Tornion kaupunki

ASEMAKAAVAMUUTOS MIUKIN KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 21 AL-TONTIN 1 JA AK-TONTIN 2 ALUEELLE

Selostus – valmisteluvaihe 16.3.2024

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 2
1.1 Tunnistetiedot 2
1.2 Kaava-alueen sijainti 3
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus 3
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista 4
2 TIIVISTELMÄ 5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet 5
2.2 Asemakaava 5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen 5
3 LÄHTÖKOHDAT 6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 6
3.2 Suunnittelutilanne 11
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 15
4.1 Asemakaavan laadinnan tarve ja tavoitteet 15
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 15
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö 15
4.4 Asemakaavan tavoitteet 18
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset 18
5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 24
5.1 Toteuttaminen ja aloitus 24
5.2 Toteutuksen seuranta 24

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta:	Tornio
Kaupunginosa:	Miukki
Kortteli:	21 (osa)
Kaava:	Asemakaavan muutos
Kaavan laatija:	Jarmo Lokio, arkkitehti YKS 122

Asemakaava-alueen laajennuksen vireilletulosta on kuulutettu 13.12.2023
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville (MRA 30 §) 13.12.2023 alkaen
Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §) _._.2024
Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §) _._.2024
Kaupunginhallitus _._.2024, § __
Kaupunginvaltuusto _._.2024, § __

Asemakaavan selostus koskee 16.3.2024 päivättyä asemakaavaluonnosta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutoksen laadinnan kohteena on noin 4406 m² alue Tornion kaupungin Miukin kaupunginosan alueella. Alue sijoittuu Tornionjoen välittömään läheisyyteen. Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa, johon yksityisellä rakennusliikkeellä on suunnitteluvaraus vähintään kaavaprosessin ajan.

Kuva 1. Ote Tornion kaupungin karttapalvelusta. Suunnittelualue osoitettu sinisellä. © Tornio InfoGIS.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavamuutos Miukin kaupunginosan korttelin 21 AL-tontin 1 ja AK-tontin 2 alueelle.

Kaavamuutosalueen maanomistajan tavoitteena on mahdollistaa asuinkerrostalojen toteuttaminen Tornion yleiskaavan keskeisen kaupunkialueen ja Raumo -tarkennusalueen maankäyttötavoitteiden mukaisesti.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Asemakaavan seurantalomake
- Kaavakartta 12.2.2024
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Valmisteluvaiheen lausunnot, mielipiteet ja vastineet (täydentyy myöhemmin)
- Ehdotusvaiheen lausunnot, muistutukset ja vastineet (täydentyy myöhemmin)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunginhallitus on päättänyt 4.12.2023 § 340 asemakaavamuutoksen suorittamisesta
Kuulutus OAS:n nähtävilläolosta: 13.12.2023
OAS:n nähtävilläolo: 13.12.2023 alkaen
Kuulutus asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolosta: _._.2024
Asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo: _._. - _._.2024
Kuulutus asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta: _._.2024
Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo: _._. - _._.2024
Asemakaavan hyväksyminen:
Kaupunginhallitus _._.2024, § __
Kaupunginvaltuusto _._.2024, § __

2.2 Asemakaava

Kaavamuutoksen laadinnan tavoitteena on mahdollistaa alueelle asuinkerrostalojen toteuttaminen voimassa olevan yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti, kun kaava tulee voimaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavamuutoksen kohteena on noin 4406 m² alue Tornion kaupungin Miukin kaupunginosan alueella. Alue rajautuu idässä Amarinkatuun, etelässä kerrostaloihin ja lännessä ja pohjoisessa kevyenliikenteenväyliin. Lännessä kevyenliikenteenväylän toiselle puolelle sijoittuu Tornionjoki ja idässä Amarinkadun toiselle puolelle junarata ja siihen liittyvä ratapiha. Suunnittelualue sijoittuu hyvien liikenneyhteyksien varrelle: valtatie E4 sijoittuu noin 200 m päähän suunnittelualueesta ja Tornionjoen yli kaupungin keskustaan kulkeva kevyenliikenteen silta sijoittuu suunnittelualueen luoteiskulmaan.

Kuva 2. Viistokuva idästä kuvattuna suunnittelualueen sijoittumisesta suhteessa muuhun aluerakenteeseen. Tornion kaupungin keskusta sijoittuu kuvassa näkyvän Tornionjoen pohjoispuolelle. © Tornion kaupunki (6/22)

Kuva 3. Viistokuva keskustan suunnasta (lännestä) kuvattuna. Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee katualueen lisäksi ratapiha-alue. Eteläpuolella (kuvassa oikealla) suunnittelualue rajautuu III-IV-kerroksiseen kerrostaloalueeseen. © Tornion kaupunki (6/22)

3.1.2 Luonnonympäristö

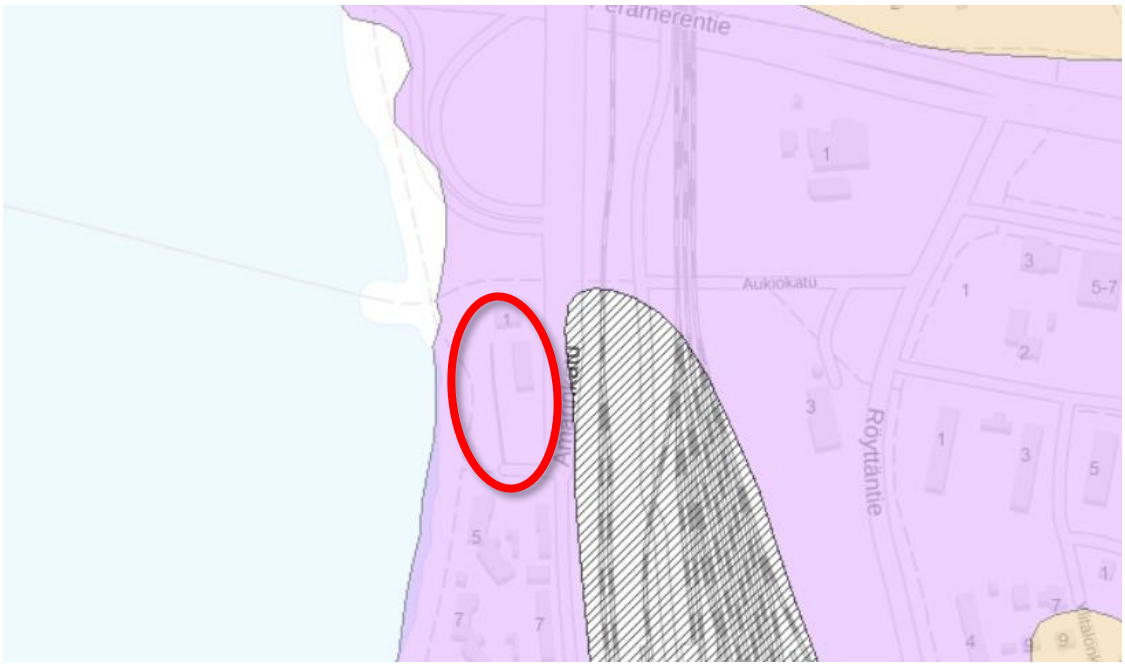
Suunnittelualue on kokonaisuudessaan rakennettu ympäristöä. Alueelta on tehty havainto (1992, Laji.fi) silmälläpidettävästä jokipajusta (S*alix Triandra*). Suunnittelualue sijoittuu Tornionjoen läheisyyteen, joka on Natura 2000-suojelualue (FI1301912).

Kuva 4. Suunnittelualue sijoittuu kuvassa kevyenliikenteen sillan oikealle puolelle (7/23).

Kuva 5. Suunnittelualue kuvattuna Tornionjoen ylittävältä kevyenliikenteen sillalta. Suunnittelualue sijoittuu kuvassa sillan oikealle puolelle (7/23).

Maaperä

Geologisen tutkimuskeskuksen Maankamara-karttapalvelun mukaan suunnittelualueen maaperä on hienoa hietaa.



Kuva 6. Maaperä. Suunnittelualueen sijainti osoitettu punaisella. GTK, Maanmittauslaitos, Esri Finland 2/2024.

