

TORNION KAUPUNKI

Tekniset palvelut

Kaavoitus ja mittaus



HALLITUSKATU 11

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

21.9.2016 EHDOTUS

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 21.9.2016 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	21.9.2016
Kaavan laatija/ yhdyshenkilö	Miisa Saukkonen Tornion kaupunki Kaupunkirakenne Suensaarenkatu 4 95400 TORNIO miisa.saukkonen(at)tornio.fi
Kaavan vireilletulo	xx.xx.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 suunnittelualan 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	9
4.4 Asemakaavan tavoitteet	9
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS JA VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET	9
5.1 Kaavan rakenne	9
5.1.1 Mitoitus	10
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	10
5.4 Kaavan vaikutukset	10
5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset	13
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	13
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	13

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Asemakaavan seurantalomake
Liitteet 1-7
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 suunnittelualan 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.

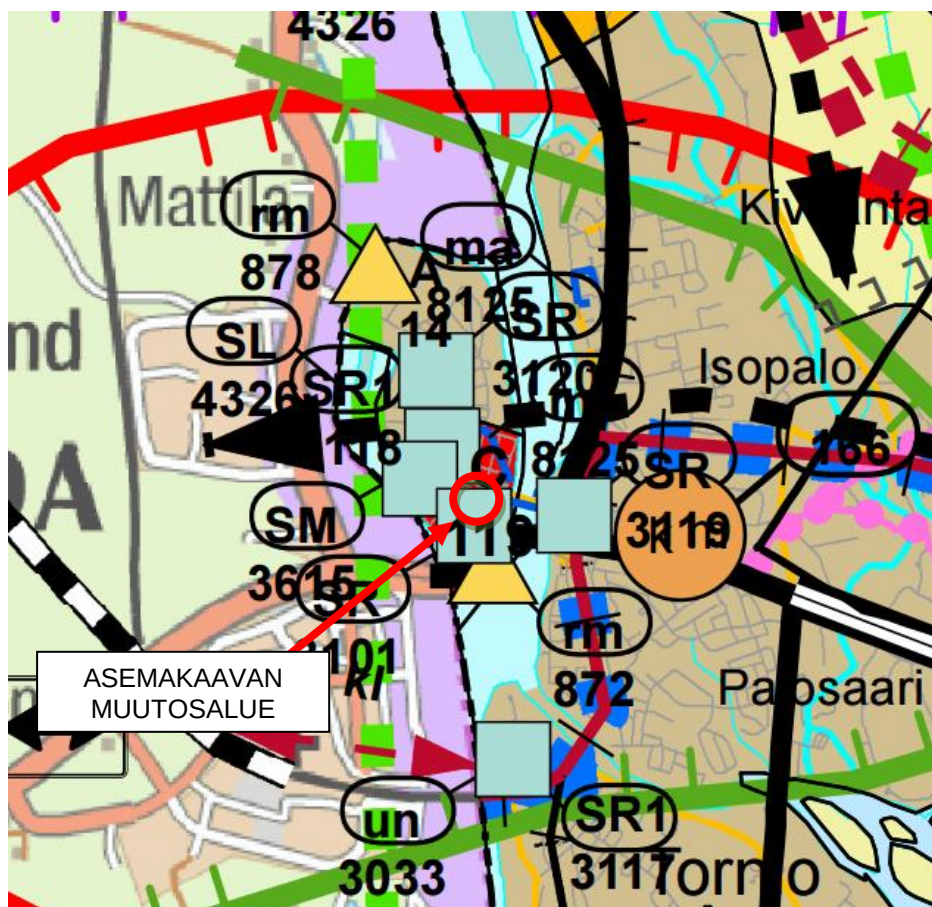
3.2 Suunnittelutilanne

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.

