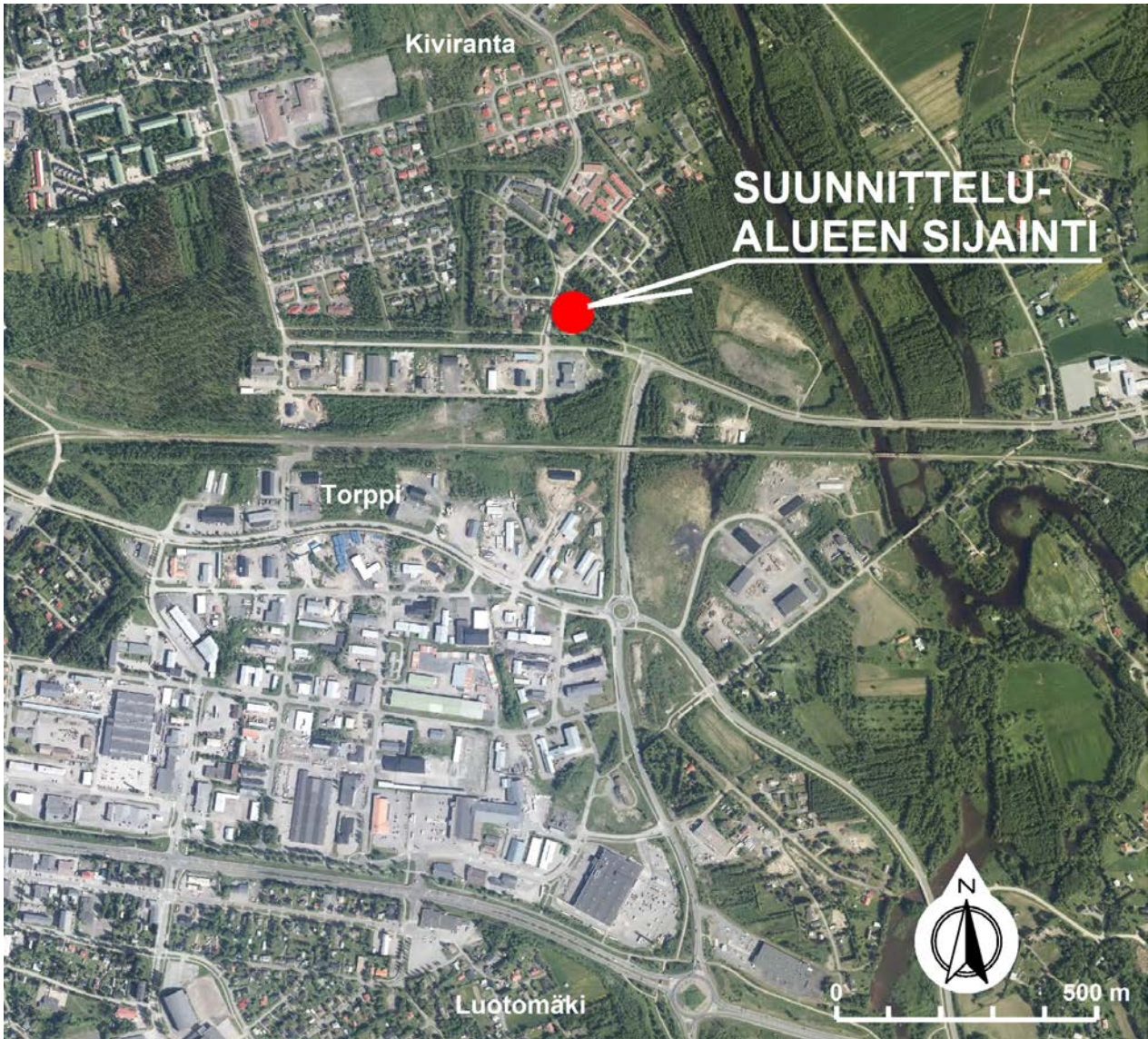




# TORNION KAUPUNKI

## Tekniset palvelut

### Kaavoitus ja mittaus



## RAUSTIN PÄIVÄKOTI

Tornion kaupungin 22. Kivirannan kaupunginosan korttelin 169 asemakaavanmuutoksen selostus

