0893	0,3			0,0893	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

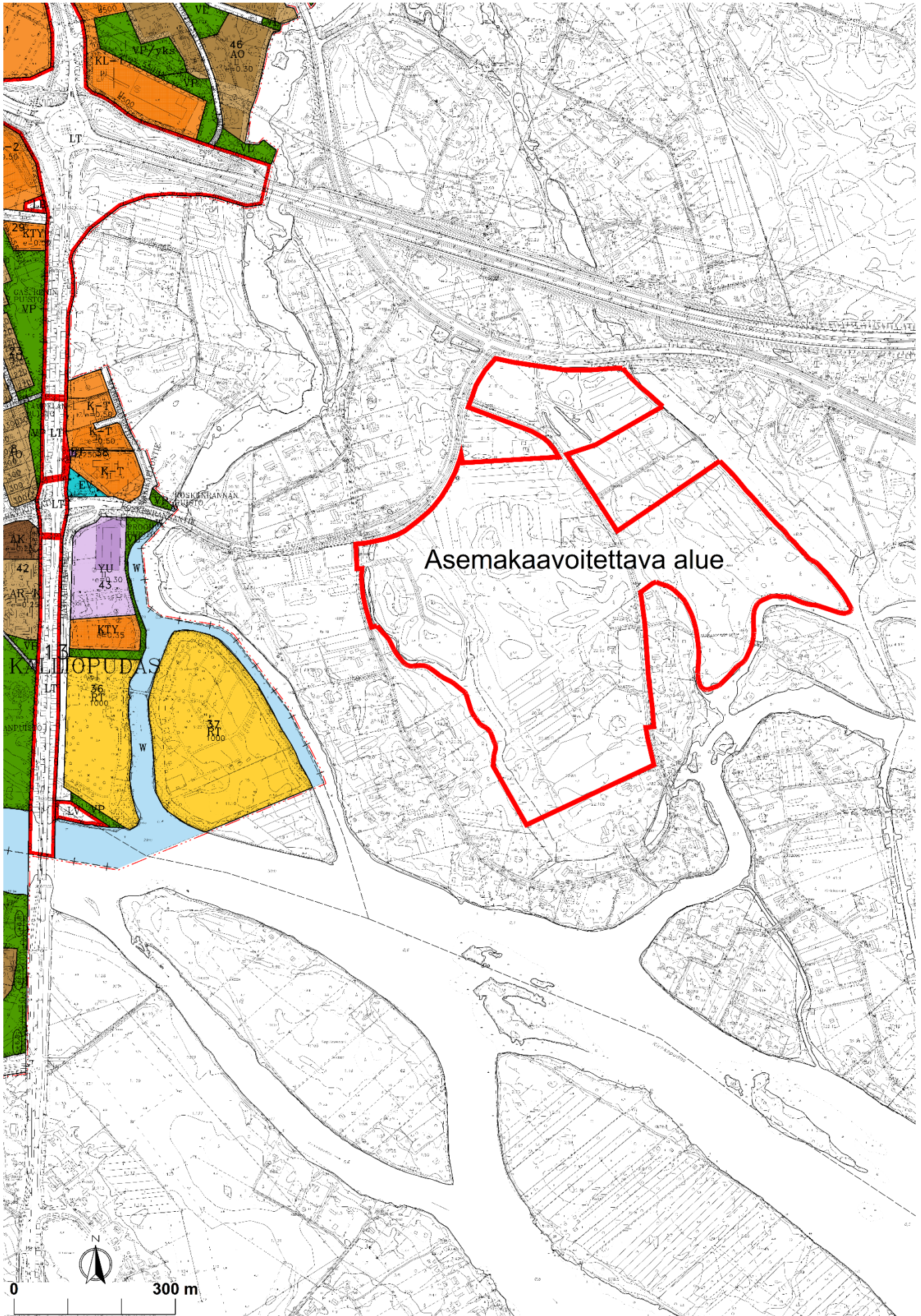
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnt

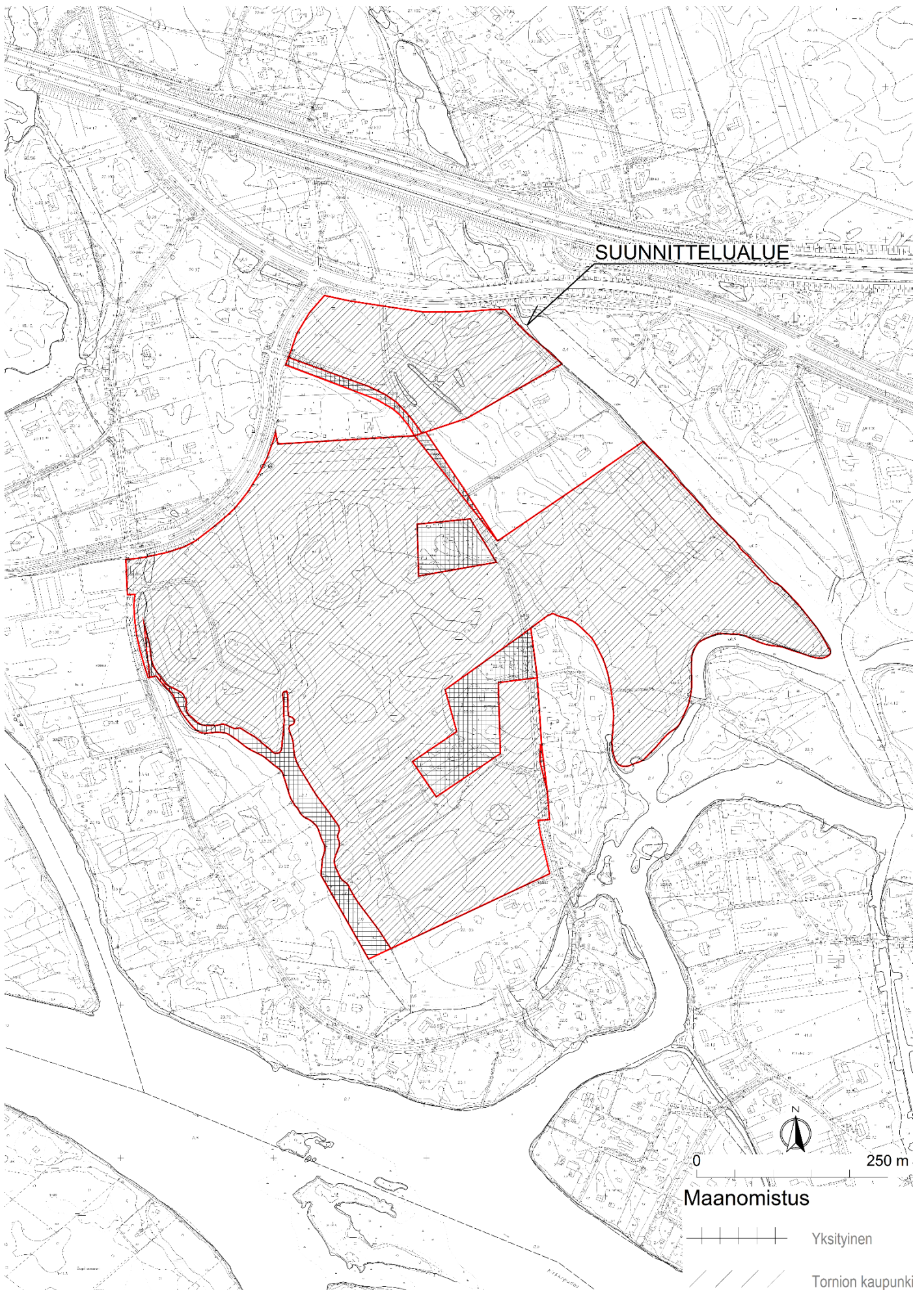
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	35,6905	100,0	42458	0,12	35,6905	42413
A yhteensä	16,1246	45,2	41618	0,26	16,1246	41573
AP	1,0418	6,5	3646	0,35	1,0418	3646
AO	15,0828	93,5	37972	0,25	15,0828	37927
P yhteensä	0,2798	0,8	840	0,30	0,2798	840
PL	0,2798	100,0	840	0,30	0,2798	840
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	14,9114	41,8			14,9114	
VL	14,1430	94,8			14,1430	
VL/s	0,7684	5,2			0,7684	
R yhteensä						
L yhteensä	4,2854	12,0			4,2854	
Kadut	4,1911	97,8			4,1911	
LP	0,0943	2,2			0,0943	
E yhteensä	0,0893	0,3			0,0893	
ET	0,0893	100,0			0,0893	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						







SUUNNITTELUALUEEN MAANOMISTUS LIITE 5.





ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:



Asumientalojen korttelialue.



Erillisientalojen korttelialue.



Lähipalvelurakennusten korttelialue.



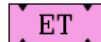
Lähivirikistysalue.



Lähivirikistysalue, jolla ympäristö säilytetään.



Yleinen pysäköintialue.



Yhdyskuntateknistä huolta palvelevien rakennusten ja laitosten alue.



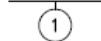
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



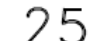
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



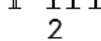
Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



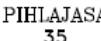
Kaupunginosan numero.