Pinta- ja pohjavedet

Kaavoitettava alue ei sijaitse vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella (lähde: GTK:n Maankamara -karttapalvelu). Suunnittelualueen välittömään läheisyyteen sijoittuu Tornionjoki.

Tulvavaara

Kaavoitettava alue ei sijoitu tulvavaara-alueelle.

Kuva 7. Suunnittelualueen suhde tulvakarttapalvelussa osoitettuun harvinaiseen kerran sadassa vuodessa toistuvaan tulvakorkeuteen. Suunnittelualueen sijainti osoitettu punaisella. Tulvakarttapalvelu, Tulvakeskus 2/2024.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Suunnittelualueelle ei sijoitu asumista.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella on nykyisellään yritys- ja varastotoimintaa. Alue tukeutuu sekä Torpin kaupunginosan että kaupungin keskustan palveluihin.

Rakennuskanta

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi 1930-1940-luvuilla rakennettua toimitila- ja varastorakennusta. Tornionlaakson museon vireilletulovaiheen lausunnon mukaisesti rakennukset on inventoitu vuonna 1989 sekä Tornion yleiskaavan laatimisen yhteydessä 2002. Rakennukset on rakennettu inventointitietojen mukaan kolmessa eri vaiheessa 1930–1940-luvuilla Alinko Oy:n / Lapin Jäädyttämö Osakeyhtiön - Lapplands Fryseri Aktiebolag toimitiloiksi. Vuonna 1936 rakennettiin ensimmäinen eteläisin osa rakennusta varasto- ja konttoritiloiksi. Rakennusta jatkettiin vuonna 1937–1938 ja pienempi rakennuksista on rakennettu vuonna 1940 varastotiloiksi ja jääkellariksi. Toisen maailmansodan jälkeen Lapin jäähdyttämö oli mahdollisesti ainoa laatuaan Lapissa. Viime vuosina rakennukset toimivat akkuliikkeen myynti- ja varastotiloina.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet

Kaavoitettavalla alueella sijaitsevat rakennukset on osoitettu voimassaolevaan yleiskaavaan liittyvässä Tornion keskeisen kaupunkialueen rakennetun ympäristön inventoinnissa (Tornion kaupunki 2002) sekä Tornion yleiskaava 2021 keskeinen kaupunkialue, I perusselvitysraportissa (2005) paikallisesti arvokkaiksi rakennuskohteiksi, jotka yleisten yleiskaavamääräyksen rakentamismääräyksissä määrätään kohteiksi, jotka on pyrittävä säilyttämään.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Kaavoitettavalla alueella ei ole tiedossa muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Liikenne

Kaava-alue sijoittuu Amarinkadun varteen, josta on noin 200 m matka valtatie E4:selle. Suunnittelualuetta rajaa kaupungin merkittävät kevyenliikenteenväylät ja alueen luoteiskulmalta lähtee yhteys kaupungin keskustaan kevyenliikenteensillan kautta Tornionjoen yli. Amarinkadun itäpuolella sijaitsee Miukin ratapiha-alue.

Tekninen huolto

Alueella ja sen välittömässä läheisyydessä kulkee kattava yhdyskuntatekninen verkosto vesi-, viemäri- ja sähköverkkoineen.

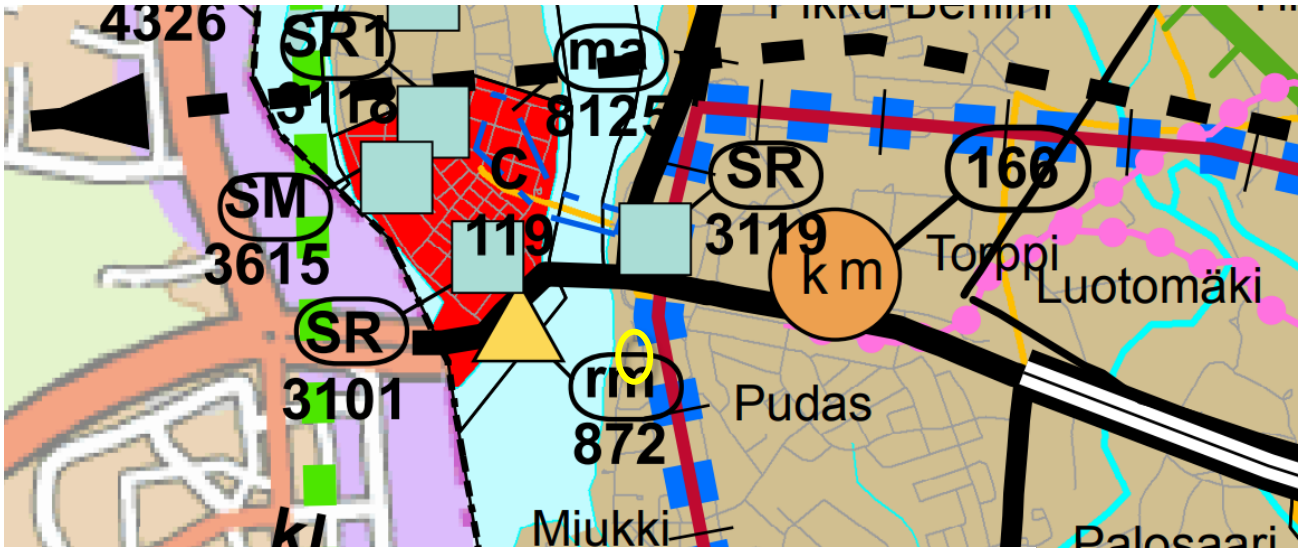
3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettava alue on kaupungin omistuksessa. Yksityisellä rakennusliikkeella on suunnitteluvaraus vähintään kaavaprosessin ajan.
Tornion kaupunki tekee tarpeellisilta osin yksityisen tahon kanssa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 91 b §) mukaisen maankäyttösopimuksen.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Voimassa olevassa Länsi-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen alueella (A). Länsi-Lapin maakuntakaavamuutoksen on Lapin Liiton liittovaltuusto hyväksynyt 26.11.2012 ja ympäristöministeriö vahvistanut 19.2.2014.



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

kk Kaupunkikehittämisen kohdealue
Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutua, johon kohdistuu maakunnallisesti tärkeitä alueidenkäytöllisiä kehittämisen tarpeita ja niiden yhteensovittamista.
Alueen suunnittelun lähtökohtana 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.

mv Matkailun vetovoima-alue, matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealue
Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistyksen 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.

rl Raideliikenteen kehittämiskäytävä
Merkinnällä osoitetaan raideliikenteen kehittämiseen liittyvät yhteystarpeet.
Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee varautua raideliikenteen palvelutason parantamiseen sekä siihen liittyviin aluevaraustarpeisiin.

Perämeren kaari

Merkinnällä osoitetaan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti tärkeä kehittämisvyöhyke

Kehittämisvyöhykkeen toimintojen verkostoitumista tulee edistää alueidenkäyttöratkaisuilla. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varauduttava palvelutasoltaan korkeatasoisiin kansainvälisiin liikenneyhteyksiin, erityisesti pääteiden liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden parantamiseen, raideliikenteen kehittämiseen sekä tietoliikenneverkostoihin.

