

ASEMAKAAVASELOSTUS

ASEMAKAAVAMUUTOS HELLÄLÄN KAUPUNGINOSAN
KORTTELIIN 4002



SELOSTUS – VALMISTELUVAIHE 28.2.2023

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta:	Tornio
Kunnannosa:	19. kunnanosa, Hellälä
Kortteli:	kortteli 4002
Kaava:	Asemakaavamuutos
Kaavan laatija:	Jarmo Lokio, arkkitehti YKS 122

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on kuulutettu 28.9.2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville
(MRA 30§) 28.9.2022

Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §) __.__.2023.

Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §) __.__.2023.

Kunnanhallitus __.__.2023, §__

Kunnanvaltuusto __.__.2023, §__

Asemakaavan selostus koskee 18.1.2023 päivättyä asemakaavakarttaa.

Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 Tunnistetiedot.....	1
Sisällysluettelo.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4 Kaavaselostuksen liiteasiakirjat	3
2. TIIVISTELMÄ.....	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2 Asemakaava	4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	4
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	4
2.4 Suunnittelualue.....	4
2.5 Suunnittelutilanne	8
3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
3.1 Asemakaavan laadinnan tarve sekä tavoitteet.....	11
3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	11
3.3 Osallistuminen ja yhteistyö	12
3.4 Asemakaavan tavoitteet.....	13
3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	14
3.6 Ympäristön häiriötekijät.....	22
4. ASEMAKAAVA-ALUEEN TOTEUTUS JA SEURANTA	23
4.1 Toteuttaminen ja aloitus	23
4.2 Toteutuksen seuranta.....	23



Kuva 1. Torandan rantalaituria. Kuva R.Lokio 2022.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutoksen laadinnan kohteena on noin 10,24 hehtaarin alue Tornion kaupungin Hellälän kaupunginosan alueella (nk. Toranda).



Kuva 2. Suunnittelualueen sijainti. Ote maastotietokannasta.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavamuutos Hellälän kaupunginosan kortteliin 4002.

Kaavamuutosalueen maanomistajan tavoitteena on toteuttaa alueelle 40-kerroksinen hotellihanke. Nykyinen kaava mahdollistaa 20-kerroksisen rakennuksen.

1.4 Kaavaselostuksen liiteasiakirjat

1. Asemakaavan seurantalomake (täydentyy myöhemmin)
2. Asemakaavakartta, merkinnät ja määräykset
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Viranomaisneuvottelujen 29.11.2022 muistio.
5. Valmisteluvaiheen lausunnot, mielipiteet ja vastineet (täydentyy myöhemmin)
6. Ehdotusvaiheen lausunnot, muistutukset ja vastineet (täydentyy myöhemmin)

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Tornion kaupunginhallitus on päättänyt 19.9.2022 §332 asemakaavan muutoksen käynnistämisestä.

Kuulutus OAS:n nähtävilläolosta: 28.9.2022

OAS:n nähtävilläolo 28.9.2022

Kuulutus asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolosta: __.__.2023.

Asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo __.__.2023

Kuulutus asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta: __.__.2023

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo __.__.2023

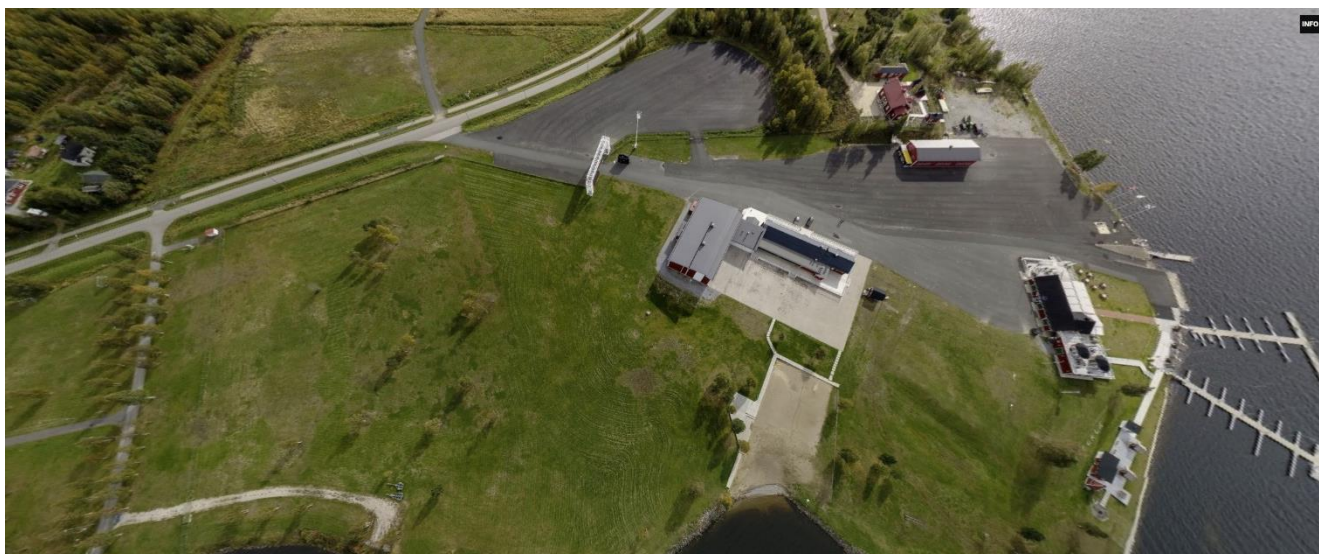
Asemakaavan hyväksyminen Kunnanhallitus __.__.2023, §__
Kunnanvaltuusto __.__.2023, §__

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksen laatiminen on lähtenyt yksityisen maanomistajan aloitteesta. Tavoitteena on alueen asemakaavan päivittäminen vastaamaan maanomistajan alueen kehittämissuunnitelmia.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti, kun kaava tulee voimaan.



Kuva 3. Dronekuvaa suunnittelualueesta. Kuvaote toranda.fi -kotisivuilta.