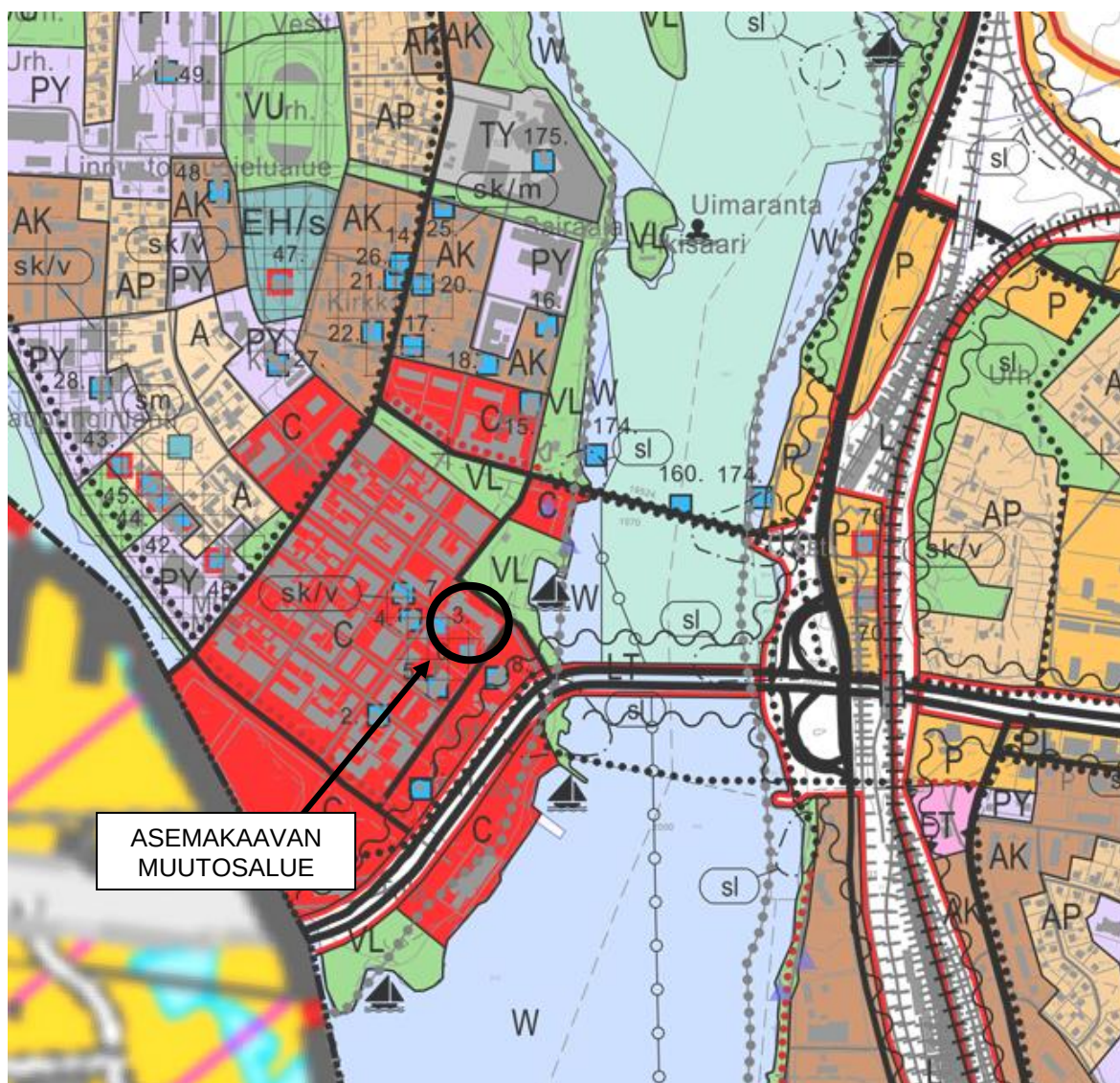
Kaupan suuryksiköiden toteuttamisen ajoittamisessa on otettava huomioon kaupunkiseudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen siten, ettei palvelutarjonnassa aiheudu alueellisia tai väestöryhmittäisiä palvelujen saavutettavuuden kannalta kielteisiä muutoksia.

KOHDEKOHTAISET SUUNNITTELMÄÄRÄYKSET:

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

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



KUVA 3 Ote Tornion yleiskaavasta

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.



Tornion kaupungin rakennusjäristys on tullut voimaan 10.10.2012.