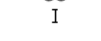
Kaupunginosan nimi.



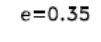
Korttelin numero.



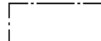
Kadun tai puiston nimi.



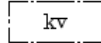
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



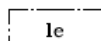
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



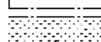
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



Rakennusala.



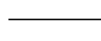
Rakennusala, jolle saa sijoittaa ulkoilua ja virkistystä palvelevan rakennuksen.



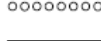
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



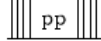
Istutettava alueen osa.



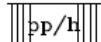
Katu.



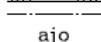
Ulkoilureitti.



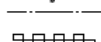
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



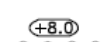
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.



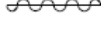
Ajoyhteys.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



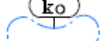
Alueelle on rakennettava meluste ennen asuinrakennuksia. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin ja lukuarvon sen yläreunan likimääräisen korkeusaseman (N2000). Melutaso viereisellä korttelialueella / alueella saa olla päivällä korkeintaan 55 dBA ja yöllä 45 dBA.



Alue, jolla maanpinta on tulvavaaran vuoksi korotettava tasoon +2.60 (N2000). Korttelikohtainen läjitys- ja maisemointisuunnitelma on hyväksyttävä erikseen rakennusvalvontaviranomaisilla.



Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain mukainen luonnonsuojelualue tai -kohde. Luontodirektiivin liitteen IV (a) eläinlajin ja luonnonsuojeluasetuksen liitteessä 2 (a) (VNA 521/2021) koko maassa rauhoitetun eläinlajin esiintymisalue. Lajin elinympäristön lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen kielletty. Elinympäristön hävittämiseen ja heikentämiseen tulee saada lupa (Luonnonsuojelulain 49 pykälän 3. mom.) poiketa luonnonsuojelulain mukaisesta suojelusta (ISL 39 pykälä, VNA liite 2 (a)).



YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA:

Rakennus tulee rakentaa vähintään 2 metrin päähän naapuritontin rajasta. Rakennettaessa 6 metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa tulee rajanpuoleinen seinä tehdä ilman asuinhuoneiden pääikkunoita.

Autopaikkoja tällä asemakaava-alueella varattava seuraavasti:

- PL-korttelialueella 1ap/50 m²
- AP-korttelialueella 1ap/100 m², kuitenkin vähintään 1ap/asunto

Polkupyöräpaikkoja varattava AP-korttelialueella 1ppp/40 k-m², kuitenkin vähintään 1ppp/asunto. Vähintään puolet pyöräpaikoista tulee olla lukittavassa ja esteettömästi saavutettavassa tilassa. Ulos sijoitettujen pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia ja sateelta suojattuja.

AP-korttelialueella on varattava yhtenäistä leikki- ja oleskelualueita vähintään 10 m² asuntoa kohti.

Kosteudelle arat rakenteet tulee tulvavaaran vuoksi sijoittaa tason +3.1 (N2000-korkeusjärjestelmässä) yläpuolelle.

Veden virtaaminen säilytettävillä kosteikoilla ja olemassa olevilla tulvareiteillä on turvattava.

Rakennuslupavaiheessa tulee esittää hulevesien hallintasuunnitelma hulevesien poisjohtamiseen. Kiinteistöllä on velvollisuus liittyä kaupungin hulevesiverkostoon. Rakentamisaikaiseen hulevesien ohjaukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Tällä asemakaava-alueella tonttijako on sitova.

RAKENTAMISTAPA:

Rakentamisen tulee olla arkkitehtonisesti korkealaatuista, muotokieleltään modernia, pelkistettyä ja selkeää. Rakennusten tulee muodostaa tontilla sopusuhtainen kokonaisuus.

Julkisivut:

Rakennusten julkisivujen tulee olla mahdollisimman yksiaineiset siten, että sama julkisivumateriaali ja -väri jatkuu yhtenäisenä sokkelista räystääseen ja päädyissä harjaan saakka.

Rakennusten julkisivujen tulee olla kiviaineisia (esim. tiili, rappaus) tai puuta. Hirsijulkisivujen tulee olla suorapintaisia ja ristimurkkia ei sallita.