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

2.4 Suunnittelualue

2.4.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee noin 5 km Tornion keskustan eteläpuolella Tornionjoen rannassa. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Hellälän asuinalueeseen, idässä Näätsaarentiehen, etelässä asutukseen ja lännessä

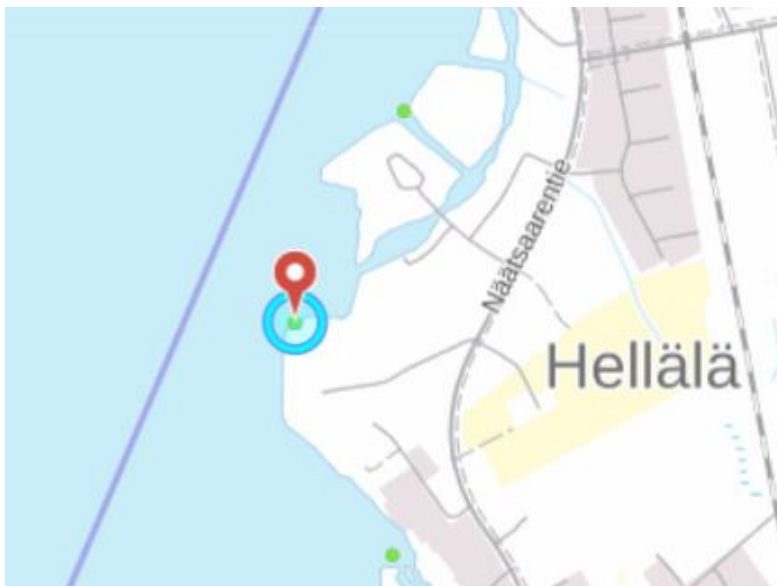
Tornionjoen vesialueeseen.

Suunnittelualue on pääosin rakennettua ympäristöä. Alueelle sijoittuu nk. ta-
pahtumakeskus Toranda, ravintolarakennus, pienimuotoinen majoitusraken-
nus, vierasvenesatama ja caravan-alue. Noin kolmasosa alueesta on asfal-
toitua. Alueen pohjoisosassa sijaitsee laaja nurmialue.

2.4.2 Luonnonympäristö

Kaavamuutosalue on ihmisen muokkaamaa, rakennettua ympäristöä. Alueen etelä-
osiin sijoittuu jonkin verran havupuustoa.

VELMU-karttapalvelun mukaan kaavamuutosalueen pohjoisreunan lähetyviltä on
tehty vuonna 2016 havainto palpakosta (kelluslehtinen putkilokasvi). Palpakkola-
jeista isopalpakko on silmälläpidettävä, jokipalpakko erittäin uhanalainen. Ei ole
tiedossa kummasta on mahdollisesti kyse.



Kuva 4. Ote VELMU-karttapalvelusta (2/22).

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole muita tiedossa erityi-
sen tärkeitä elinympäristöjä eikä uhanalaisia kasvilajien esiintymiä tai luontotyy-
pejä.

Suunnittelualue ei sijaitse linnustollisesti arvokkaiden alueiden välittömässä lähe-
isyydessä.

Tulva

Osa kaavamuutosalueesta sijoittuu tulvariskialueelle. Riittävä varaus tulviin ote-
taan huomioon kaavamuutoksessa.



Kuva 5. Ote Tulvakeskuksen Tulvakarttapalvelusta (harvinainen meritulva, 1/100a (1%)).

Maaperä

Alueen maaperä on GTK:n aineiston perusteella hiekkamoreenia (keltainen), hiekkaa (vihreä) sekä hienoa hietaa (violetti).



Kuva 6. Maanmittauslaitos, Esri Finland 3/2022.

Maisema

Suunnittelualue kuuluu maisemamaakuntajaossa Peräpohjola – Lappiin, ja siellä Keminmaan seutuun. Maisemakuvaltaan suunnittelualue lähiympäristöineen on matalaa suistoaluetta, jossa suunnittelualueen eteläosan majoituskäyttöön kunnostettu entinen merivartioston rakennus sijaitsee loivapiirteisen pitkänomaisen kummun päässä, jossa on myös puustoa. Muilta osin suunnittelualue on avointa puistomaista viheraluetta siellä missä rakennuksia, asfalttialueita ja rantahiekka-alueita ei ole.

Pinta- ja pohjavedet

Suunnittelualue ei sijoitu pohjavesialueelle. Alue sijoittuu Tornionjoen varteen.



Kuva 7. Dronekuvaa suunnittelualueesta, joka on maisemakuvaltaan pääosin avointa puistomaista ranta-aluetta. Kuvaote toranda.fi -kotsisivuilta.

Kuva 8. Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön topografiaa (kuva oikealla). Alue on pääosin matalaa ja tasaista lukuun ottamatta eteläosan loivapiirteistä pitkänomaista kumpua. © Karttapaikka.



2.4.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Suunnittelualueen lähietäisyydelle sijoittuu asuinalueita. Suunnittelualue sijaitsee noin 5 km päässä Tornion keskustasta.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualue tukeutuu Tornion palveluihin, työpaikkoihin ja muuhun elinkeinotoimintaan.

Rakennuskanta

Suunnittelualueella sijaitsee kokous- ja kongressihalli, ravintola- ja saunarakenus ja majoitusrakennukseksi kunnostettu entinen merivartioston rakennus.

Virkistyskäyttö

Alueelle sijoittuu vierasvenesatama.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet

Asemakaavamuutosalue on merkitty osittain yleiskaavassa maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi (sk/m).

Kiinteät muinaisjäännökset

Asemakaavamuutosalueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/63) perusteella suojeltavia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muinaisesineiden löytöpaikkoja.

Liikenne

Suunnittelualue sijoittuu Näätasaarentien varteen, josta on nopea yhteys sekä Tornion kaupungin keskustaan että Outokummun terästehtaan alueelle.

Tekninen huolto

Alue tukeutuu olemassa oleviin vesihuolto- ja sähköverkostoihin.