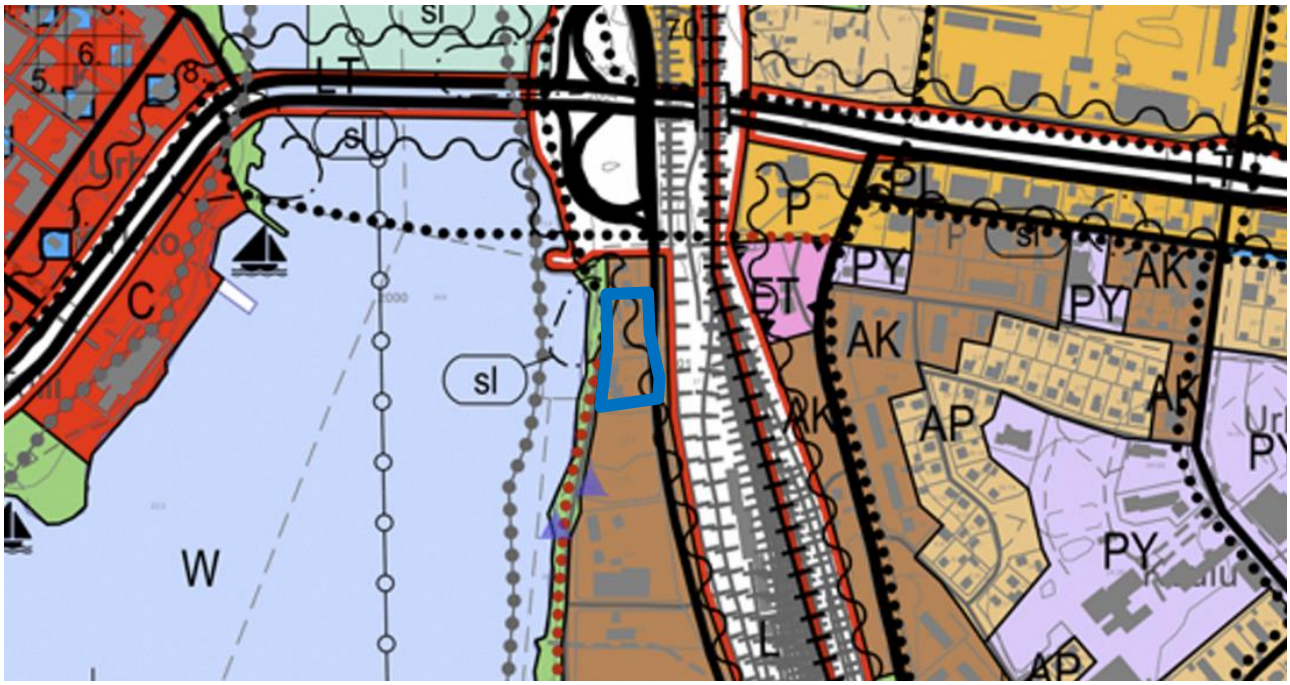
Perämeren rannikon matkailu- ja virkistyspalvelujen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon veneilyreittien ja -satamien kehittämistarpeet sekä yhtenäisen kevyen liikenteen reitin kehittämismahdollisuus.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon maankohoamisen taloudelliset ja ympäristölliset vaikutukset sekä turvata maiseman ja luonnontalouden erityispiirteet ja luonnon kehityskulkujen alueellinen edustavuus. Maankohoamisrannikon luonnon- ja kulttuuriperinnön kansainvälisten arvojen säilymistä ja matkailullista hyödyntämistä tulee edistää.

Kuva 8. Ote Länsi-Lapin maakuntakaavasta merkintöineen ja määräyksineen. Suunnittelualueen rajaus keltaisella.

3.2.2 Yleiskaava

Asemakaavan suunnittelualue on merkitty Tornion yleiskaavassa 2021 (Kh § 57 1.3.2010) kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK). Kaavamuutosalue sijaitsee melu- ja tärinäalueella.



AK

KERROSTALOVALTAINEN ASUNTOALUE
Suensaari, Juhannussaari, Miukki, Kiviranta, Pudas

Haluamme, että tätä keskeisen kaupunkialueen asemakaavoitettua kerrostalovaltaista aluetta tiivistetään ja eheytetään. Kaupunkimaisen asuinalueen viihtyisyyttä ja vetovoimaa palvelu- ja asuinalueena tulee lisätä julkisten tilojen kuten torien ja aukioiden, kaupunkiympäristöjen ja pihojen sekä puistojen hyvin suunnitellulla ja viimeistellyllä rakentamisella. Kaupunkimaisen asuinalueen kevyen liikenteen yhteyksiä parannetaan sujuviksi, esteettömiksi ja turvallisiksi.
Siksi määräämme, että alueelle sijoitetaan ensisijaisesti asuinkerros-, asuinpienkerros- ja rivitaloja. Asemakaavassa rakennusten pohjakerroksiin saa osoittaa liike-, työ- ja palvelutiloja. Asemakaavaa muutettaessa erityinen huomio tulee kiinnittää kaupunkikuvaa eheyttäviin ja viihtyisyyttä edistäviin sekä kevyen liikenteen esteettömyyttä ja turvallisuutta parantaviin ratkaisuihin.

KEVYEN LIIKENTEEN YHTEYSTARVE
Reittiä suunniteltaessa se tulee pyrkiä sijoittamaan mieluummin asutuksen keskelle esim. vanhoille, vähäliikenteisille kyläteille tai vesistön rantaan, kuin valtatien varteen.

KEVYTLIIKENTEEN PÄÄREITTI

MELUALUE- JA/TAI TÄRINÄALUE
Alueelle ei saa sijoittaa uusia, melulle ja tärinälle herkkiä toimintoja. Alueella olevia asuinrakennuksia saa peruskorjata ja laajentaa ja korvata uusilla. Alueelle laadittavien asemakaavojen pohjaksi on laadittava melu- ja tärinäselvitys.

sl

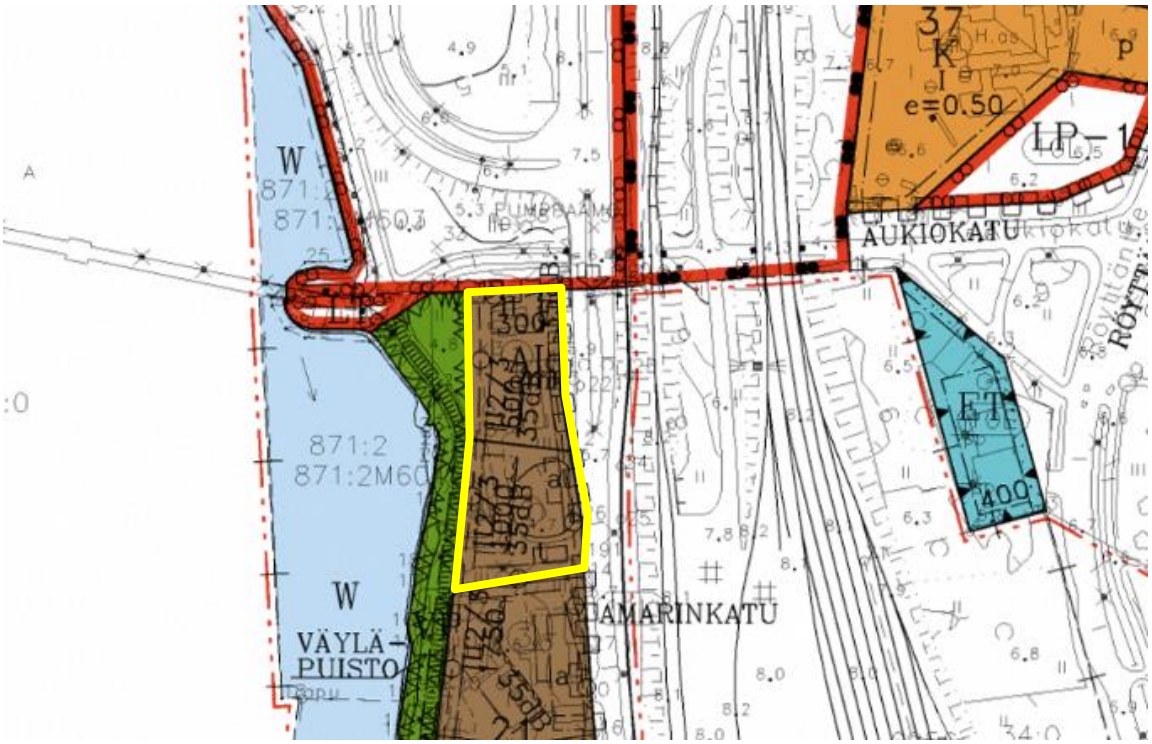
SUOJELTUJEN TAI SILMÄLLÄPIDETTÄVIEN KASVIEN TAI ELÄINTEN ESIINTYMÄALUE

Suojellun, uhanalaisen tai silmälläpidettävän lajin esiintymäalue. Määräämme MRL 41.2 §:n nojalla, että esiintymäalueen ympäristö on säilytettävä tai ylläpidettävä lajille suotuisana.

Kuva 9. Ote Tornion yleiskaava 2021:sesta merkintöineen ja määräyksineen. Suunnittelualue rajattu sinisellä.

3.2.3 Asemakaava

Alueella on voimassa 2.4.1999 voimaantullut asemakaava, jossa suunnittelualue on merkitty asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL) ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), joiden kerrosluku on II 2/3.



AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.
AL	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
VP	Puisto.

LT	Kauttakulku- tai sisääntulotie suoja- ja näkemäalueineen.
W	Vesialue.
35dB	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35dB(a).@
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Kuva 10. Ote ajantasa-asemakaavasta merkintöineen.

3.2.4 Rakennusjärjestys

Tornion kaupungin rakennusjärjestyksen on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 29.1.2018 ja se on astunut voimaan 29.1.2018.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan laadinnan tarve ja tavoitteet

Asemakaavamuutoksen laadinnan tavoitteena on mahdollistaa kahden kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon toteuttaminen alueelle. Rakentamisen neliömäärätavoite on 6600 k-m^2. Rakentamisen sijainti tarkentuu kaavoituksen kuluessa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tornion kaupunginhallitus on päättänyt 13.12.2023 § 340 asemakaavamuutoksen suorittamisesta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

Oheinen luettelo pyrkii kattamaan pääosan osallisista, mutta ei ole ketään poissulkeva.

Selvityksen perusteella osallisia ovat:

Maanomistaja, vuokraoikeuden haltija ja asukkaat:
- ✓ Alueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja asukkaat (kunta, yksityiset)

Yhdyskuntatekniikka
- ✓ Tornion Energia Oy
- ✓ Tornion Vesi Oy

Kaupungin hallintokunnat:

- ✓ tekninen lautakunta

Viranomaiset:

- ✓ Lapin ELY-keskus, Ympäristö- ja luonnonvarat
- ✓ Lapin ELY-keskus, Liikenne ja infrastruktuuri
- ✓ Lapin Liitto
- ✓ Lapin hyvinvointialue / Lapin pelastusalue
- ✓ Tornionlaakson museo
- ✓ Väylävirasto

4.3.2 Vireilletulo

Vireilletuloilmoitus on julkaistu 13.12.2023. Vireilletulovaiheessa Tornionlaakson museo ja Väylävirasto antoivat lausunnot.

Tornionlaakson lausunnossa tuotiin rakennusten historian kuvauksen lisäksi (ks. selostuksen s.9) esille seuraavaa:

”Suunnittelualueella sijaitsevat rakennukset edustavat Torniossa harvinaista 1930–40-lukujen toimitilarakentamista ja sijaitsevat kaupunkikuvallisesti näkyvällä paikalla. Tornion yleiskaavan 2021 perusselvityksissä suunnittelualueella sijaitsevat vanhat rakennukset on arvioitu paikallisesti merkittäväksi rakennuskohteeksi. Tornionlaakson museo on lausunut rakennuksia koskevasta purkamislupa-asiasta 16.1.2024. Lausunnon laatimisen yhteydessä museo on inventoinut kohteen ja taltioinut rakennusten pitkäaikaisella käyttäjällä ja omistajalla Tornion Akut Ky:n hallussa olevia rakennusten muutospiirustuksia 1930–1970-luvuilta.”

“Lausunnossaan museo on todennut, että rakennusten mahdollinen purkaminen tai suojelu tulee ratkaista vireillä olevan asemakaavan muutoksen yhteydessä. Museon näkemyksen mukaan rakennusten korjaaminen tavalla, joka säilyttäisi rakennuksen tuleville sukupolville, voisi olla edelleen mahdollista. Tämän vuoksi kaavoituksen yhteydessä tulee tutkia yleiskaavan edellyttämällä tavalla, onko rakennuksia mahdollista säilyttää osana uudisrakentamisen kokonaisuutta.”

”Kaavamuutosalueen keskeisen sijainnin takia vaikutuksiin kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön tulee kiinnittää erityistä huomiota. Vaikutusten arvioinnin tueksi on museon näkemyksen mukaan syytä laatia eri vaihtoehtoja rakentamisen määrästä ja sijoittumisesta.”

Väylävirasto edellyttää lausunnossaan, että ”kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Melun- ja tärinäntorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisuista päätettäessä. Kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset melun ja tärinän leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi.” ”Melualueelle ei tule kaavoittaa melulle herkkää maankäyttöä ilman asianmukaisia selvityksiä ja tarvittavaa melunsuojausta.”

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 13.12.2023.

Kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä _._.2024 (täydentyy myöhemmin). Kaavaehdotus on ollut nähtävillä _._.2024 (täydentyy myöhemmin). Valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen palautteista sekä näihin annettavista vastineista on tehty erillinen yhteenveto kaavaselostuksen liitteeksi.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin tiedoksi eri viranomaistahoille.

Koska kaavalla ei ole maakunnallista tai valtakunnallista vaikuttavuutta, ei tarvetta erillisille viranomaisneuvotteluille ole vaan ne pidetään tarvittaessa. Viranomaisilta pyydetään lausuntoja kaavan valmisteluvaiheen ja ehdotusvaiheen kuulemisten yhteydessä ja näiden yhteenvedot sekä niihin annettavat vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tätä 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 4.5.3.

Maakuntakaavan antamat lähtökohdat

Voimassa olevassa Länsi-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A).

Yleiskaavan antamat lähtökohdat

Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK). Kaavamuutosalue sijaitsee melu- ja tärinäalueella. Kaavamuutosta varten laaditaan melu- ja tärinäselvitys, joka valmistuu ehdotusvaiheeseen.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

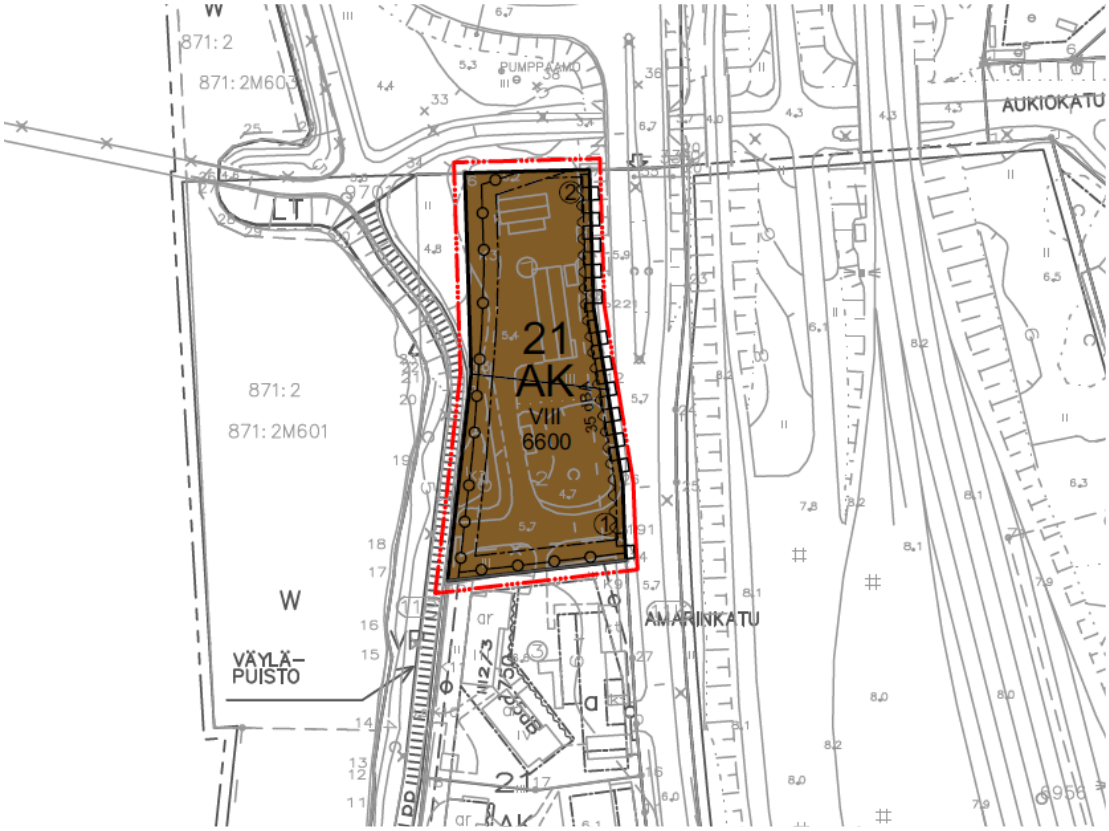
Suunnittelualueen pienestä koosta ja maanomistajan selkeistä tavoitteista johtuen ei tarvetta vaihtoehtoisten kaavaluonnosten laadinnalle ollut, vaan nykytilanne toimii nk. nollavaihtoehtona. Alueella olevat rakennukset ovat olleet käyttämättä viime vuosina, minkä johdosta rakennustekninen korjausvelka on muodostunut merkittäväksi.