Julkisivujen värisävyt:

Kortteleissa 1–3 sallitaan hyvin vaaleat valkoisen, vaalean harmaan, beigen ja keltaisen sävyt.
Kortteleissa 4–8 sallitaan keskitummat vihreän, beigen ja harmaan sävyt.
Kortteleissa 9–12 sallitaan vaaleat ja keskitummat murrettu keltaisen, okran ja ruskean sävyt.
Korttelissa 13 sallitaan olevien rakennusten sävyt (huolto- ja korjausmaalaukset), uudiskohteissa ja väriytyksen muutoksissa kortteleiden 14–18 sävyt.
Kortteleissa 14–18 sallitaan keskitummat harmaan, siniharmaan ja ruskean sävyt.
Korttelissa 19 sallitaan olevien rakennusten sävyt (huolto- ja korjausmaalaukset), uudiskohteissa ja väriytyksen muutoksissa kortteleiden 20–23 sävyt.
Kortteleissa 20–23 sallitaan keskitummat murrettu ja lämpimät punaisen, okran, ruskean ja harmaan sävyt.
Kortteleissa 24–25 sallitaan keskitummat, murrettu harmaan ja siniharmaan sävyt.
Kortteleissa 26 ja 27 sallitaan mustan ja harmaan sävyt sekä valkoinen.

Rakennuksissa voi käyttää tehostesävyä harkiten selkeissä laajoissa pinnoissa kuten terassien ja parvekkeiden taustaseinissä tai sisäänkäyntien syvennyksissä. Tehostevärejä ei suositella käytettävän pinta-alaltaan pienissä elementeissä. Tehostevärit voivat poiketa tummuusasteeltaan pääväristä. Sävyksi suositellaan murrettua väriä (edellä mainitut julkisivujen päävärisävyt) tai puun luonnollista sävyä.

Katto:

Kortteleissa 4–8, 13–27 katemateriaalin sävyinä sallitaan mmista (RR33) tai tumman harmaa (RR23), katemateriaalin tulee olla sileä pelti (lukkosauha- tai konesaumapelti) tai sileä huopa.
Kortteleissa 1–3 ja 9–12 katemateriaalin sävyinä sallitaan punainen (RR750) tai tilenpunainen (RR29), katemateriaalin tulee olla kuvioitu tai sileä pelti, sileä huopa tai tiili.

Kattomuotoina kortteleissa 1–3 ja 24–25 sallitaan murrettu harjakatto ja loiva pulpettikatto.
Kattomuotoina kortteleissa 4–8 ja 13–18 sallitaan symmetrinen ja murrettu harjakatto.
Kattomuotoina kortteleissa 9–12 ja 19–23 sallitaan symmetrinen harjakatto.
Kattomuotoina kortteleissa 26–27 sallitaan loiva pulpettikatto, symmetrinen harjakatto ja tasakatto.

Kattokaltevuudet ovat loivalla pulpettikatolla 1:6–1:10, symmetrisellä ja murrettulla harjakatolla 1:2–1:6. Piharakennusten ja autokatosten kattokaltevuus on 1:2–1:8.

A0-kortteleissa asuinrakennuksen katon harjansuunnan tulee olla kadun suuntainen tai kohtisuora katua vasten. AP-kortteleiden alueella sijoittelu voi olla vapaampaa.

Muovisia valokatteita ei sallita. Piha- ja talousrakennusten katto voidaan toteuttaa viherkattona.

Talousrakennukset ja autotallit:

Talousrakennuksen väriytyksen tulee noudattaa päärakennuksen väritystä tai tehosteväriä. Kohtisuora etäisyys autotallin ovesta katualueen rajaan on oltava vähintään kuusi metriä.

Jätehuolto sijoitetaan katokseen tai syväkeräysastioihin tontin sisäänajon yhteyteen.

Piha-alueet ja maastonmuotoilu:

Pientalon ajoneuvoliittymän leveys saa olla enintään 5 metriä.

Piha-alueiden pinnan korkeus ei saa ylittää katupinnan korkeutta. Piha-alueiden muotoilussa ei sallita yli 50 senttisiä pengerryksiä. Pihat tulee pääsääntöisesti luiskaamalla sovittaa ympäröivien viheralueiden ja viereisten tonttien pinnan tasoon. Tarvittavat maantäytöt on toteutettava tontin rajojen sisäpuolella ja niistä vastaa tontin haltija.

Piha-alueiden kulkureitit on suunniteltava esteettömiksi.

Piha-alueiden valaistuksen tulee olla häikäisemätöntä ja alaspäin suunnattua.