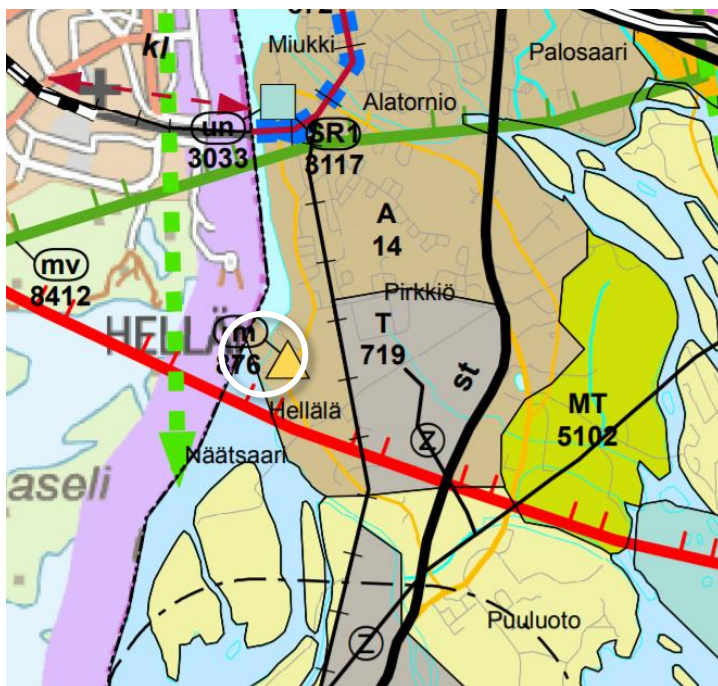
2.4.4 Maanomistus

Kaavamuutosalue on kokonaisuudessaan yksityisomistuksessa. Tornion kaupunki tekee tarpeellisilta osin maanomistajien kanssa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 91 b §) mukaiset maankäyttösopimukset.

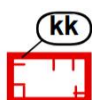
2.5 Suunnittelutilanne

2.5.1 Maakuntakaava

Voimassa olevassa Länsi-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen alueella (A). Alue on merkitty rm 876 -merkinnällä, joka tarkoittaa virkistykseen tai matkailun kannalta merkittävää kohdetta, jolla sijaitsee maakunnallisesti tai seudullisesti merkittäviä matkailupalveluja (Hellälä). Alue sisältyy kaupunkikehittämisen kohdealueeseen. Länsi-Lapin maakuntakaavamuutoksen on Lapin Liiton liittovaltuusto hyväksynyt 26.11.2012 ja ympäristöministeriö vahvistanut 19.2.2014.



Kuva 9. Ote Länsi-Lapin maakuntakaavasta merkintöineen ja määräyksineen. Suunnittelualueen raja-alue valkoisella.



Kaupunkikehittämisen kohdealue

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

Alueen suunnittelun lähtökohtana tulee olla kaupunkimaisen kokonaisuutensa 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.

A

Taajamatoimintojen alue

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

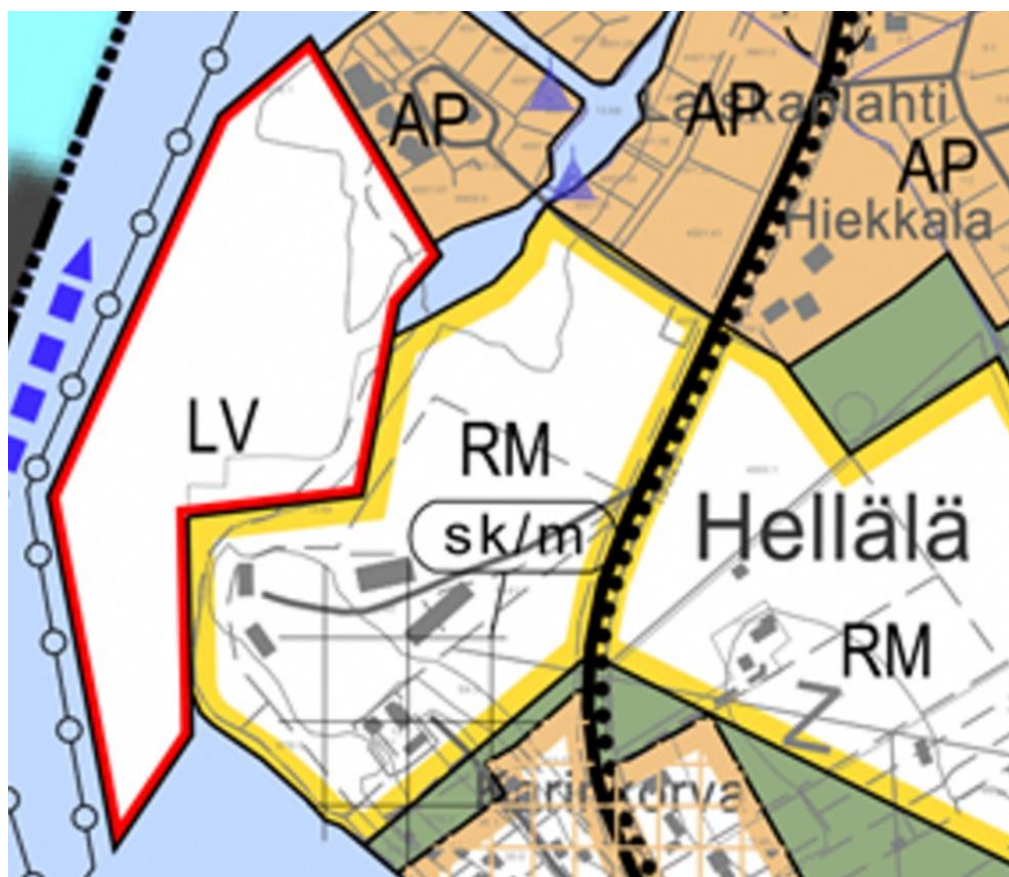


Virkistys-/matkailukohde

Merkinnällä osoitetaan sellaiset virkistys- ja matkailun kannalta merkittävät kohteet, joilla sijaitsee seudullisesti merkittäviä matkailupalveluja ja -tukikohtia.

2.5.2 Yleiskaava

Asemakaavan suunnittelualue on merkitty Tornion yleiskaavassa 2021 (Kh § 57 1.3.2010) matkailupalvelujen alueeksi (RM). Suunnittelualueen eteläosa on merkitty maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi (sk/m).



Kuva 10. Ote Tornion yleiskaava 2021:sesta merkintöineen ja määräyksineen.