Lisäksi rakennukset ovat käyttötarkoitukseltaan heikosti sovellettavissa ja muunnettavissa voimassa olevan asemakaavan mahdollistamaan asuin- ja liikekäyttöön. Suunnittelualueesta on tehty alustava luonnossuunnitelma heinäkuussa 2023 (Arkkitehtitoimisto Jarmo Lokio Oy), joka toimii pohjana asemakaavaluonnokselle.

Suunnittelualue on osoitettu kokonaisuudessaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Alueen läpikulkevaksi on osoitettu voimassaolevan asemakaavan mukaisesti johtorasite. Rakennusalan rajat kulkevat korttelin reunoja pitkin johtorasite huomioiden. Amarinkadun puolelle on osoitettu liittymäkielto vastaamaan myöskin voimassaolevaa asemakaavaa.

Kortteliin on osoitettu ohjeellisena kaksi tonttia. Suurin sallittu kerrosluku on VIII ja rakennusoikeutta kortteliin on osoitettu 6600 k-m².

Kaavamääräyksissä on huomioitu melu-, tärinä- ja runkomeluseikat Väyläviraston osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevan lausunnon (12.1.2024) mukaisesti asemakaavamerkinnöin ja -määräyksin. Kaavamuutosalueesta laaditaan melu- ja tärinäselvitys, jonka pohjalta kaavaluonnosta tarkistetaan tarvittaessa ehdotusvaiheeseen.



Kuva 11. Asemakaavaluonnos (16.3.2024).

Kuva 12. Alueelle on laadittu alustava luonnossuunnitelma heinäkuussa 2023, jossa on tutkittu kahden 8-kerroksisen asuinkerrostalon sijoittamista (Arkkitehtitoimisto Jarmo Lokio Oy).

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue tukeutuu olemassa olevaan liikenne- ja kunnallistekniseen verkostoon.

Kaupunkikuva, maisema, kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö

Kaava mahdollistaa olevan alueen tehokkaamman käytön ja toteuttaa voimassaolevaa yleiskaavaa, jossa alue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Kaavamuutoksella on vaikutuksia maisemaan, sillä nykyiseen rakennuskantaan verrattuna kaavan mahdollistama rakentaminen on korkeampaa ja erottuu kerroskorkeudellaan myös viereisistä kerrostaloista. Suunnittelualue sijoittuu kuitenkin kaupunkiympäristöön, jolloin maisemavaikutukset ovat kaupunkikuvaa ja -siluettia muuttavia: Tornionjoen itärannalle keskustan kohdalla muodostuu kahden korkeamman kerrostalon siluetti, mikä muuttaa piippujen, ratavalaisinten ja telemastojen rytmittämää Miukin ja Torpin eteläisen osan kaupunkisiluettia. Vaikutukset kulttuuriperintöön ovat kielteiset kahden vanhan rakennuksen poistuessa.

Kuva 13. Suunnittelualue kuvattuna vastarannalta. Suunnittelualue sijoittuu kevyenliikenteen sillan oikealle puolelle.

Kuva 14. Suunnittelualueen nykyistä rakennuskantaa Amarinkadun suunnasta kuvattuna. © Google Maps (10/23)

Luonnonympäristö

Kaava-alue on kokonaisuudessaan rakennettua ympäristöä. Laji.fi:n mukaan suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole tavattu kuin vakiintuneiksi todettua lajistoa. Kaavamuutoksella ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia luonnonympäristöön.

Hulevedet

Hulevesillä tarkoitetaan maan pinnalta, rakennusten katoilta tai muilta vastaavilta pinnoilta pois johdettavaa sade- tai sulamisvettä. Hulevesien hallintaan liittyvät asiat huomioidaan kaavamääräyksissä.

Tulvavaara

Suunnittelualue sijoittuu Tornionjoen läheisyyteen, mutta alue ei sijoitu tulvavaara-alueelle.

Liikenteen ja teknisen huollon järjestäminen

Alueella on valmis tieverkosto ja tekninen huolto. Alueen liikennemääriin asemakaavalla ei ole vähäistä suurempaa vaikutusta.

Melu ja tärinä

Suunnittelualue sijoittuu junaradan ja siihen liittyvän ratapihan läheisyyteen, minkä vuoksi kaavassa on huomioitava melu-, tärinä- ja runkomeluasiat. Kaavaa laatiessa on huomioitu Väyläviraston osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskeva lausunto (12.1.2024).

Sosiaaliset vaikutukset

Kaava mahdollistaa alueen kehittymisen ja uuden rakennuskannan rakentamisen, mikä mahdollistaa kaupunkiasumista palveluiden lähettyville.

4.5.3 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset väestökehityksen edellyttämälle riittävällä ja monipuoliselle asuntotuotannolle.	Kaavalla mahdollistetaan olevan alueen kehittyminen ja alueen riittävä asuntotuotanto. Kaavoitettava alue sijoittuu houkuttelevalle sijainnille palveluiden ja upeiden maisemien ääreen, mikä voi houkutella asukkaita myös kaupungin ulkopuolelta.
Terveellinen ja turvallinen elinympäristö Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin.	Kaavassa on huomioitu hulevedet.
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.	Kaava-alueella ei ole valtakunnallisesti arvokkaita kulttuuriympäristöjä. Alueella mahdollisesti oleva jokipaju voidaan säilyttää tai siirtää.

4.5.4 Kaavan suhde maakuntakaavaan

Asemakaavalla edistetään maakuntakaavan toteuttamista.

4.5.5 Kaavan suhde yleiskaavaan

Asemakaavalla edistetään yleiskaavan toteuttamista lukuun ottamatta paikallisesti arvokkaiden rakennusten poistumista. Korvaava asuinkäyttö on kuitenkin keskusta-alueen tiivistymisen, viihtyisän asuinympäristön, kevyen liikenteen verkostoon tukeutumisen ja palveluiden saatavuuden näkökulmasta perusteltua.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteuttaminen ja aloitus

Kaavan toteuttaminen voidaan käynnistää heti kaavan tultua voimaan.

5.2 Toteutuksen seuranta

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

Rovaniemellä 16.3.2024

Jarmo Lokio
arkkitehti YKS 122

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	851 Tornio	**Täyttämispvm**	20.03.2024
Kaavan nimi	Miukinranta		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	851 X1121
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4406	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,4407

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

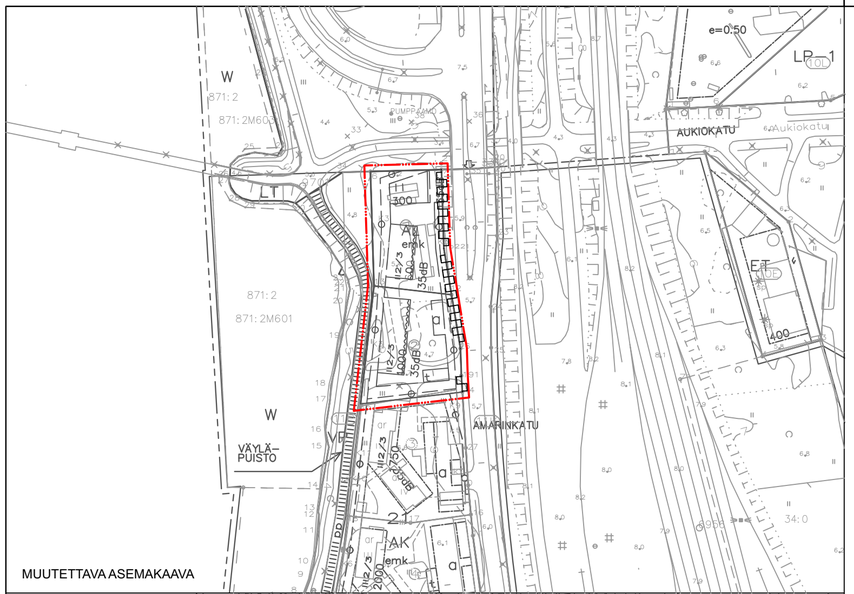
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,4406**	**100,0**	**6600**	**1,50**	**0,0000**	**4700**
A yhteensä	0,4406	100,0	6600	1,50	0,0000	4700
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