28.2.2018 ehdotus

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Kaava-alueen nimi	Raustin päiväkoti, asemakaavamuutos
Kaavatunnus	851 X22169
Kaupunki	Tornio
Kaupunginosa	22.Kiviranta
Muutuskortteli	169
Kaavan nimi	Raustin päiväkoti, asemakaavamuutos
Kaava	Asemakaava
Yhteystiedot	Tornion kaupunki Suensaarenkatu 4 95400 Tornio Puh. +358 16 432 11
Vireille tulo	14.2.2018
Luonnos	14. – 28.2.2018
Ehdotus	
Kaupunginhallitus	
Kaupunginvaltuusto	

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Tornion kaupungin 22. Kivirannan kaupungin-osan korttelissa 169.

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Raustin päiväkoti, asemakaavamuutos. Kaavamuutoksella tarkastellaan mahdollisuutta muuttaa tontin nykyinen käyttötarkoitus asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL) palvelualueiden korttelialueeksi (P).

### 1.4 Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4 Sisällysluettelo	2

TORNION KAUPUNKI	3
Tekniset palvelut	
Kaavoitus ja mittaus	
1.5 Kaavaselostuksen liiteasiakirjat	3
2. TIIVISTELMÄ	3
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2 Asemakaava	4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	4
3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	4
3.1 Suunnittelualue	4
3.1.1 Maanomistus	4
3.2 Suunnittelutilanne	4
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat ja päätökset	4
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	6
4.1 Asemakaavan muutos- ja laajennustarve	6
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	6
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	7
4.3.1 Osalliset	7
4.3.2 Vireilletulo	7
4.3.3 Viranomaisyhteistyö	7
4.3.4 Luonnosvaiheen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	7
4.3.5 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen	7
4.4 Asemakaavan tavoitteet	7
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	9
5.1 Kaavan rakenne	9
5.1.1 Mitoitus ja aluevaraukset	9
5.2 Kaavan vaikutukset	9
5.2.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	9
5.2.2 Kaavan suhde maakuntakaavaan	9
5.2.3 Kaavan suhde yleiskaavaan	9
5.3 Kaavamerkinnot ja määräykset	10
5.4 Nimistö	10
6. ASEMAKAAVA-ALUEEN TOTEUTUS JA SEURANTA	10
6.1 Toteuttaminen ja aloitus	10
6.2 Toteutuksen seuranta	10

## 1.5 Kaavaselostuksen liiteasiakirjat

- Asemakaavakartta
- Seurantalomake ja Liitekartat

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutos on käynnistetty Tornion kaupungin toimesta. Asemakaavamuutoksen vireille tulosta on kuulutettu Kemi-Tornio – lehdessä ja Tornion kaupungin nettisivuilla 14.2.2018.

Asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen aineisto pidetään yleisesti nähtävillä 14. – 28.2.2018 välisen ajan asiakaspalvelukeskus Kompassissa, osoitteessa

Suensaarenkatu 4 sekä Tornion kaupungin nettisivuilla.

## 2.2 Asemakaava

Kaavamuutoksella muutetaan tontin käyttötarkoitusta. Nykyinen kaavamerkintä (AL) mahdollistaa mm. lähimymälän rakentamisen.