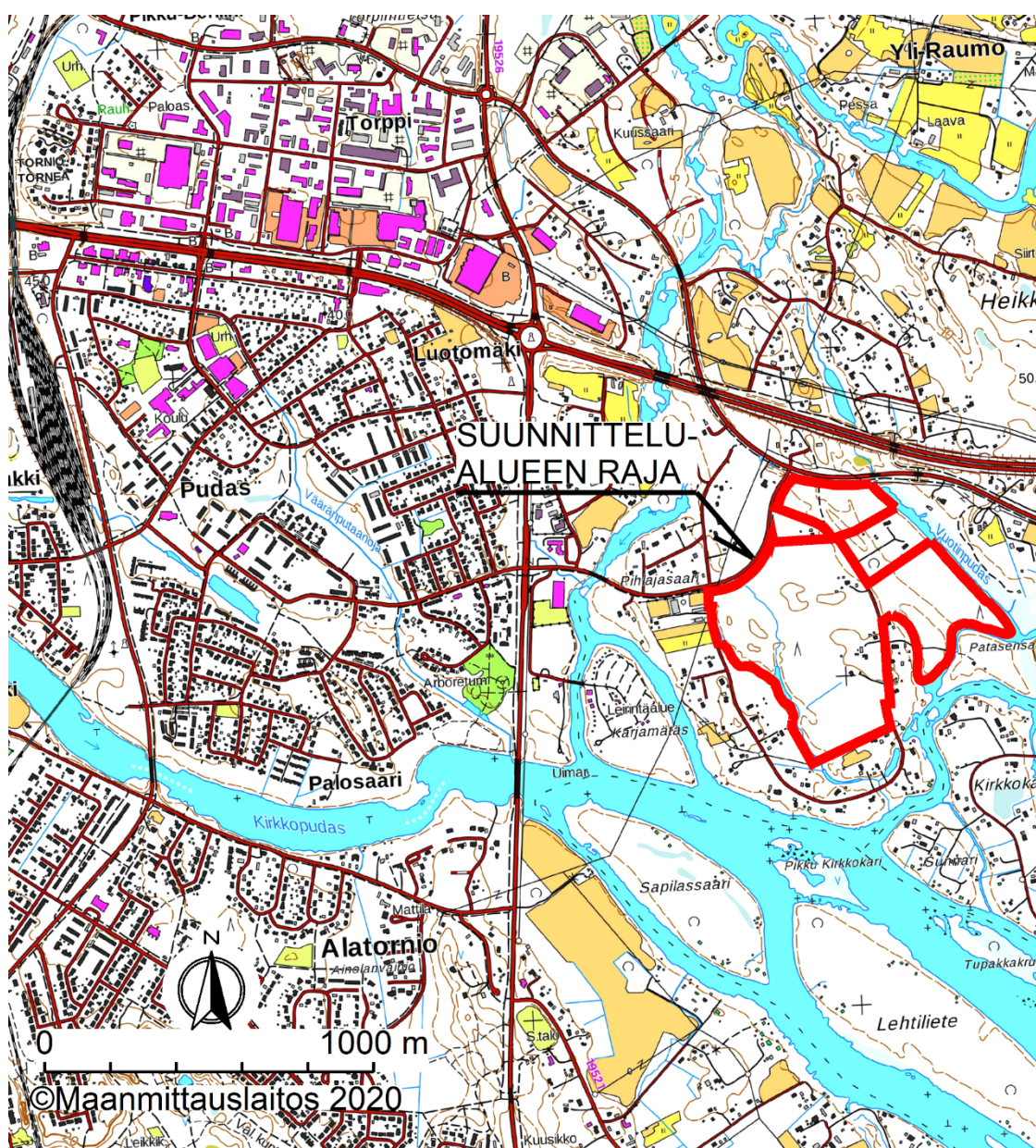
Alueelle saa asentaa rakenteita ja laitteita, joilla hyödynnetään aurinkoenergiaa.

PIHLAJASAARI

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavoituksen kohde:

Asemakaavan laatiminen koskee Tornion kaupungin Pihlajasaaren muodostuvan kaupunginosan aluetta.



Kuva 1: Kaava-alueen sijainti kaupunkirakenteessa

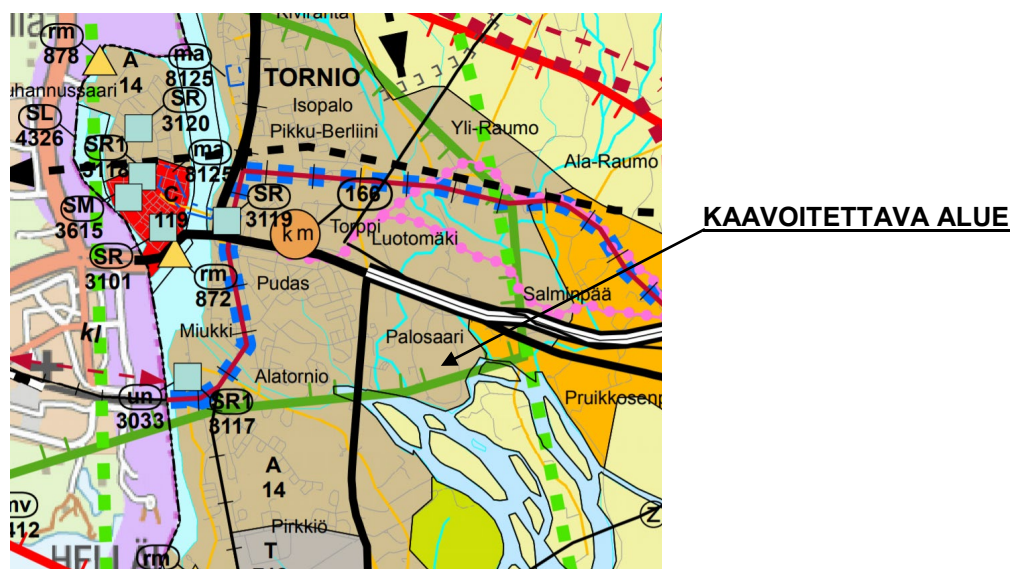
Miksi kaavoitukseen on ryhdytty?