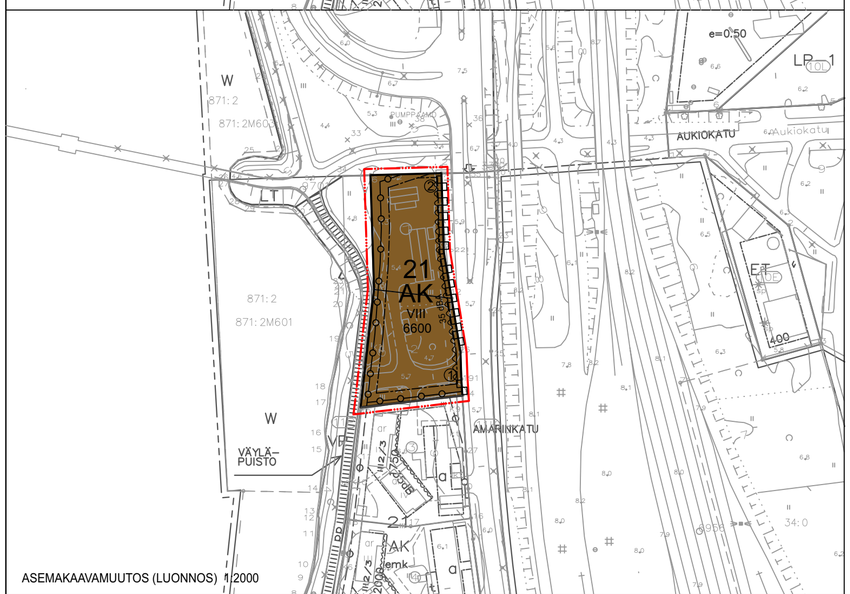
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,4406**	**100,0**	**6600**	**1,50**	**0,0000**	**4700**
A yhteensä	0,4406	100,0	6600	1,50	0,0000	4700
AK	0,4406	100,0	6600	1,50	0,2063	5600
AL					-0,2063	-900
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



MUUTETTAVA ASEMAKAAVA



ASEMAKAAVAMUUTOS (LUONNOS) 1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJEN SELITYKSET

AK — Asuinkerrostalojen korttelialue.

3 m kaava–alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

② — Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

1234 — Korttelin numero.

KATU — Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

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

1234 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Rakennusala.

Johtoa varten varattu alueen osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

35 dBA — Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien ja ikkunoiden sekä muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dBA.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

Rakennusten asuintiloissa tulee alittaa valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset sisämelutason ohjearvot. Melutaso sisällä asuinhuoneissa ei saa ylittää päiväohjearvoa 35 dBA (LAeq) eikä yöohjearvoa 30 dBA (LAeq). Asuintiloissa junaradan läheisyydestä aiheutuva hetkellinen maksimimelu ei saa ylittää yöaikaan toistuvasti tasoa 45 dB AFmax. Alueelle tulee rakentaa siten, että rakennukset suojaavat asuntojen ulko-oleskelutiloja melulta. Asuinalueilla ulko-oleskelutilojen päivämelutaso ei saa ylittää Vnp 993/1992 mukaista päiväajan (LAeq 7-22) keskiäänitasoa 55 dBA.

Runkomelutaso ei saa ylittää asuinhuoneistoissa tasoa 35 dB.

Asuinrakennuksen tärinä ei saa ylittää värähtelyluokan C arvoa Vw,95 ≤ 0,30 mm/s.

Rakennuslupaa haettaessa on tonttia varten osoitettava vähintään seuraavat autopaikat:
- asunnot: 1 autopaikka asuntoa kohti + 1 vieraspaikka 30 asuntoa kohti

Asunnoille on rakennettava vähintään 1 polkupyöräpaikka asuntoa kohti. Asuntojen polkupyöräpaikat on sijoitettava sisätiloihin tai toteutettava katoksellisina.

Pihasuunnittelussa ja autopaikkojen sijoittelussa on huomioitava liikenneturvallisuus ja katuliittymät sekä riittävä lumitila. Autopaikan ja katualueen välissä on oltava vähintään 5 m pitkä autopysäköintitila.

Rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa.

Rakennuslupavaiheessa tulee esittää hulevesien hallintasuunnitelma hulevesien poisjohtamiseen. Hulevesikaivot tulee varustaa vähintään 300 litran sakkapesällä.

TORNION KAUPUNKI

851 X2262

ASEMAKAAVAN MUUTOS - LUONNOSVAIHE

Kortteli 21 AL-tontti 1 ja AK-tontti 2

KAUPUNGINOSA: 11. MIUKIN KAUPUNGINOSA
KORTTELI: 21 (osa)
SEKÄ SIIHEN LIITTYVÄT VIRKISTYSALUEET, YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUEET JA KATUALUEET.

Käsittelyvaiheet:

MRA 27 k.ehd. näht.	__.__. - __.__.2024
Kh näht	. .2024
Tekn.palv.ltk	. .2024
MRA 30 luonn. näht.	__.__. - __.__.2024
MRL 62 OAS näht.	13.12.2023
MRL 63 OAS pvm.	13.11.2023

Kv on S:ssä hyväksynyt tämän asemakaavan.
Viran puolesta:
Hallintopäällikkö Outi Kääriäinen

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Torniossa 16.3.2024 Paikkatietoinsinööri Kimmo Annala

Suunnittelija: Miisa Saukkonen, arkkitehti YKS 727
Pääsuunnittelija: Jarmo Lokio, arkkitehti YKS 122

MITTAKAAVA 1:2000
Pvm: 16.3.2024

ARKKITEHTITOIMISTO JARMO LOKIO OY

TORNION KAUPUNKI, 11. MIUKIN KAUPUNGINOSA

Asemakaavamuutos Miukin kaupunginosan korttelin 21 AL-tontin 1 ja AK-tontin 2 alueelle

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 17.3.2024

Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti. © Tornio InfoGIS.

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaan kaavan laadinnan yhteydessä tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

2. Miksi kaavoitukseen on ryhdytty?

Kaavamuutosalueen maanomistajan tavoitteena on mahdollistaa asuinkerrostalojen toteuttaminen Tornion yleiskaavan keskeisen kaupunkialueen ja Raumo -tarkennusalueen maankäyttötavoitteiden mukaisesti.

3. Suunnittelualue

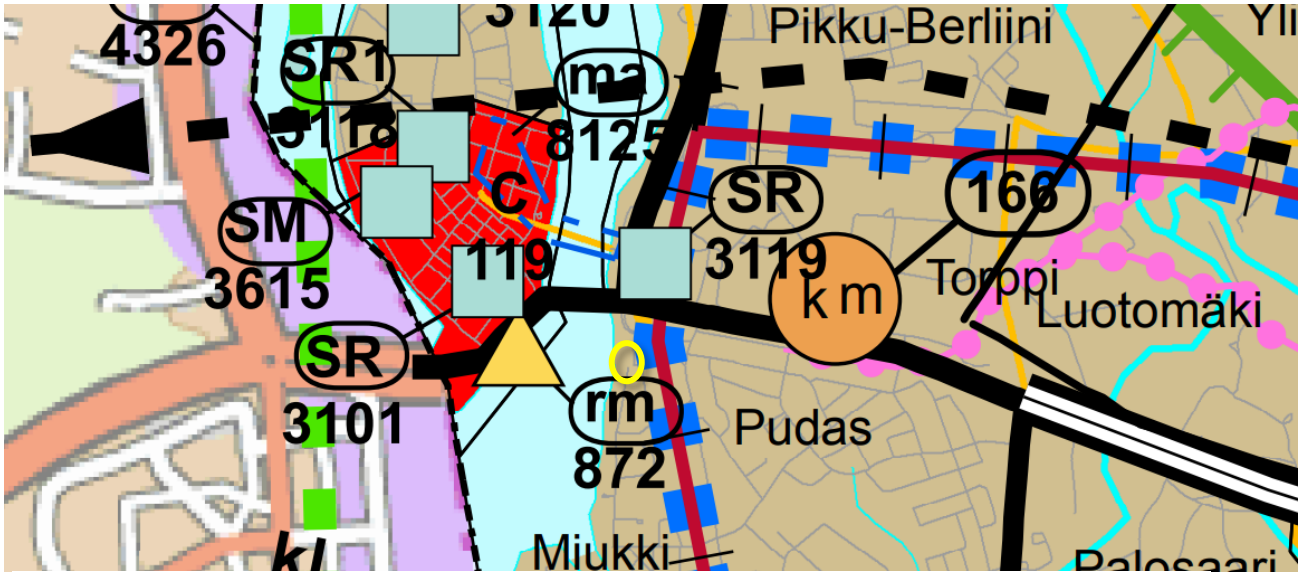
Asemakaavamuutoksen laadinnan kohteena on noin 0,44 ha alue Tornion kaupungin Miukin kaupunginosan alueella. Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa, johon yksityisellä rakennusliikkeellä on suunnitteluvaraus vähintään kaavaprosessin ajan.