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

- 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

Kaavam muutoksen vireilletulosta ilmoitettiin Kaupunkilehti Kemi-Torniossa 07.06.2016 ja kaavam uutosalueen 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 ei tullut yhtään lausuntoa, mutta 1 mielipide saapui määräaikaan mennessä.

Mielipide

A) On merkillistä, että taloyhtiö ei normaalilla kunnossapito huollollaan pysty rahoittamaan kattoremonttiaan. Yhtiön hallitus on ilmeisesti hoitanut asiansa huonosti.

B) Julkisivuremontti on ilmeisesti merkitykseltään vähäinen asia, koska asemakaavaluonnoksissa on esitetty vain kömpelöitä lisärakennusversioita. Sen ollessa toinen muutoksen haun peruste sillä ei ilmeisesti ole merkittävää osaa koko muutos prosessissa.

C) Autopaikat: Mistä tämä 1:n autopaikan lisäys tulee? Suunnittelijalle on ilmeisesti tapahtunut laskuvirhe, tai yhtiössä on ollut lukuisia "reservipaikkoja". Eli toisin sanoen minkä kaavamääräyksen mukaan autopaikat on laskettu. Talossahan on melkoinen määrä asuntoja ravintoloita ja liikehuoneistoja, sekä luultavasti myös "piilokonttoreita".

Toteutuessaan tämä muutos tuhoaisi entisestään Tornion yhden ajan arkkitehtuurin historiaa.

Vastineeksi todetaan seuraavaa:

a) Rakentamalla yhden kerroksen lisää saadaan kaksi asiaa yhdellä kerralla: katto kuntoon ja lisää asuntoja.

b) Hankkeen pääsuunnittelija vastaa: Kysymyshän on tässä vaiheessa kaavam uutoksesta ja ensisijaisesti siitä, sopiiko kerroksen lisäys kaupunkikuvaan ja viereisten kerrostalojen kanssa yhteen. Myös suunnittelu on tässä vaiheessa vasta luonnostelua siitä, miltä kyseinen lisärakentaminen näyttää lähinnä korkeuden suhteen ja suhteessa viereisiin kerrostaloihin. Varsinaiset tarkat lupapaperit laaditaan vasta, kun tai jos kaavam uutos toteutuu. Totta kai julkisivumuutoksella on suuri merkitys kokonaisuuteen, mutta tässä vaiheessa haetaan kaavam uutosta rakentamiseen, joka muutoin olisi poikkeamista kaavasta. Julkisivuremontti on sitten asia erikseen, jonka lupa haetaan

normaalilla lupakäsittelyllä. Julkisivuremontti on otettu tässä vaiheessa esiin yhtiön taloussuunnittelun takia. Kyseinen kaavamuutos nopeuttaisi sitäkin, koska noin suuressa talossa niin katon kuin julkisivujenkin pinta-alat ovat aika merkittävät ja korjauskustannukset sen mukaiset. Julkisivuremontilla olisi tarkoitus yksinkertaistaa rakennuksen julkisivua Laivurinkadulle päin ja toteuttaa koko rakennus puhtaasti tyylille sopivasti valkoisena. Valkoisen vastapainoksi tulisi kontrastina tumma ullakkokerros, kuten rakennuksessa on nytkin tummat tiiliseinäosuudet. Nykyisillä materiaaleilla rakennus saadaan edustavaksi ja julkisivut saadaan toteutettua niin, että ne kestävät paremmin ajan hammasta.

c) Tontin voimassa olevassa kaavassa on autopaikkojen suhteen vaatimus 1 ap/200 m². Kun lasketaan koko kerrosala kerroslisäyksen jälkeen saadaan 6643 k-m². Tämä jaettuna 200:lla saadaan 33 autopaikkaa. Yhtiöllä on tällä hetkellä tontilla 32 autopaikkaa, joten yhden autopaikan lisäys riittää velvoitepaikkojen osalta. Yhtiö on vuokrannut kaupungilta tontin ulkopuolelta lisäpaikkoja 21 kpl ja tarvittaessa niitä on mahdollisuus vuokrata lisää.