MATKAILUPALVELUJEN ALUE Hellälä, Karjamätäs, Pukulmi

Haluamme, että alueita kehitetään matkailu- ja lomakeskuksien alueina. Siksi määräämme, että alueille asemakaavoitetaan sellaisia matkailupalveluja, jotka eivät aiheuta merkittäviä haittoja ympäröivälle asutukselle ja että niiden virkistyspalvelut liittyvät luontevasti kaupungin viherverkkoon ja muihin julkisiin palveluihin.

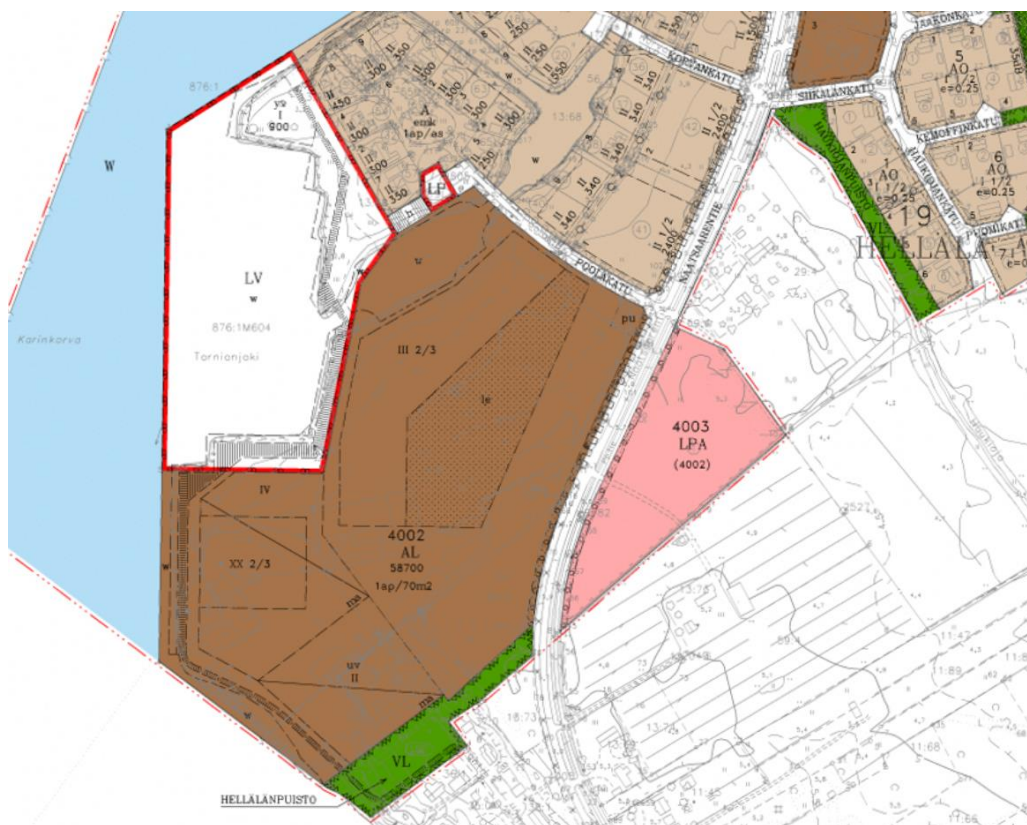


MAAKUNNALLISESTI ARVOKAS KULTTUURIYMPÄRISTÖ
Keskeinen kaupunkialue: Suensaassa Saarenpää, Tornion Empirekaupunginosaa (Saarenpääkatu välillä Uusikatu-Vesaisenkatu) ja Peräpohjolan opisto ympäristöineen
Kyläalueet: Arpelan kyläkeskus

Alueen perinteinen rakenne ja rakentamisen mittakaava tulee säilyttää. Kyläalueilla tiestön linjaukset, vanhat pihapiirit ja niitä ympäröivät viljelys- ja niittyalueet tulee säilyttää. Uusia rakennuspaikkoja suunniteltaessa tulee noudattaa perinteistä sijoittelutapaa ja pihapiirin muodostusta. Alueella olevia rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä mainittua lupaa.

2.5.3 Asemakaava

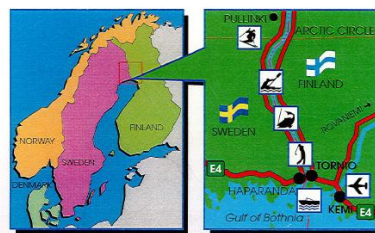
Alueella on voimassa 13.1.1992 voimaantullut asemakaava, jossa suunnittelualue on merkitty asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL).



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Kuva 11. Ote ajantasa-asemakaavasta merkintöineen.

Asemakaava laadittiin nk. Perämeri Center -kylpylähotellikeskusta varten, josta laadittiin käyttö- ja investointisuunnitelma 1990-luvun alussa. Lama kuitenkin kaatoi hankkeen ennen kuin investointipäätös ehdittiin tehdä mutta 20-kerroksisen kylpylähotellin mahdollistava asemakaava ehti valmistua.



Kuva 12. Ote Perämeri Center -investointimateriaalin kansikuvasta.

2.5.4 Rakennusjärjestys

Tornion kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 29.1.2018.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan laadinnan tarve sekä tavoitteet

Asemakaavan laadinnan tavoitteena on mahdollistaa alueelle 40-kerroksinen hotel-lirakennus.

3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunginhallitus on 19.9.2022 § 332 päättänyt asemakaavan muutoksen käynnistämisestä.



Kuva 13. Dronekuvaa suunnittelualueelta länteen Haaparannan suuntaan. Kuvaote toranda.fi -koti-sivuilta.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

3.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajien lisäksi kaikki ne, joiden asumiseen, työnte-
koon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomai-
set ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Oheinen luettelo pyrkii kattamaan pääosan osallisista, mutta ei ole ketään poissul-
keva.

Maanomistaja, vuokraoikeuden haltija ja asukkaat:

- ✓ Alueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja asukkaat (kunta, yksityiset)

Yhdyskuntatekniikka

- ✓ Tornion Energia Oy
- ✓ Tornion Vesi Oy

Kunnan hallintokunnat:

- ✓ tekninen lautakunta
- ✓ rakennuslautakunta

Viranomaiset:

- ✓ Lapin ELY-keskus, Ympäristö- ja luonnonvarat
- ✓ Lapin ELY-keskus, Liikenne ja infrastruktuuri
- ✓ Lapin Liitto
- ✓ Lapin pelastuslaitos
- ✓ Lapin hyvinvointialue
- ✓ Tornionlaakson museo



Kuva 14. Panoraama pohjoiseen suunnittelualueelta. Keskellä häämöttää noin 4 km etäisyydellä Tornion ydin-
keskustan rakennukset. Vasemmalla noin kilometrin etäisyydellä Tornionjoen länsirannalla sijaitsee Haaparan-
nan eteläiset virkistysalueet. Oikealla Hellälän asuinosa. Kuva J.Lokio 2020.

