MUUTETTAVA ASEMAKAAVA

UUSI ASEMAKAAVA

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

TY — Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.

T/kem-1 — Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen. Mahdollistaa myös jätteiden ja sivutuotteiden käsittelyn ja loppusijoituksen sekä maanalaisten rakennusten ja rakennelmien rakentamisen.

T/kem-2 — Teollisuus- tai varastorakennusten korttelialue, jolle voidaan sijoittaa merkittävä, vaarallisia kemikaaleja käsittelevä tai varastoiva laitos, sekä mahdollistetaan maanalaisten rakennusten ja rakennelmien rakentaminen. Alueelle voidaan selvittää SMR-ydinvoimalaitosten sijoittumista ydinenergialain mukaisesti.

V — Virkistysalue.

V-1 — Virkistysalue, joka turvaa Natura-alueen suojeluperusteita. Alueella sijaitseva puusto ja muu kasvillisuus tulee säilyttää. Alueella sijaitsee kansainvälisesti ja kansallisesti tärkeä lintualue: Tornionjoen suisto IBA- (FI023) ja FINIBA-alue (910011).

LT — Yleisen tien alue.

LP — Yleinen pysäköintialue.

EV — Suojaviheralue.

SL — Luonnonsuojelualue.

W — Vesialue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

16 — Kaupunginosan numero.

PUU — Kaupunginosan nimi.

35 — Korttelin numero.

Koiv — Kadun tai puiston nimi.

e = 0.5 — Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

max 20 — Rakennusten enimmäiskorkeus metreinä.
Alueella yksittäiset mastot, piiput ja tornit voivat olla enintään 70 metriä korkeita.

Rakennusala.

kv — Rakennusala, jolle saa sijoittaa ulkoilua ja virkistystä palvelevan rakennuksen.

li — Rakennusala, jolle saa sijoittaa lintutornin.

w-e — Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa laiturin ja teollisuustoimintaa tukevien vedenotto- ja lauhde-vesilaitteiden sekä -rakennelmien sijoittamisen.

Katu.

Ulkoilureitti.

pp — Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

ajo — Ajoyhteys.

lrt — Ohjeellinen teollisuusrata-alue.

Ohjeellinen sähköjohtoa varten varattu alueen osa.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

e — Eritasoristeys.

Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

Alueelle on rakennettava melueste. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin.

ko — Alue, jolla maanpinta on tulvavaaran vuoksi korotettava tasoon +0.00 (N2000). Korttelikohtainen läjitys- ja maisemointisuunnitelma on hyväksytettävä erikseen rakennusvalvontaviranomaisilla.

sl — Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain mukainen luonnonsuojelualue tai -kohde.

sl-1 — 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 hävittämisen ja heikentämisen tulee saada lupa (luonnonsuojelulain 49 pykälän 3. mom.) poiketa luonnonsuojelulain mukaisesta suojelusta (LSL 39 pykälä, VNA liite 2 (a)).

nat — Natura 2000-verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue.

uo-2 — Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Rannikon monimuotoiset kangasmetsät.

uo-3 — Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Letonlahden rantaniitty ja primäärisukkessiometsät.

uo-4 — Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Jokisuiston niityt ja luhdat.

YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA:

Alueen valaistus tulee suunnitella energiatehokkaaksi ja toteuttaa siten, että valo ei aiheuta häiriötä korttelialueiden ulkopuolelle.

Alueen rakennusmassojen julkisivuissa ei saa käyttää suuria heijastavia pintoja.

Korttelialueilla sallitaan kiinteistö- tai korttelikohtaista energiatuotantorakentamista. Energiatuotanto ei saa aiheuttaa merkittävää haittaa tai häiriötä ympäristöön. Kattopintoja on suositeltavaa hyödyntää uusiutuvan energian tuotannossa. Katoille ja julkisivuihin voidaan sijoittaa aurinkopaneeleita ja rakennusten katoille tavattomia tuuliturbiineita rakennuksen korkeuden estämättä.

Tonteilla olemassa oleva puusto ja luonnontilaisuus tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää tai alueella tulee olla hoidettua kasvillisuutta siltä osin, kun aluetta ei käytetä rakentamiseen, liikenteeseen tai varastointiin.

Tontin pinta-alasta tulee säilyttää vähintään 15 % pinnaltaan vettäläpäisevänä. Tontin rajoille tulee jättää viheralueet vähintään 5 metrin leveisinä ja kyseisellä alueella tulee olla puustoa vähintään 1 puu / 1000 m² tontin vettä läpäisemätöntä pintaa kohden.

Mahdollisten varasto- ja toimistorakennusten kattopintoja suositellaan hyödynnettävän viherkattoina.

Tonteille saapuville pyöräilijöille tulee toteuttaa laadukkaat ja turvalliset reitit pyörien säilyttämisen paikoille.

Koivuludonjuovan ylittävän teollisuusalueen sisäisen ajoyhteyden toteutuksessa tulee huomioida luontainen vedenvaihtuvuus ja sen säilyminen tulee turvata riittävin rumpurakentein ja/tai siltaratkaisuin.

Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista. Happamien sulfaattimaiden alueella maamassojen kaivamisen ja käsittelyn aikana syntyvät työmaavedet on käsiteltävä siten, ettei vesistöihin aiheudu haittoja happamista valumavesistä. Rakenteet suositellaan toteutettavan korroosionkestävästä materiaalista ja muussa tapauksessa rakennusalueen maaperä tulee neutraloida.

T/KEM-2-KORTTELIALUE
Svtlymis- ja räjähdysherkkien materiaalien varastointiin sovelletaan MRA 57 :n mukaista 15 metrin suojaetäisyyttä, ellei muualla toisin määrätä tai kaavan hyväksymisen jälkeen valmistuvat selvitykset muuta osoita.