Asemakaavan ehdotusmateriaali oli esillä kaupungintalon 1. kerroksen ilmoitustaululla sekä internetissä xx-xx välisen ajan. Asemakaavaehdotus lähetettiin myös viranomaisille. Nähtävilläoloaikana asemakaavaehdotuksesta annettiin x lausuntoa ja y muistutusta, joista on laadittu tiivistelmät vastineineen liitteeksi 7.

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.

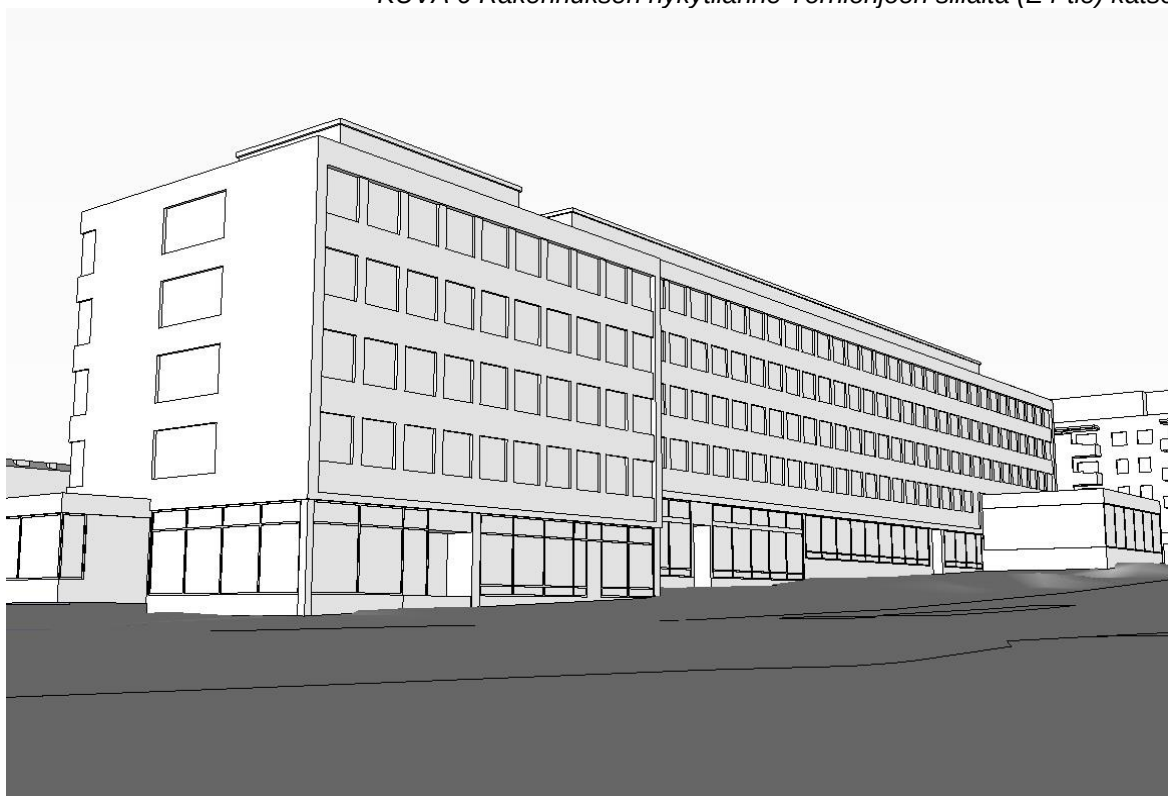
Rakennuksen korkeus nousee nykyisestä noin 0,85m. Korotuksella ei ole vähäistä suurempaa vaikutusta nykyiseen kaupunkisiluettiin, mutta julkisivujen kunnostamisella ja ylimmän kerroksen hyödyntämisellä on myönteinen vaikutus. Tornion yleiskaavan mukaisesti lisäkerroksen rakentaminen tiivistäisi ja eheyttäisi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