3.3.2 Vireilletulo

Vireilletuloilmoitus on julkaistu 28.9.2022.

3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osalliset voivat arvioida kaavaratkaisujen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä valmisteluaineiston nähtävilläolon ja ehdotusvaiheen kuulemisen aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 28.9.2022 alkaen.

Kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä __.__.2023 (täydentyy myöhemmin). Kaavaehdotus on ollut nähtävillä __.__.2023 (täydentyy myöhemmin). Valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen palautteista sekä näihin annettavista vastineista on tehty erillinen yhteenveto kaavaselostuksen liitteeksi.

3.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin tiedoksi eri viranomaisille.

Viranomaisneuvottelut pidettiin 29.11.2022 (muistio liite nro 4). Viranomaisilta pyydetään lausuntoja kaavan valmisteluvaiheen ja ehdotusvaiheen kuulemisten yhteydessä ja näiden yhteenvedot sekä niihin annettavat vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.



Kuva 15. Rantamakasiini ja saunarakennus sijaitsevat tulevan hybridirakennuksen länsipuolella. Kuva J.Lokio 2020.

3.4 Asemakaavan tavoitteet

3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Hanke on kaupungin yleiskaavan mukainen ja yksityisvetoisena matkailupainotteisena hankkeena on kaupungin strategian mukainen.

Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet (VAT)

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista asemakaavan muutosta koskee:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Asemakaavan laadinnan suhdetta valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.6.1.

Maakuntakaavan antamat lähtökohdat

Voimassa olevassa Länsi-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen alueella (A). Alue on merkitty rm 876 -merkinnällä, joka tarkoittaa virkistyksen tai matkailun kannalta merkittävää kohdetta, jolla sijaitsee maakunnallisesti tai seudullisesti merkittäviä matkailupalveluja (Hellälä). Alue sisältyy kaupunkikehittämisen kohdealueeseen.

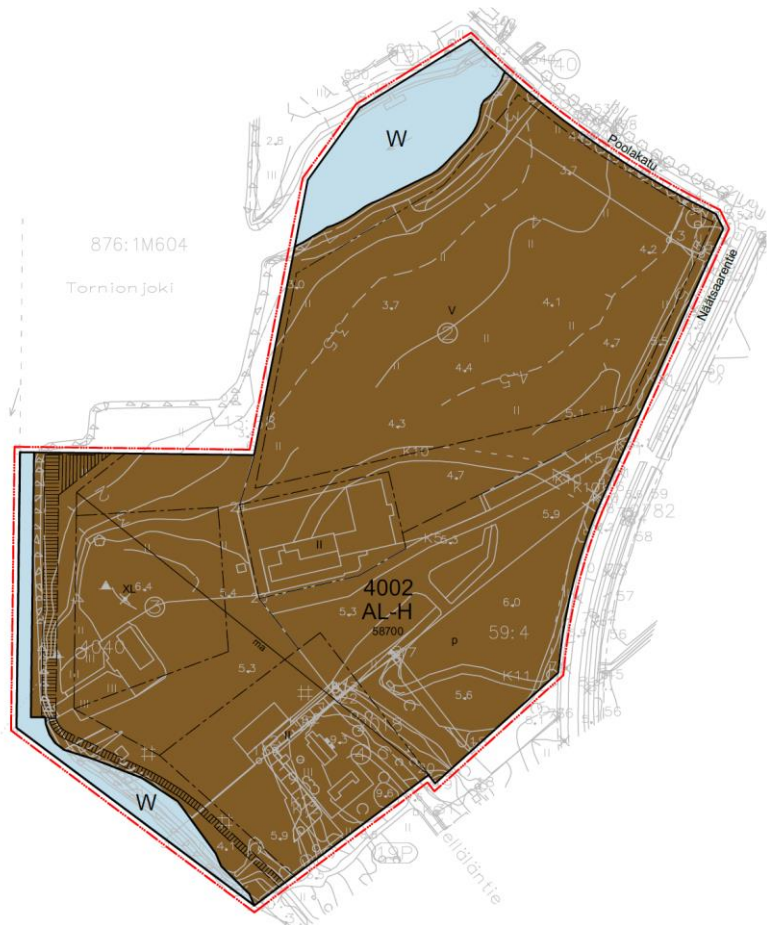
Yleiskaavan antamat lähtökohdat

Asemakaavan suunnittelualue on merkitty Tornion yleiskaavassa 2021 (Kh § 57 1.3.2010) matkailupalvelujen alueeksi (RM). Suunnittelualueen eteläosa on merkitty maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi (sk/m).

3.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

3.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaavaprosessin keskeisin tavoite on ollut lisätä kerroslukua niin, että se mahdollistaa 40-kerroksisen maamerkin toteuttamisen Hellälänniemeen nykyisen kaavan mahdollistaman 20-kerroksisen sijaan. Tavoiteltava uusi korkeus on myös sellainen, joka mahdollistaa gondoliyhteyden toteuttamisen Haaparan puolelle nk. Cape East-matkailukohteen luo. Maanomistajan selkeiden tavoitteiden vuoksi ei ole ollut tarkoituksenmukaista tutkia muita vaihtoehtoja vaan nykytilanne toimii nk. 0-vaihtoehtona.



Kuva 16. Asemakaavaluonnos
18.1.2023.

3.5.2 Vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Vaikutukset maisemaan, rakennettuun ympäristöön, kyläkuvaan ja kaukomaisemaan

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa alueelle 40-kerroksinen, noin 120 metriä korkea asuin-, liike-, toimisto- ja hotellirakennus (jatkossa hybridirakennus). Rakennuksella on merkittäviä maisemallisia vaikutuksia sekä lähi- että kaukomaisemaan.