Alueella tulee huolehtia, että jokaiselle tontille on järjestetty kaksi toisistaan riippumatonta pelastusajoneuvolle soveltuvaa pääsyreittiä.

Alueelle sijoittuvien laitosten, varastojen ja muiden toimintojen osalta on ennen rakentamisluvan myöntämistä tarkisteltava, edellyttääkö hanke ympäristö- tai kemikaalilupaa. Tarvittaessa on haettava voimassa olevan lainsäädännön mukainen ympäristölupa, jossa määritellään tarvittavat ympäristönsuojelutoimet.

Alueelle sijoittuvan toiminnan ja kemikaalien varastoinnin edellytyksenä on, että Tukesin hyväksymä turvallisuusselvitys osoittaa riittävät suojaetäisyydet asutukseen, työpaikoihin ja muihin erityisherkkiin kohteisiin siten, että sallitut lämpösäily-, paine- ja kemikaalipitoisuudet eivät ylity.

Alueelle sijoittuvat maanalaiset rakennukset ja rakennelmat saavat olla enintään 2/3 korttelin rakennusten kerrosalasta tehokkuusluvun lisäksi.

PYSÄKÖINTI JA POLKUPYÖRIEN SÄILYTYS
Autopaikkoja on varattava alueelta seuraavasti:
- Toimisto- ja liikehuoneistot: 1ap kerrosalan 60m2 kohden sekä 1ap työntekijää kohden.
- Teollisuus- ja tuotantolaitokset: 1ap työntekijää kohden ja 1ap/500 k-m2.
- Pyöräpaikkoja on korttelialueilla oltävä vähintään 5pp/1000 k-m2
- Ulkona olevien pyörätelineiden tulee olla runkolukittavia.
- Pyöräpaikoille tulee rakentaa katettu viherkattoinen säänsuoja.

HULEVEDET ja SAMMUTUSVEDET
Alueella tulee varautua sammutusveden riittävään saatavuuteen, sekä sammutusjätevesien johtamiseen ja kokoamiseen ennakolta.

Hulevesiä ei saa ohjata suoraan avo-ojiin tai ympäröiville vesistö- tai kosteikkoalueille, vaan sitä tulee viivyttää tontilla myös rakennusaikana. Rakentamisen aikaiset hulevedet eivät saa aiheuttaa haittaa vesistöille tai muulle ympäristölle tai rakenteille. Muodostuvien hulevesien määrää tulee vähentää ja niistä aiheutuvia tulvahuippuja tasata esim. käyttämällä pihoilla tietynlaista asfalttia, rakokiveyksiä ja istutuskaistoja ja suosia rakennuksissa viherkattoja.

Rakentamislupaan tulee liittää hulevesien hallintasuunnitelma, joka kattaa myös rakentamisen aikaisen hulevesien hallinnan. Mikäli alueella on öljyvuodon riski, tulee alueen hulevedet käsitellä 1-luokan öljynerottimella. Hulevedet tulee johtaa rakenteen kautta, joka mahdollistaa hienon hiedan ja sitä karkeamman kiintoaineen laskeutumisen. Hulevesien pääsy purkuvesistöön on tarvittaessa voitava estää sulkulaitteella ja riittävällä varastotilavuudella esimerkiksi tulipalo- tai vuototilanteissa.

T/kem ja TY-korttelialueilla tulee teettää selvitys sammutusvesihuollon järjestämisestä pelastusviranomaisen hyväksymällä tavalla rakentamislupavaiheessa.

TULVA
Teollisuusalueen rakennukset tulee sijoittaa 1/250 vuodessa esiintyvän tulvarajan yläpuolelle. SMR-laitoksen sijoittumisen selvittämisessä tulee huomioida 1/1000 vuodessa esiintyvä tulva.

LUONNONYMPÄRISTÖ
Viitasammakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikat suositellaan merkattavaksi maastoon rakennustöiden ajaksi ja hulevesien käsittelyssä tulee kiinnittää huomiota vesien ohjaukseen ja kiintoaineiden käsittelyyn.

Tällä asemakaava-alueella on ohjeellinen tonttijako.

TORNION KAUPUNKI

851 X161 LUONNOS, VAIHTOEHTO 1

ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS
"KOIVULUODON ARCTIO"

ASEMAKAAVAN MUUTOS:
RÖYTTÄN 17. KAUPUNGINOSAN KORTTELIT: 1 SEKÄ SUOJAVIHERALUE.

ASEMAKAAVA:
PUULUODON ETELÄNPUOLEINEN ASEMAKAAVOITTAMATON ALUE KOIVULUOTO.

ASEMAKAAVALLA JA ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:
PUULUODON 16. KAUPUNGINOSAN KORTTELIT 35–37 SEKÄ PUISTO-, LIIKENNE- JA ERITYISALUEET.

Käsittelyvaiheet:

MRL 62 OAS näht. 22.01.2025
MRL 63 OAS pvm. 18.12.2024

Kv on §:ssä hyväksynyt tämän asemakaavan.

Viran puolesta:

Hallintopäällikkö Kaarlo Suutarinen

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Torniossa Paikkatietoinsinööri Kimmo Annala

TORNION KAUPUNKI – TEKNISET PALVELUT – KAAVOITUS JA MITTAUS

Suunnittelija: Päivi Harjuniemi MITTAKAAVA 1:4000
Piirtäjä: Tiina Mäkivuoti
Pvm: 18.3.2026
Tarkistettu: Kaupunginarkkitehti Harri Ryynänen

Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK24, koordinaattijärjestelmä N2000

0 400 m

ttelien 1-5 (kaup.osa 17)
njakartta ei ajantasalla