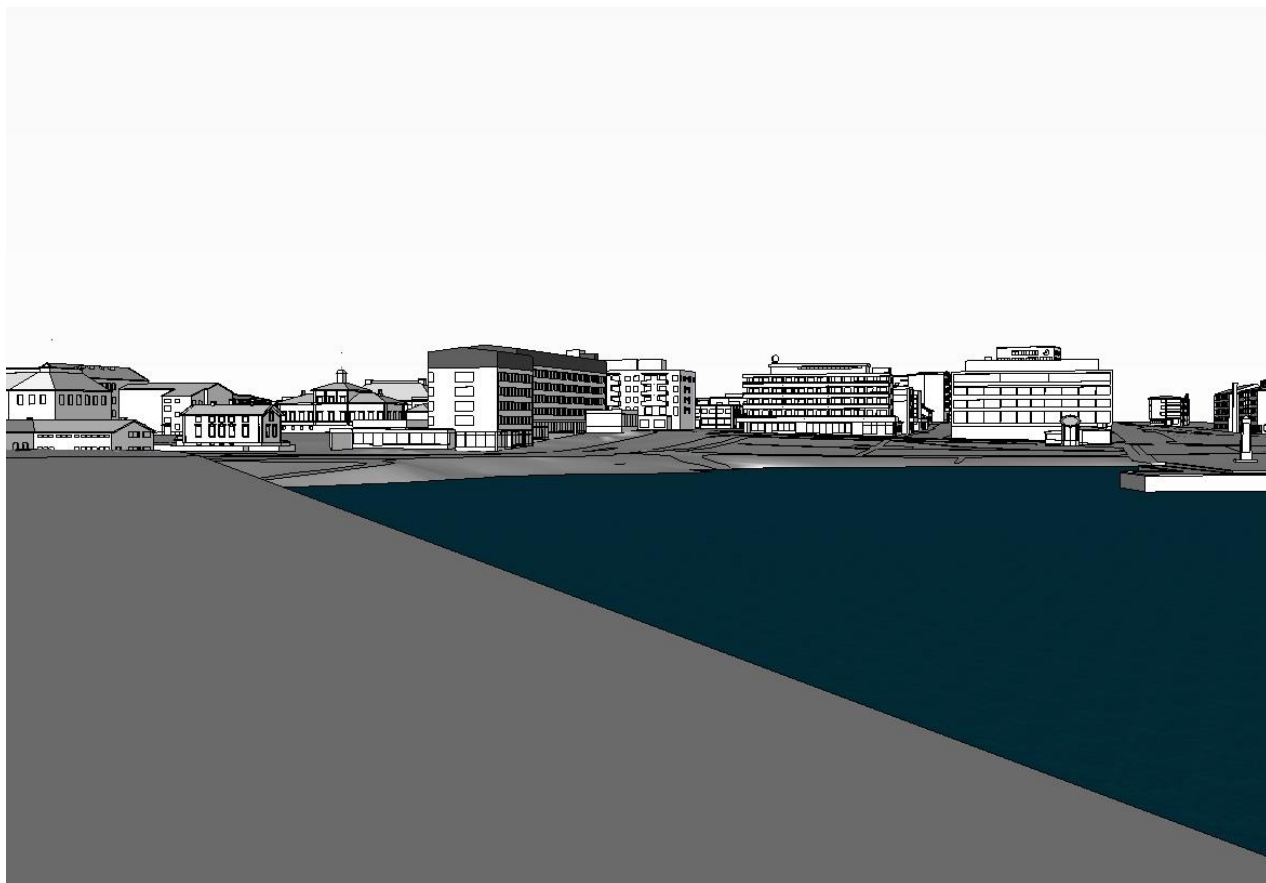
KUVA 5 Rakennuksen sijoittuminen tultaessa lännestä keskustaa kohti, näkymä Tornionjoen sillalta (E4-tie) (lähde: Google Maps)



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



KUVA 7 Rakennuksen nykytilanne Laivurinkadulta katsottuna



KUVA 8 Rakennus uuden kerroksen lisäämisen jälkeen Tornionjoen sillalta (E4-tie) katsottuna



KUVA 9 Rakennus uuden kerroksen lisäämisen jälkeen 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 kaavamuuotos tukee yhdyskuntarakenteen eheyttämistä.

Pysäköinnin järjestäminen

Kaavamuuotoksella 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

Kaavamuuotoksen 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 21.9.2016

KAUPUNKIRAKENNE
Kaupunginarkkitehti



Jarmo Lokio