Asemakaavan laadinta on käynnistetty Tornion kaupungin aloitteesta vastatakseen kaupunkiin kohdistuvaan pientalotonttien kysyntään. Alue sisältyy Tornion maapoliittisen ohjelman mukaan vuosien 2019-2020 aikana kaavoitettaviin alueisiin. Alue on pääosin kaupungin omistuksessa.

Suunnittelutilanne

Länsi-Lapin maakuntakaava

Länsi-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Länsi-Lapin maakuntakaava on hyväksytty Lapin liiton valtuustossa 26.11.2012 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 19.2.2014.



Kuva 2: Ote Länsi-Lapin maakuntakaavasta

A

Taajamatoimintojen alue

Merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.

mv

Matkailun vetovoima-alue, matkailun ja virkistyskehitämisen kohdealue

Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistyskehitämisen vyöhykkeitä, joihin kohdistuu alueidenkäytöllisiä kehittämistarpeita ja niiden yhteensovittamista.

Aluetta tulee kehittää matkailupalvelukohteiden, maaseutumatkailun, palvelujen ja reitistöjen yhteistoiminnallisena kokonaisuutena alueen pääkäyttötarkoitusten kanssa yhteen sopivalla tavalla. Kulttuuriperintö-, maisema- ja luontoarvoja tulee vaalia matkailun vetovoimatekijöinä.

kk

Kaupunkikehittämisen kohdealue

Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutua, johon kohdistuu maakunnallisesti tärkeitä alueidenkäytöllisiä kehittämisen tarpeita ja niiden yhteensovittamista.

Alueen suunnittelun lähtökohdaksi tulee olla kaupunkimaisen kokonaisuuden muodostaminen yhdyskuntarakennetta täydentävällä ja eheyttävällä tavalla.

Alueen suunnittelussa tulee turvata asuin- ja elinympäristön laatu sekä varautua palveluiden, teollisuuden ja energiantuotannon kasvuun sekä logistiikan muutoksiin. Suunnittelussa on otettava huomioon alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriperintöarvot.