## 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

## 3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Suunnittelualue

#### 3.1.1 Maanomistus

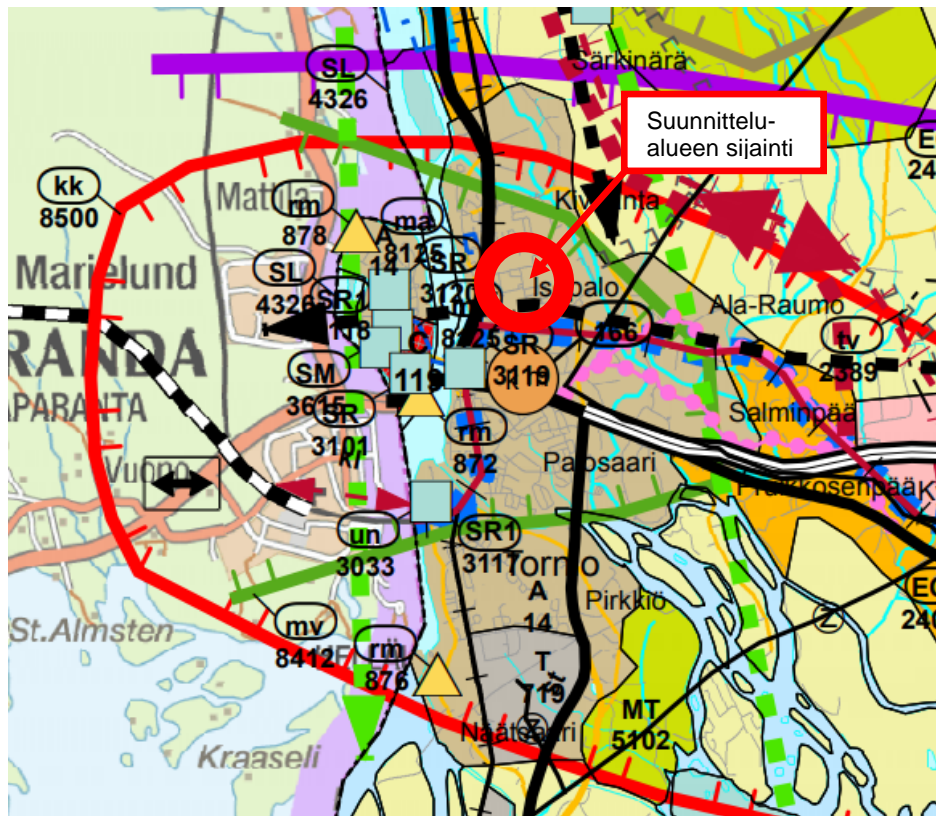
Kaavoitettava alue on kunnan omistuksessa.