Lähimaisemassa hybridirakennus erottuu matalasta (max. 2-kerroksisesta) asuinrakentamisesta, joka sijoittuu lähimmillään rakennuksesta alle 100 metrin päähän.



Kuva 17. Dronekuvaa suunnittelualueelta etelään Röyttän terästehtaiden suuntaan. Kuvan ottokorkeus on suurin piirtein n.120 m, ts. hybridirakennuksen ylimmän kerroksen korkeudelta. Kuvaote toranda.fi -kotisivuilta.

Yksittäisenä kohoava hotellirakennus ei asetu kaukomaisemaan yksin. Merkittävää korkeaa rakentamista löytyy lähialueelta noin 3,5 km päästä linnuntietä pitkin Outokummun terästehtaan alueelta (tehdasrakennukset ja tuulimyllyt).

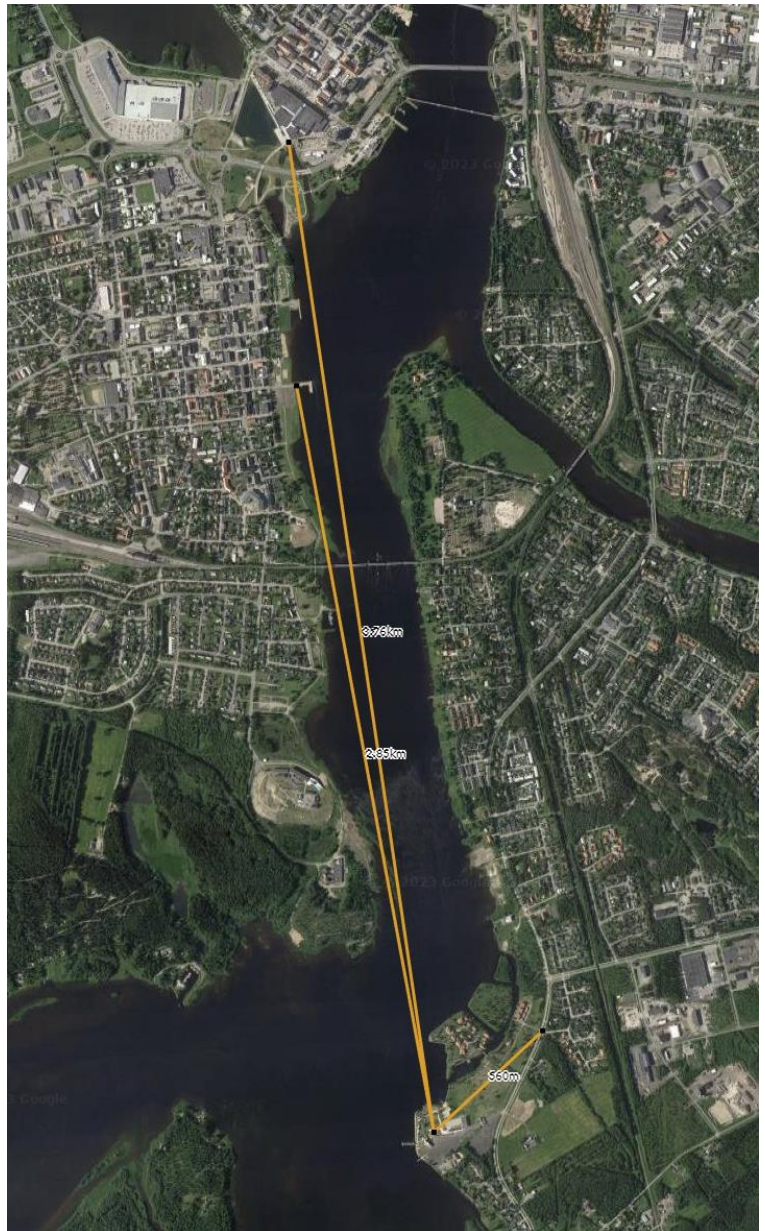
Röyttässä sijaitsevien tuulivoimaloiden napakorkeus on suurinpiirtein sama (n. 120 m) kuin kaavassa tavoiteltava 40-kerroksinen hybridirakennus.

Vaikutuksia maisemaan on havainnollistettu kuvaparein jossa nykytilannetta verrataan tulevaan. Kuvanottopaikat ovat valikoituneet keskeisen sijainnin, hyvän yleisen saavutettavuuden ja näkyvyyden kriteerein.

Kuvapari A on otettu Viktoriantorilta jokeen laskevien portaiden yläpäästä n.3,76 km etäisyydeltä (ks. kuva 18 oikealla).

Kuvapari B on otettu Haaparannan puolelta 2,86 km etäisyydeltä rantalaiturin juuresta.

Kuvapari C on otettu Näätasaarentieltä 560 m etäisyydeltä.



Kuva 18. Kuvauspaikat ja etäisyysjanat kohteeseen. Kuva © Google 2023.



Kuvat 19 ja 20. Kuvapari A Viktoriantorilta. Etäisyyttä hybridirakennukseen n.3,76 km.





Kuvat 21 ja 22. Kuvapari B Haaparannan rantalaiturin juurelta n. 2,86 km etäisyydeltä.





Kuvat 23 ja 24. Kuvapari C Tornion Näätsaarentieltä n.560 m etäisyydeltä.



Etäisyys on merkittävä tekijä tarkasteltaessa maisemavaikutusten luonnetta. Pohjoismaissa on määritelty maisemaselvitysten pohjalta vaikutusalueita korkeille teknisille rakenteille, kuten tuulivoimaloille ja voimajohtopylväille. Visuaalisen vaikutuksen vyöhykkeet on suhteutettu rakenteiden kokoon. Vaikutusvyöhykkeet on määritetty sen perusteella miten rakenteet näkyvät ja miten voimakkaasti ne hallitsevat maisemaa (Lähde: Mastot maisemassa, Ympäristöopas 107, Helsinki 2003, s.13):

1) Maston lähivyöhyke

(Visuelt territorium) noin kolme kertaa maston korkeus

- alueella mastorakennelma hallitsee visuaalisesti täysin
- alueella täytyy nostaa katseensa nähdäkseen maston kokonaisuudessaan

2) Dominanssivyöhyke

(Visuell dominanssone) noin 9-12 kertaa maston korkeus.