Kuva 2. Ote Tornion kaupungin karttapalvelusta. Suunnittelualue on osoitettu sinisellä. © Tornio InfoGIS.

4. Suunnittelun lähtökohdat

4.1 Maakuntakaava

Voimassa olevassa Länsi-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen alueella (A). Länsi-Lapin maakuntakaavamuutoksen on Lapin Liiton liittovaltuusto hyväksynyt 26.11.2012 ja ympäristöministeriö vahvistanut 19.2.2014.



A **Taajamatoimintojen alue**

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

kk **Kaupunkikehittämisen kohdealue**

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

Alueen suunnittelun lähtökohtana 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.

mv **Matkailun vetovoima-alue, matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealue**

Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistyksen 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.

Perämeren kaari

Merkinnällä osoitetaan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti tärkeä kehittämisvyöhyke

Kehittämisvyöhykkeen toimintojen verkostoitumista tulee edistää alueidenkäyttöratkaisuilla. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varauduttava palvelutasoltaan korkeatasoisiin kansainvälisiin liikenneyhteyksiin, erityisesti pääteiden liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden parantamiseen, raideliikenteen kehittämiseen sekä tietoliikenneverkostoihin.

Perämeren rannikon matkailu- ja virkistyspalvelujen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon veneilyreittien ja -satamien kehittämistarpeet sekä yhtenäisen kevyen liikenteen reitin kehittämismahdollisuus.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon maankohoamisen taloudelliset ja ympäristölliset vaikutukset sekä turvata maiseman ja luonnontalouden erityispiirteet ja luonnon kehityskulkujen alueellinen edustavuus. Maankohoamisrannikon luonnon- ja kulttuuriperinnön kansainvälisten arvojen säilymistä ja matkailullista hyödyntämistä tulee edistää.

rl **Raideliikenteen kehittämiskäytävä**

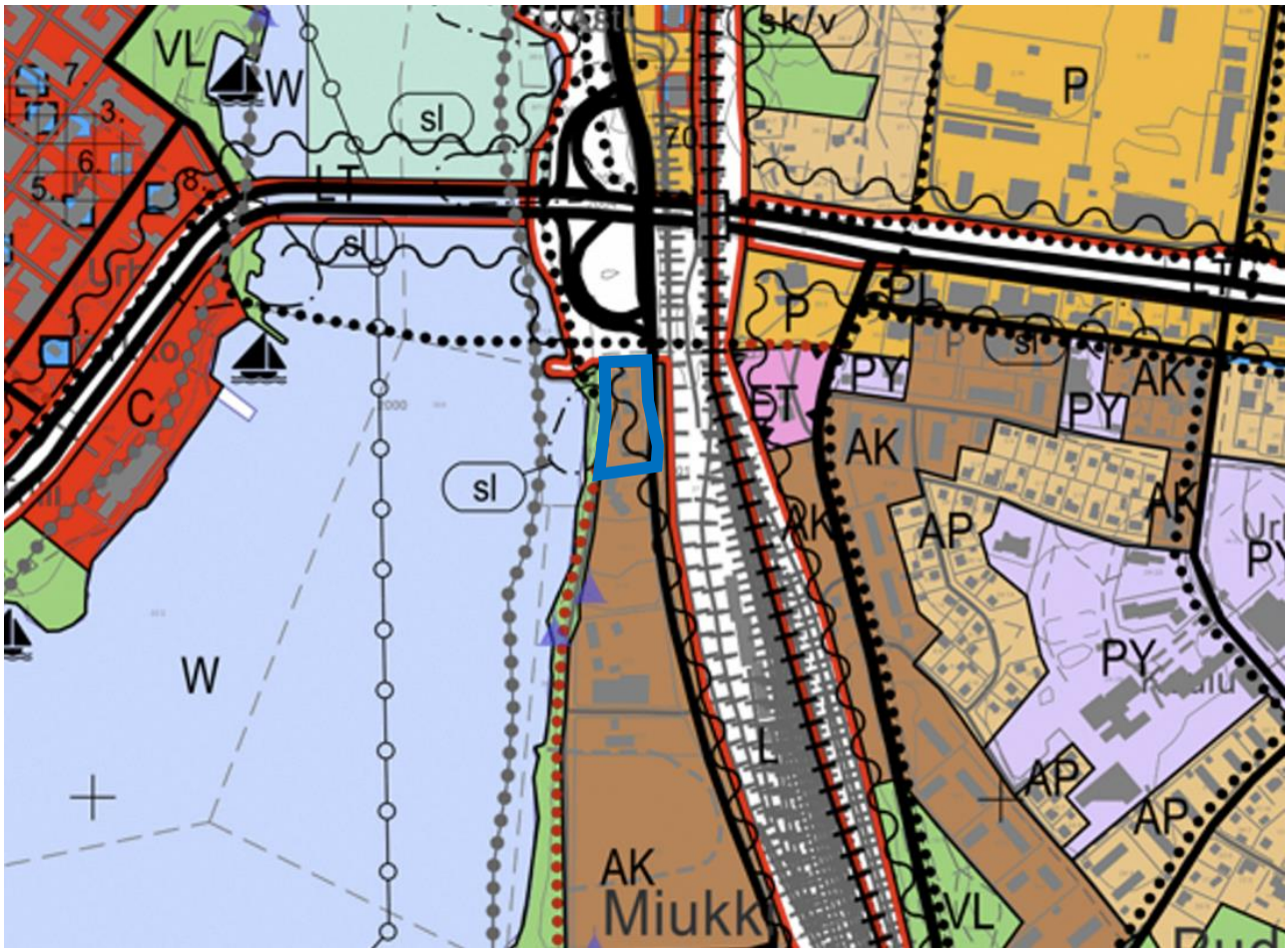
Merkinnällä osoitetaan raideliikenteen kehittämiseen liittyvät yhteystarpeet.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee varautua raideliikenteen palvelutason parantamiseen sekä siihen liittyviin aluevaraustarpeisiin.

Kuva 3. Ote Länsi-Lapin maakuntakaavasta merkintöineen ja määräyksineen. Suunnittelualueen rajaus on osoitettu keltaisella ympyrällä.

4.2 Yleiskaava

Asemakaavan suunnittelualue on merkitty Tornion yleiskaavassa 2021 (Kh § 57 1.3.2010) kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK). Kaavamuutosalue sijaitsee melu- ja tärinäalueella.



AK

KERROSTALOVALTAINEN ASUNTOALUE
Suensaari, Juhannussaari, Miukki, Kiviranta, Pudas

Haluamme, että tätä keskeisen kaupunkialueen asemakaavoitettua kerrostalovaltaista aluetta tiivistetään ja eheytetään. Kaupunkimaisen asuinalueen viihtyisyyttä ja vetovoimaa palvelu- ja asuinalueena tulee lisätä julkisten tilojen kuten torien ja aukioiden, kaupunkiympäristöjen ja pihojen sekä puistojen hyvin suunnitellulla ja viimeistellyllä rakentamisella. Kaupunkimaisen asuinalueen kevyen liikenteen yhteyksiä parannetaan sujuviksi, esteettömiksi ja turvallisiksi.
Siksi määräämme, että alueelle sijoitetaan ensisijaisesti asuinkerros-, asuinpienkerros- ja rivitaloja. Asemakaavassa rakennusten pohjakerroksiin saa osoittaa liike-, työ- ja palvelutiloja. Asemakaavaa muutettaessa erityinen huomio tulee kiinnittää kaupunkikuvaa eheyttäviin ja viihtyisyyttä edistäviin sekä kevyen liikenteen esteettömyyttä ja turvallisuutta parantaviin ratkaisuihin.