### 3.2 Suunnittelutilanne

#### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat ja päätökset

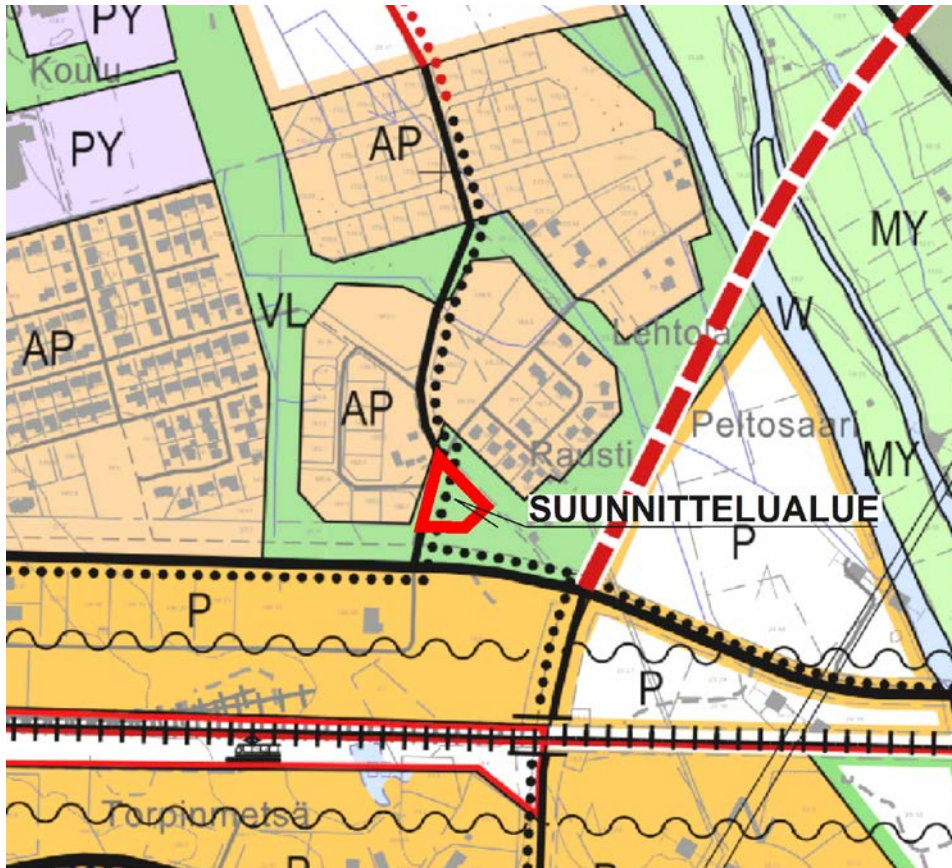
##### **Maakuntakaava**

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



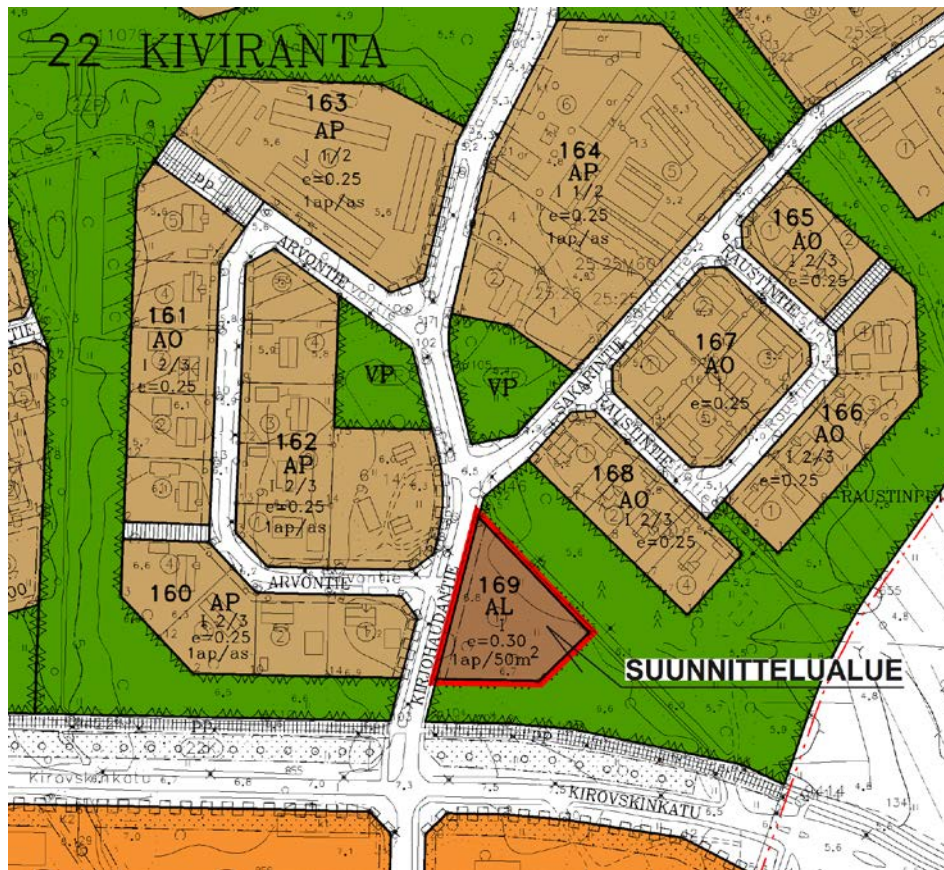
### Yleiskaava

Tornion yleiskaava 2021 on saanut lainvoiman 1.3.2010 (Kh § 57). Yleiskaavassa asemakaavamuuotosalue on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL). Kyseessä on virhe, joka seuraavassa yleiskaavan päivityksessä korjataan ja merkitään palvelujen ja hallinnon alueeksi (P). Lisäksi yleiskaavaan merkittynä oleva kevyen liikenteen yhteys on todellisuudessa länsipuolella Kirjohaudantietä.



### Asemakaava

Alueella on voimassa 14.2.1997 vahvistunut asemakaava. Suunnittelualue on merkitty asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Asemakaavalle on määrätty rakentamistehokkuus  $e=0,30$  ja kerroslukumäärä I.



### Rakennusjärjestys

Tornion kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 10.10.2012.

### Rakennuskielto

Suunnittelualueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan muutos- ja laajennustarve

Asemakaavamuutos on käynnistetty Tornion kaupungin aloitteesta. Kaavamuutoksella tarkastellaan mahdollisuutta muuttaa tontin nykyinen käyttötarkoitus asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AL) palvelualueiden korttelialueeksi (P).