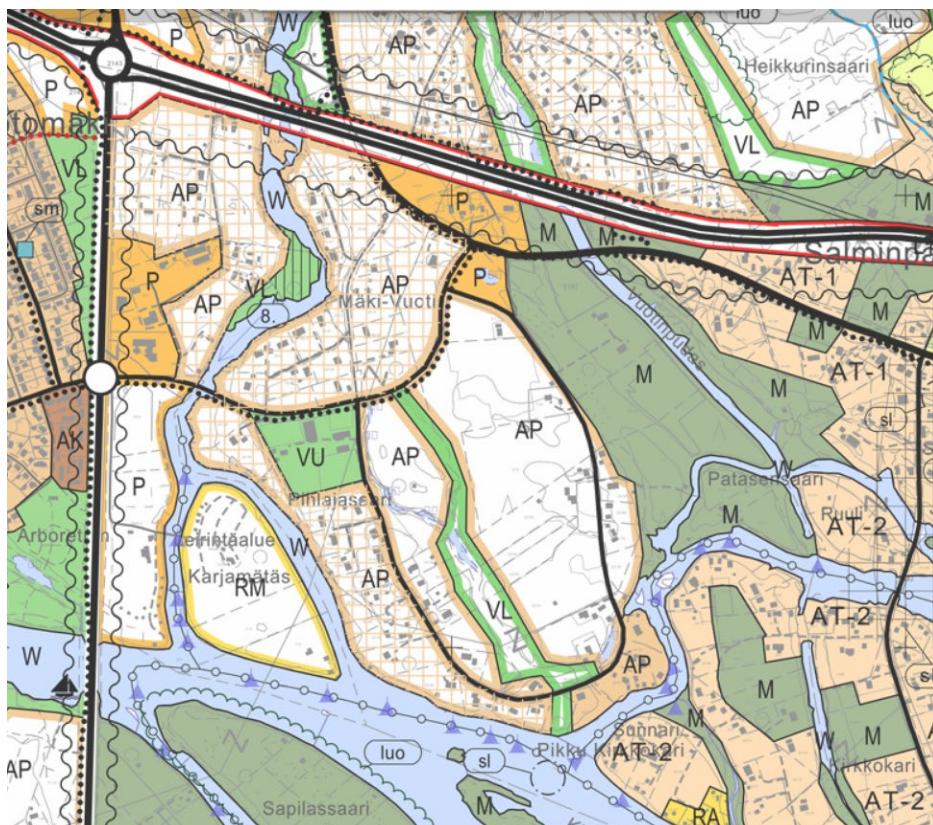
Viheryhteystarve

Merkinnällä osoitetaan virkistysalue- tai ekologiseen verkostoon liittyviä olemassa olevia tai tavoitteellisia yhteyksiä.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on merkinnän osoittamalla vyöhykkeellä turvattava virkistys- ja luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät yhteydet.

Yleiskaava

Voimassa olevassa Tornion yleiskaavassa (Kh §57 1.3.2010) asemakaava-alue on merkitty pääosin asemakaavoitettavaksi tarkoitetuksi pientalovaltaiseksi alueeksi (AP). Alueen keskellä on lähivirkistysalue (VL). Lisäksi osa alueesta on merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M) sekä palvelujen ja hallinnon alueeksi (P).



Kuva 3: Ote Tornion yleiskaava 2021:stä



ASEMAKAAVOITETTAVAKSI TARKOITETTU PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE

Kivirannan itäosa, Metsolan alue, Pirkiön Ainolanvainion itäpuoli, Kirkkoputaan ranta, Heikkurinsaaren keskeiset alueet, Raumon koulun ympäristö ja rautatien eteläpuolinen alue, Färimäen eteläpuolinen alue, Vuohenmäki, Pihlajasaari, Karungin keskusta, Kaakkurin ja Ylipurran alueet, Oravaisensaari, Vojakkalan keskeinen alue, Kyläjoen koulun lähialueet, Kaakamon Pullinkummun alue ja urheilukentän pohjoispuolinen alue sekä Haaralanperän alue ja Kaakamonieniemi.

Haluamme, että kaupungin/kylän kasvulle varataan riittävästi alueita pientalovaltaista rakentamista varten sijainniltaan suotuisilta paikoilta nykyistä kaupunkirakennetta täydentäen.

Siksi määräämme, 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 ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja. Alueella on voimassa rakennuskielto yleiskaavan vahvistuttua ja ennen alueen asemakaavan saatua lainvoiman.



MAA- JA METSÄTALOUSTALAINEN ALUE

Haluamme että alueita käytetään pääasiassa maa- ja metsätaloustuotantoon. Siksi määräämme, että alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä sekä haja-asutusluonteinen asuntorakentaminen. Rakennuspaikan tulee olla pinta-alaaltaan vähintään hehtaari. Peltoalueelle on sallittua vain maatalouteen liittyvä rakentaminen. Uudisrakentaminen tulee sijoittaa aukeilla alueilla jo olevien tilakeskusten yhteyteen tai pellon vaihtumisvyöhykkeeseen.



PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE
Torppi, Kiviranta, Färimäki, Pudas, Kalliopudas, Kokkokangas

Haluamme, että alueen kaupunkirakennetta eheytetään ja kaupunkikuvaa kohennetaan siten, että alueesta tulee viihtyisä tilaa vevän kaupan keskus. Alueelle ohjataan tilaa vevän kaupan toimintoja ja sellaisia tuotantolaitoksia tai pienyrityksiä, jotka harjoittavat vähittäiskauppaa. Siksi määräämme, että alueelle asemakaavoitetaan ensisijaisesti kaupallisia palveluja. Alueelle voidaan sijoittaa myös muita palveluja ja työpaikkoja.



LÄHIVIRKISTYSALUE
Haluamme, että asemakaavoitettaville alueille osoitetaan riittävästi ulkoiluun, virkistykseen, leikkiin ja luonnon kokemiseen varattuja alueita. Siksi määräämme, että asemakaavoituksella luodaan jatkuva viherverkosto kaupungin keskustasta asuntoalueille ja läheisiin palvelukyliin.