- alueella masto hallitsee maisemakuvaa
- mastorakennelma ei täytä koko näkökenttää

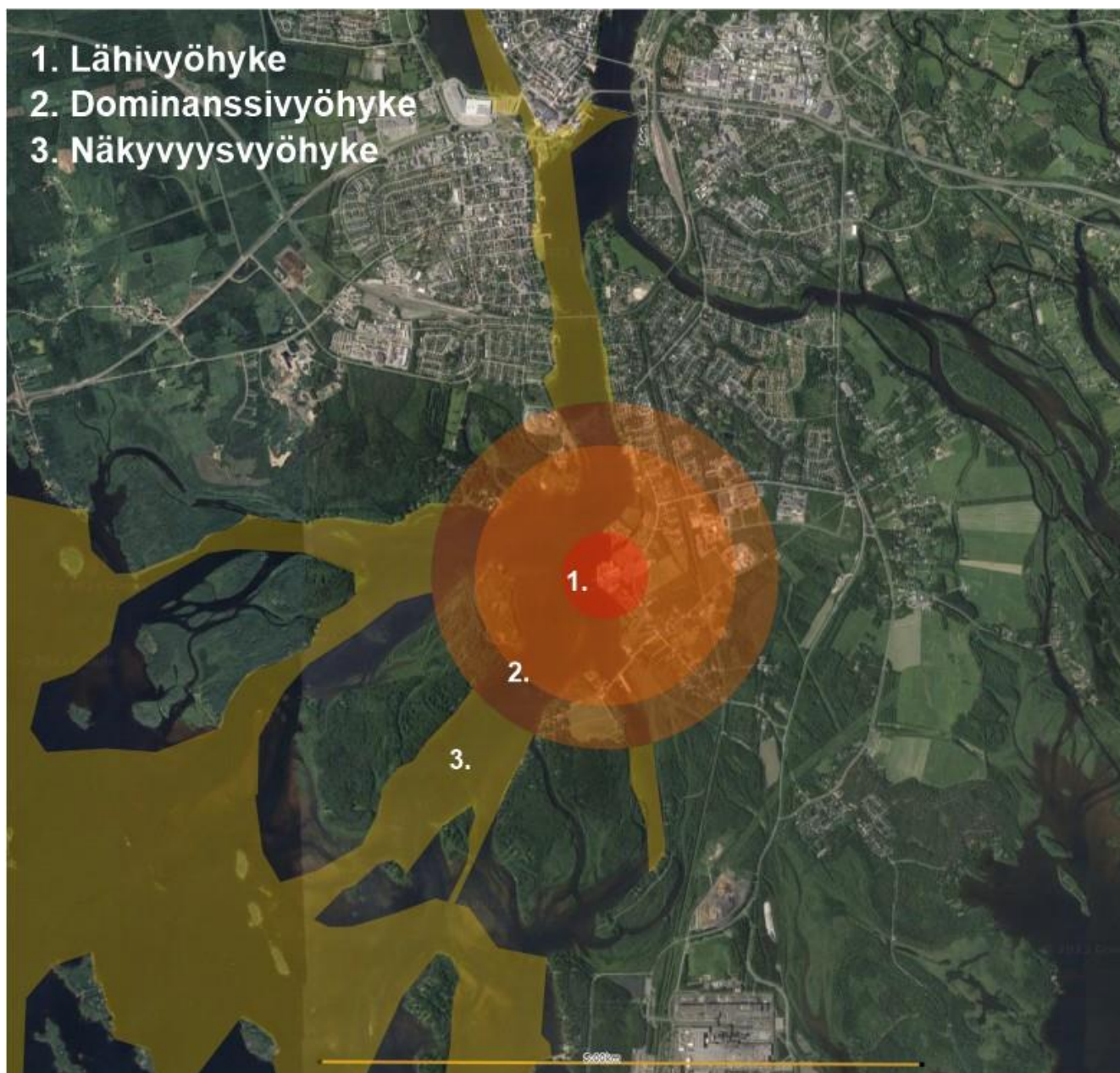
3) Näkyvyysvyöhyke

(Visuell influenssone) ulottuu dominanssivyöhykkeen reunalta

niin pitkälle kuin masto näkyy.

- alueella masto asettuu yleensä osaksi maisemakuvaa
- maston kokoa voi olla vaikea määrittää kaukaa havainnoituna

Tässä tapauksessa maston sijaan on kysymyksessä 40-kerroksinen rakennus, jonka maisemakuullinen rooli tulee olemaan toiminnallisesti ja visuaalisesti tärkeä osa Tornion ja Haaparannan kaupunkikuvaa ja sen rakennettua ympäristöä.



Kuva 25. Hybridirakennuksen näkyvyysvyöhykkeet.

Vaikutukset kulttuuriympäristöön

Kaavamuutosalue sijoittuu osittain yleiskaavassa maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi (sk/m) merkittyyn alueeseen. Hybridirakennus toteutuessaan muodostaa vahvan kontrastin olevaan kulttuuriympäristöön, mikä toisaalta korostaa kummankin ominaisuuksia. Toisaalta hybridirakennus itsessään tulee ajan mittaan muodostumaan kulttuuriympäristöksi.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavan toteutumisella on positiivisia sosiaalisia vaikutuksia hybridirakennuksen mahdollistaessa alueen kehittymisen.

Taloudelliset vaikutukset

Kaava mahdollistaa hankkeen, jolla on taloudellisia vaikutuksia maanomistajalle. Samalla hanke tukee alueen elinvoimaa, sillä se mahdollistaa matkailun kehittymisen alueella.