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavamuutoksen vireilletulosta ilmoitettiin Kemi – Tornio kaupunkilehdessä 14.2.2018 ja kaavamuutosalueen valmisteluaineisto oli esillä kaupungintalon 1.kerroksen ilmoitustaululla sekä Tornion kaupungin internet-sivuilla 14. – 28.2.2018 välisen ajan.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Osallisten toivotaan ottavan osaa kaavoitukseen liittyvään suunnitteluun. Oheinen luettelo pyrkii kattamaan pääosan osallisista, mutta ei ole ketään poissulkeva. Luettelo voidaan täydentää, jos itsensä osallisiksi kokevia tahoja ilmenee lisää.

Maanomistajat ja asukkaat

- Suunnittelualueen ja lähikortteleiden asukkaat

Viranomaiset

- Tornion kaupungin hallintokunnat
- Lapin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Lapin liitto
- Lapin pelastuslaitos

Asukkaita edustavat yhteisöt

- Tornion Energia Oy
- Tornion vesi Oy

#### 4.3.2 Vireilletulo

Vireilletuloilmoitus on julkaistu 14.2.2018.

#### 4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot.

#### 4.3.4 Luonnosvaiheen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

##### **Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen**

Suunnittelualueen infra on valmiiksi rakennettu.

##### **Vaihtoehdot**

Asemakaavamuutostyöhön ei ole liittynyt varsinaista vaihtoehtojentarkastelua, koska kaavamuutoksella muutetaan vain käyttötarkoitusta. Näin ollen kaavamuutoksesta laadittiin vain yksi luonnosvaihtoehto.

#### 4.3.5 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Valmisteluaineiston nähtävilläolon jälkeen kaavaselistusta on täydennetty saadun palautteen (ELY-keskuksen lausunto 27.2., ei mielipiteitä) pohjalta.

### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

#### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Kaavaa laadittaessa on otettava huomioon, että valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet tulevat huomioon otetuiksi. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet koskevat tätä asemakaavamuutosta vain seuraavan tavoitteen osalta:

- Eheytyvä yhdysrakenne ja elinympäristön laatu

### *Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu*

Tämä asemakaavamuutos edistää vähäisessä määrin sijainnillaan, palveluillaan (päiväkoti) ja koollaan eheytyvän yhdyskuntarakenteen ja elinympäristön laadun tavoitteita. Kiinteistö on mahdollista liittää kaukolämmön piiriin, mikäli verkoston kapasiteetti siihen riittää.

### **Yleiskaavan sisältövaatimukset**

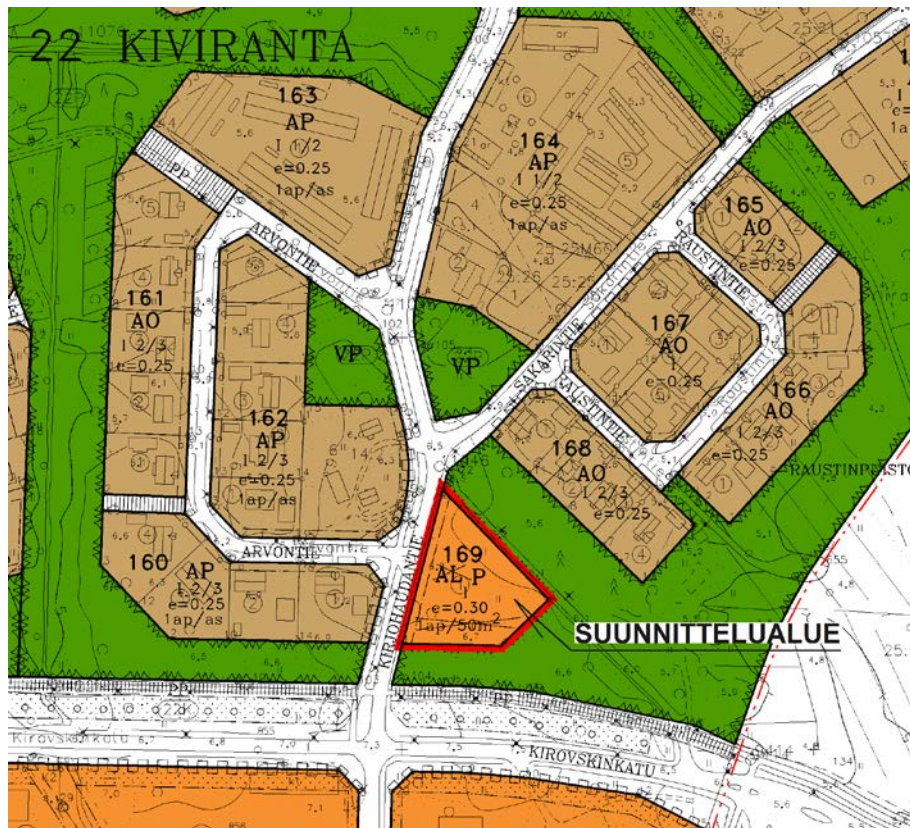
Maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n yleiskaavan sisältövaatimuksien osalta tätä kaavamuutosta koskee ja se perustellusti huomioi MRL 54 §:n mukaisesti.