Voimassa oleva asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Alueen nykyinen käyttö

Kaava-alue on pääosin rakentamatonta ja muokattua pelto- ja metsäaluetta ja osittain hajanaisesti rakennettua pientaloaluetta. Rakennuskanta sijoittuu Pihlajasaarentien yhteyteen. Alue rajautuu Koskenrannantiehen, Valtatiehen, osaan Pihlajasaarentietä ja Vuotinputaaseen. Keskelle aluetta sijoittuu lähes umpeen kasvanut kapea pudas.

Tavoitteita ja toimenpiteitä

Asemakaavalla määritetään alueen kaavoitus yleiskaavan mukaisesti. Tavoitteena on luoda viihtyisä pientaloasuinalue, jossa huomioidaan suunnittelualueen rakennetun ympäristön ja luonnon ominaispiirteet.

Arvioitavat vaikutukset

Kaavoituksen yhteydessä selvitetään ja arvioidaan kaavan toteutumisesta aiheutuvia vaikutuksia:

- ympäristövaikutukset (vaikutukset luonnonympäristöön; kasvillisuuteen, eläimistöön ja pinta- sekä pohjavesiin)
- vaikutukset rakennettuun ympäristöön, maisemaan ja taajamakuvaan
- taloudelliset vaikutukset
- liikenteelliset vaikutukset
- sosiaaliset vaikutukset (työllisyys, turvallisuus, palvelujen kehittämistarve)

Osalliset

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa käsitellään suunnittelussa:

- Alueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja 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
- Tornionlaakson museo

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Katso s. 6 kaavoituksen käsittelyvaiheet.

Työn käynnistäminen ja aikataulu

2/2020->	Vireilletuloilmoitus ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
2/2020->	Asemakaavaluonnosten laadinta
7-8/2021	Kaavaneuvottelut
11-12/2021	Valmistelumateriaali nähtäville
12/2021	Viranomaisneuvottelu (tarvittaessa)
12/2021	Kaavamateriaalin tarkistus ehdotusvaiheeseen
1/2022	LTK:n ja KH:n käsittely ja kaavaehdotus nähtäville
2/2022	Viranomaisneuvottelut (tarvittaessa)
2-3/2022	Kaavaehdotuksen hyväksyminen KH:ssa ja KV:ssa
3-4/2022	Kaavaehdotus lainvoimainen
3-4/2022	Ilmoitus kaavan voimaantulosta

Yhteyshenkilöt:

Kaupunginarkkitehti	Harri Ryyänen	p. 040-7048720
	etunimi.sukunimi@tornio.fi	
Kaavasuunnittelija	Enja Valkonen	p. 040-6376744
	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 riittävydestä.

KAAVOITUKSEN VAIHEET

ALOITUSVAIHE Kaavatyö käynnistetään (Maanomistaja voi tehdä aloitteen) Mahdolliset viranomaisneuvottelut Vireilletulosta kuuluttaminen OAS eli osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 14 vrk tai 30 vrk kaupungintalon ilmoitustaululla, paikallislehdessä ja www.tornio.fi Mielipiteiden ja lausuntojen käsittely	Osallistuminen: Mielipiteen jättäminen
LUONNOSVAIHE Selvitykset ja vaikutusten arviointi Maanomistajien ja osallisten kuuleminen Mahdolliset viranomaisneuvottelut Kaavaselostuksen ja kaavaluonnoksen valmistelu Kaavaselostus ja kaavaluonnos nähtävillä 14 vrk tai 30 vrk kaupungintalon ilmoitustaululla, paikallislehdessä ja www.tornio.fi Mielipiteiden ja lausuntojen käsittely	Osallistuminen: Mielipiteen jättäminen
EHDOTUSVAIHE Mahdolliset viranomaisneuvottelut Mahdollinen maankäyttö-/kaavoitussopimus Ehdotuksen valmistelu Teknisten palvelujen lautakunnan ja kaupungin- hallituksen hyväksyminen Kaavaselostus ja -ehdotus nähtävillä: 30 vrk, vähäi- set asemakaavat 14 vrk kaupungintalon ilmoitus- taululla, paikallislehdessä ja www.tornio.fi Muistutusten ja lausuntojen käsittely Mahdollinen kaavan korjaaminen (Uudelleen hyväksyttäväksi ja nähtäville, jos oleellisia muutoksia)	Osallistuminen: Muistutuksen jättäminen
HYVÄKSYMISVAIHE Tarkistettu kaavaehdotus Kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston hyväksyminen Kuulutus hyväksymisestä kaupungintalon ilmoitustaululla, paikallislehdessä ja www.tornio.fi Valitusaika (30 vrk)	Osallistuminen: Valitus (HO/KHO)

Kuulutus voimaantulosta, jos ei valituksia

VOIMASSA OLEVA KAAVA