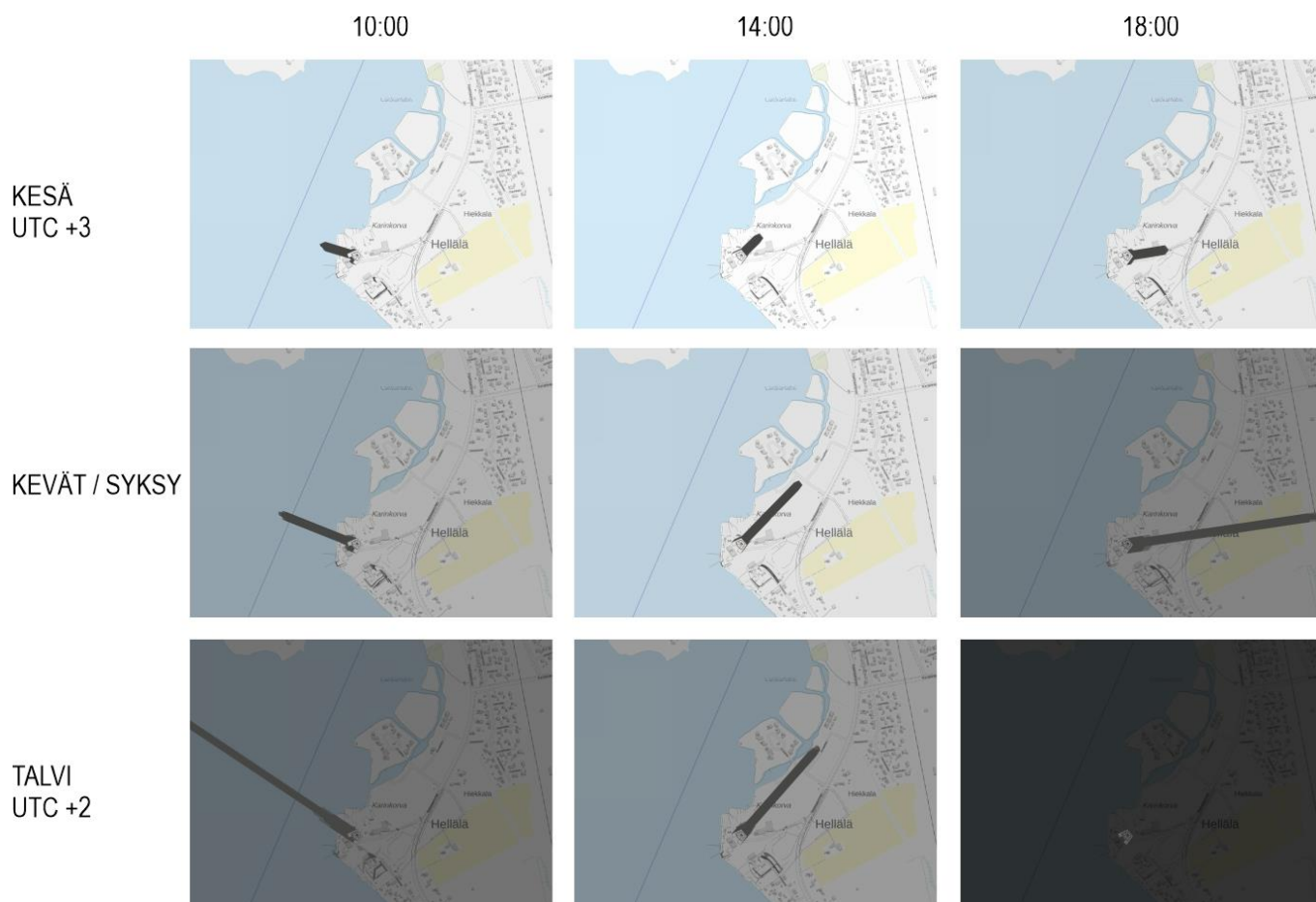
Liikenteelliset vaikutukset

Kaavamuutoksella ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia liikenteeseen alueella.

Hulevedet

Hulevesillä tarkoitetaan maan pinnalta, rakennusten katoilta tai muilta vastaavilta pinnoilta pois johdettavaa sade- tai sulamisvettä. Hulevesien hallinta hoidetaan kiinteistökohtaisesti. Alueen merkittävimmät hulevedet esiintyvät keväisin lumien sulamisvesistä.

Kaavassa ei ole tarpeen osoittaa erityisiä huleveden hallintaan liittyviä aluevarauksia. Hulevesien hallinta alueella ratkaistaan lopullisesti kiinteistökohtaisilla ratkaisuilla rakennuslupamenettelyn yhteydessä ja kaavassa annetaan hulevesien käsittelyyn liittyviä määräyksiä.



Kuva 26. Varjoisuuskartta.

Muut vaikutukset

Kaavalla ei ole muita merkittäviä vaikutuksia. Varjoisuuden osalta rakennus voi aiheuttaa varjostusvaikutuksia hetkellisesti Hellälänsaaren ja Näätsaarentien varren muutamalle asuinrakennukselle keväisin ja syksyisin iltapäivällä n. klo 15-18 välillä ja kesäaikaan illalla klo 18 jälkeen (kuva 26).



Kuva 27. Röyttän terästehtaiden ympärillä olevat tuulivoimalat ovat napakorkeudeltaan n.120 m, ts. kaavassa tavoitellun hybridirakennuksen korkuisia. Kuva © Tornion kaupunki.

3.6 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavalla ei osoiteta ympäristön häiriöitä aiheuttavia toimintoja.

3.6.1 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	Asemakaavamuutos
Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyvin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle. Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.	Kaavalla turvataan alueen kehittymistä ja elinvoimaa mahdollistamalla merkittävä hotelli-/matkailuhanke. Hanke sijoittuu sitä tukevien toimintojen alueelle.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.	Kaavassa huomioidaan tulvariski ja turvataan riittävä varaus näiltä osin turvalliselle ympäristölle.
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat Huolehditaan valtakunnallisesti arvokaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamista. Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.	Kaavamuutoksessa huomioidaan maakunnallisesti arvokas kulttuuriympäristö ja kaavan mahdollistaman hankkeen sopeutuminen siihen. Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia kaava-alueen ulkopuolella sijaitsevaan mahdolliseen palpakkoesiintymään.

3.6.2 Kaavan suhde maakuntakaavaan

Asemakaavalla edistetään maakuntakaavan toteuttamista.

3.6.3 Kaavan suhde yleiskaavaan

Laadittava asemakaava on osayleiskaavan tavoitteiden mukainen.

4. ASEMAKAAVA-ALUEEN TOTEUTUS JA SEURANTA

4.1 Toteuttaminen ja aloitus

Kaavan toteuttaminen voidaan käynnistää heti kaavan tultua voimaan.

4.2 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutusta valvoo kunnan rakennusvalvonta rakennus- ja toimenpidelupien myöntämisen yhteydessä.

Rovaniemellä 28.2.2023



Jarmo Lokio arkkitehti YKS 122