- Yhdyskuntarakenteen toimivuuden, taloudellisuuden ja ekologisen kestävyys- den: kaavamuutosalue sijaitsee Tornion keskeisen kaupunkialueen pohjoiskolmanneksella, jossa päiväkotipalvelu täydentää olevaa (ja tulevaa) tiivistä asutusta sekä kattavia palveluita kouluineen ja kaupallisine palveluineen.
- Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäytön: tontti sijaitsee Kirjohaudantien kokoojakadulla, jossa on kattava kunnallistekninen verkosto kväylyineen.
- Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus: uudet omakotialueet sijaitsevat parin kolmensadan metrin etäisyydellä suunnittelualueesta pohjoiseen. Kivirannan koulu sijaitsee 300 metriä koilliseen suunnittelualueelta, lähin kauppa on 500 metrin etäisyydellä.
- Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla. Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan kattavaan yhdyskuntatekniseen verkostoon.
- Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön. Alueen saavutettavuus joukkoliikenteen, ajoneuvo- liikenteen ja kevyen liikenteen osalta on Tornion keskeisen kaupunkialueen Kivirannan kaupunginosassa erinomainen.



## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne



#### 5.1.1 Mitoitus ja aluevaraukset

##### **P-alue**

Palvelurakennusten korttelialue. Pinta-ala on 2982 m<sup>2</sup>, jossa rakennusoikeutta 894 m<sup>2</sup>.

### 5.2 Kaavan vaikutukset

#### 5.2.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavamuutoksella ei ole vähäistä suurempaa vaikutusta rakennettuun ympäristöön.

#### 5.2.2 Kaavan suhde maakuntakaavaan

Laadittava asemakaavamuutos on maakuntakaavan tavoitteiden mukainen.

#### 5.2.3 Kaavan suhde yleiskaavaan

Tornion yleiskaava 2021 keskeisen kaupunkialueen ja Raumon tarkennusalueelta on asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue jäänyt merkitsemättä. Kyseessä on virhe, joka seuraavassa yleiskaavan päivityksessä korjataan ja merkitään palvelujen ja hallinnon alueeksi (P). Lisäksi yleiskaavaan merkittynä

oleva kevyen liikenteen yhteys on todellisuudessa länsipuolella Kirjohaudantietä.

### 5.3 Kaavamerkinnät ja määräykset

Kaavamerkinnät ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia. Niiden sisältö on esitetty kaavakartalla.

### 5.4 Nimistö

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia alueen nimistöön.

## 6. ASEMAKAAVA-ALUEEN TOTEUTUS JA SEURANTA

### 6.1 Toteuttaminen ja aloitus

Kaavamuutoksen toteuttaminen voidaan käynnistää heti kaavan saatua lainvoiman.

### 6.2 Toteutuksen seuranta

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

Torniossa 28.2.2018



Jarmo Lokio  
Kaupunginarkkitehti

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	851 Tornio	Täyttämispvm	28.02.2018
Kaavan nimi	Raustin päiväkot		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	28.02.2018
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	14.02.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	851 X22169
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2982	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,2982

### Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

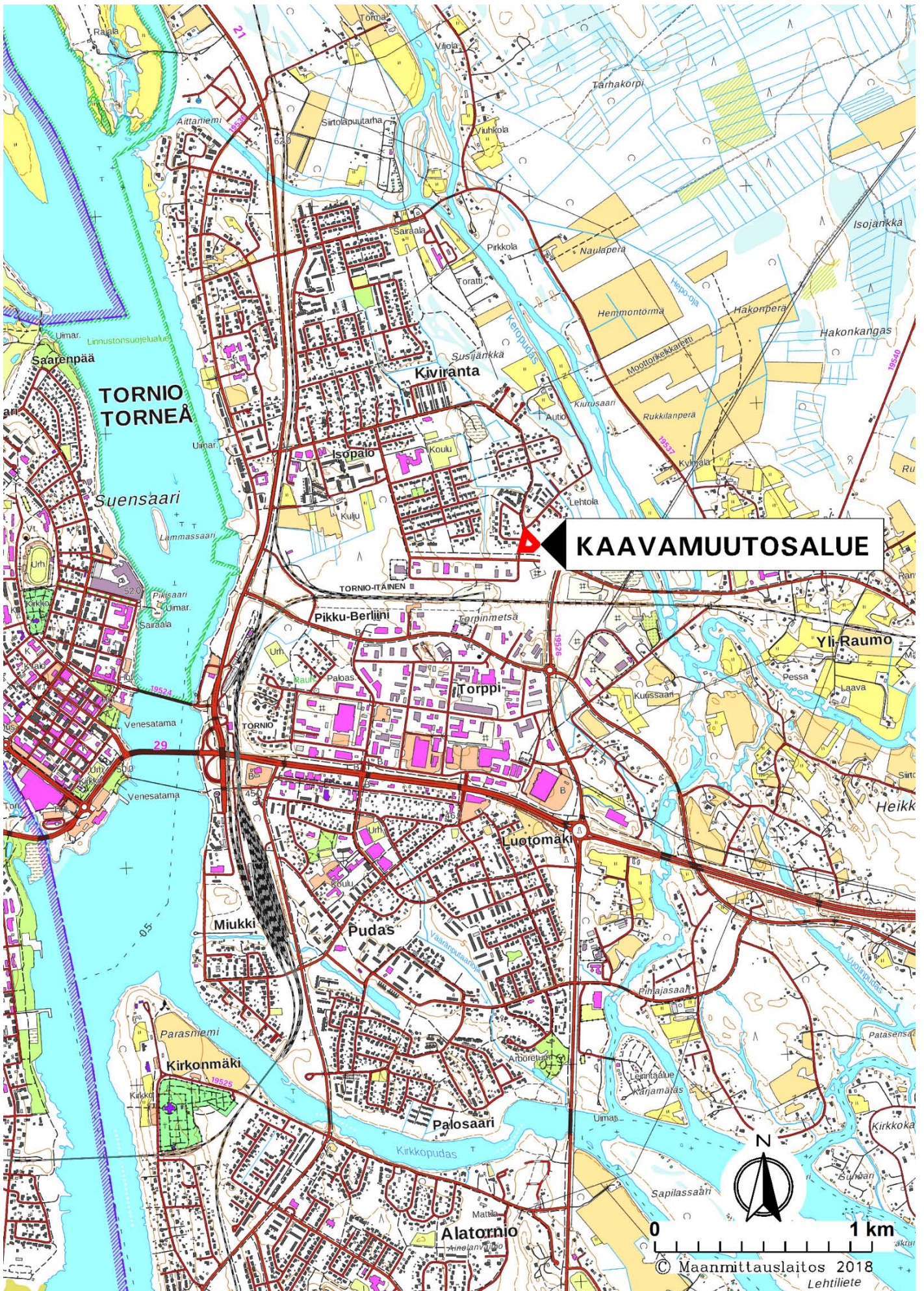
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,2982</b>	<b>100,0</b>	<b>894</b>	<b>0,30</b>	<b>0,0000</b>	<b>0</b>
A yhteensä					-0,2982	-894
P yhteensä	0,2982	100,0	894	0,30	0,2982	894
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