MELUALUE- JA/TAI TÄRINÄALUE
Alueelle ei saa sijoittaa uusia, melulle ja tärinälle herkkiä toimintoja. Alueella olevia asuinrakennuksia saa peruskorjata ja laajentaa ja korvata uusilla. Alueelle laadittavien asemakaavojen pohjaksi on laadittava melu- ja tärinäselvitys.

KEVYEN LIIKENTEEN YHTEYSTARVE
Reittiä suunniteltaessa se tulee pyrkiä sijoittamaan mieluummin asutuksen keskelle esim. vanhoille, vähäliikenteisille kyläteille tai vesistön rantaan, kuin valtatien varteen.

KEVYTLIIKENTEEN PÄÄREITTI

sl

SUOJELTUJEN TAI SILMÄLLÄPIDETTÄVIEN KASVIEN TAI ELÄINTEN ESIINTYMÄALUE

Suojellun, uhanalaisen tai silmälläpidettävän lajin esiintymäalue. Määräämme MRL 41.2 §:n nojalla, että esiintymäalueen ympäristö on säilytettävä tai ylläpidettävä lajille suotuisana.

Kuva 4. Ote Tornion yleiskaava 2021:sesta merkintöineen ja määräyksineen. Yleiskaavan sl-kohde sijaitsee kaavamuutosalueen ulkopuolella Tornionjoen rantatörmän alueella. © Tornio InfoGIS.

4.3 Asemakaava

Alueella on voimassa 8.11.1987 voimaantullut asemakaava, jossa suunnittelualue on merkitty asuin-, liike- ja toimistorakennusten sekä asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jonka kerrosluku on II2/3.

AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.	LT	Kauttakulku- tai sisääntulotie suoja- ja näkemäalueineen.
AL	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.	W	Vesialue.
VP	Puisto.	35dB	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35dB(a).@
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.		

Kuva 5. Ote ajantasa-asemakaavasta merkintöineen.

4.4. Maanomistus

Kaavoitettava alue on Tornion kaupungin omistuksessa, johon yksityisellä rakennusliikkeellä on suunnitteluvaraus vähintään kaavaprosessin ajan. Kaupunki tekee tarpeellisilta osin yksityisen maanomistajan kanssa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 91 b §) mukaiset maankäyttösopimukset

5. Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavamuutoksen laadinnan tavoitteena on mahdollistaa kahden kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon toteuttaminen alueelle. Rakentamisen neliömäärätavoite on 6600 k-m^2. Rakentamisen sijainti tarkentuu kaavoituksen kuluessa.

6. Selvitettävät asiat

Kaavamuutos ei lähtökohtaisesti edellytä MRL 9 §:n mukaisia erillisselvityksiä, elleivät viranomaiset niitä tule erikseen vaatimaan. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen alueella selvitetään. Tätä kaavamuutosta koskeviksi valtakunnallisiksi alueidenkäyttötavoitteiksi on tunnistettu:
-toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
-terveellinen ja turvallinen elinympäristö
-elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

7. Laadittavat vaihtoehdot

Kaavoituksen yhteydessä laaditaan tarpeelliset vaihtoehtoiset maankäytön mallit ja suoritetaan niiden vaikutusten sekä ratkaisujen perusteiden arviointi.

8. Arvioitavat vaikutukset

Kaavoituksen yhteydessä selvitetään ja arvioidaan mm. seuraavanlaisia kaavan toteutumisesta aiheutuvia vaikutuksia:

- ✓ Vaikutukset luonnonympäristöön
- ✓ Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- ✓ Liikenteelliset vaikutukset
- ✓ Sosiaaliset vaikutukset

9. Osalliset

Selvityksen perusteella osallisia ovat:

Maanomistaja, vuokraoikeuden haltija ja asukkaat:

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

Yhdyskuntatekniikka

- ✓ Tornion Energia Oy
- ✓ Tornion Vesi Oy

Kunnan hallintokunnat:

- ✓ Teknisten palvelujen lautakunta

Viranomaiset:

- ✓ Lapin ELY-keskus, Ympäristö- ja luonnonvarat
- ✓ Lapin ELY-keskus, Liikenne ja infrastruktuuri
- ✓ Lapin Liitto
- ✓ Lapin hyvinvointialue / Lapin pelastusalue
- ✓ Tornionlaakson museo
- ✓ Väylävirasto

10. Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

- ✓ Kaavamuutoksen vireilletulosta ilmoitetaan Tornion kaupungintalon ilmoitustaululla, paikallislehdessä ja Tornion kaupungin www-sivuilla www.tornio.fi . Varataan mahdollisuus tutustua osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan, joka asetetaan nähtäville Tornion kaupungintalon ilmoitustaululle sekä Tornion kaupungin www-sivuille www.tornio.fi. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus lausua mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyydestä.
- ✓ Maankäyttö- ja rakennuslain (66 §) mukainen neuvottelu ympäristökeskuksen ja muiden viranomaisten kanssa tarvittaessa.
- ✓ Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (30 §) mukainen kuuleminen: Kaavan valmisteluaineisto asetetaan nähtäville Tornion kaupungintalon ilmoitustaululle sekä Tornion kaupungin www-sivuille www.tornio.fi. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus lausua mielipiteensä kaavaluonnoksesta. Kuulemisesta tiedotetaan kaupungintalon ilmoitustaululla ja paikallislehdessä sekä kirjeitse kaavoitettavan alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajille. Viranomaisilta pyydetään lausunnot.
- ✓ Kaupunginhallituksen käsittely
- ✓ Maankäyttö- ja rakennuslain (65 §) mukaisesti kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville Tornion kaupungin ilmoitustaululle sekä Internet-sivulle osoitteeseen www.tornio.fi. Nähtävilläolosta tiedotetaan virallisten kuulutusten ilmoitustaululla, paikallislehdessä ja Tornion kaupungin www-sivuilla www.tornio.fi. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Viranomaisilta pyydetään lausunnot.
- ✓ Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (26 §) mukainen viranomaisneuvottelu (tarvittaessa).
- ✓ Kaupunginvaltuuston hyväksyminen

11. Alustava aikataulu

OAS:n laadinta	11/2023
Vireilletulo (MRL 63 §)	12/2023
Luonnosvaiheen selostuksen ja kaavakartan laadinta	1-2/2024
Valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 30 §)	4/2024
Kaavaluonnoksen ja -selostuksen tarkistus ehdotusvaiheeseen	5/2024

Kaavaehdotuksen nähtävilläpito (MRL 65 §)	5-6/2024
Kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittely	6/2024

12. Kaavoitusprosessin kulku

Kuulutukset kunnan ilmoituslehdessä:

- ✓ 13.12.2023 kuulutus asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläpidosta.
- ✓ __.__.2024 kuulutus asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuulemisesta ja valmisteluaineiston nähtävilläpidosta
- ✓ __.__.2024 kuulutus asemakaavamuutosehdotuksen julkisesta nähtävilläpidosta

13. Yhteystiedot

Kaavoituksesta vastaa Tornion kaupungissa

- ✓ kaupunginarkkitehti Harri Ryynänen (puh. 040 7048720) harri.ryynanen@tornio.fi, Suensaarenkatu 4, 95400 Tornio
- ✓ kaavasuunnittelija Päivi Harjuniemi (puh. 040 5462977) paivi.harjuniemi@tornio.fi, Suensaarenkatu 4, 95400 Tornio

Konsulttina ja kaavan laatijana toimii

- ✓ Arkkitehtitoimisto Jarmo Lokio Oy, arkkitehti Jarmo Lokio (puh. 044 700 2155) jarmo.lokio@lokio.fi, Uitonkatu 2 a 3, 96100 Rovaniemi

Rovaniemellä 17.3.2024

Jarmo Lokio
arkkitehti FISE YKS 122