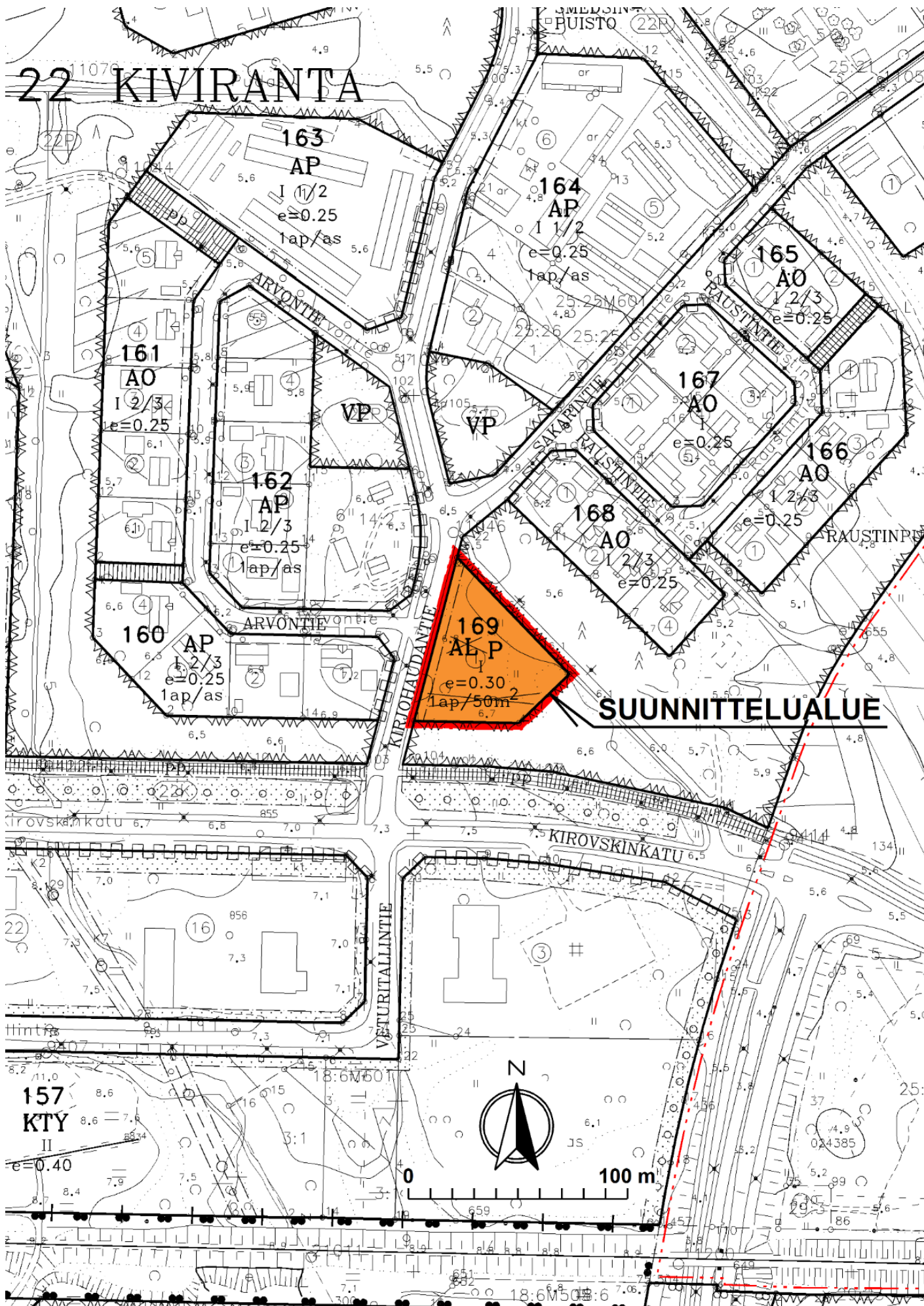
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

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

## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,2982</b>	<b>100,0</b>	<b>894</b>	<b>0,30</b>	<b>0,0000</b>	<b>0</b>
<b>A yhteensä</b>					-0,2982	-894
AL					-0,2982	-894
<b>P yhteensä</b>	0,2982	100,0	894	0,30	0,2982	894
P	0,2982	100,0	894	0,30	0,2982	894
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						





P

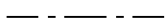
Palvelurakennusten korttelialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

22

Kaupunginosan numero.

KIVI

Kaupunginosan nimi.

169

Korttelin numero.

I

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

e=0.30

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



Rakennusala.

## YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA:

P-korttelialueella on varattava 1 ap/60 k-m<sup>2</sup> sekä 1 ap työntekijää kohden.

Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.