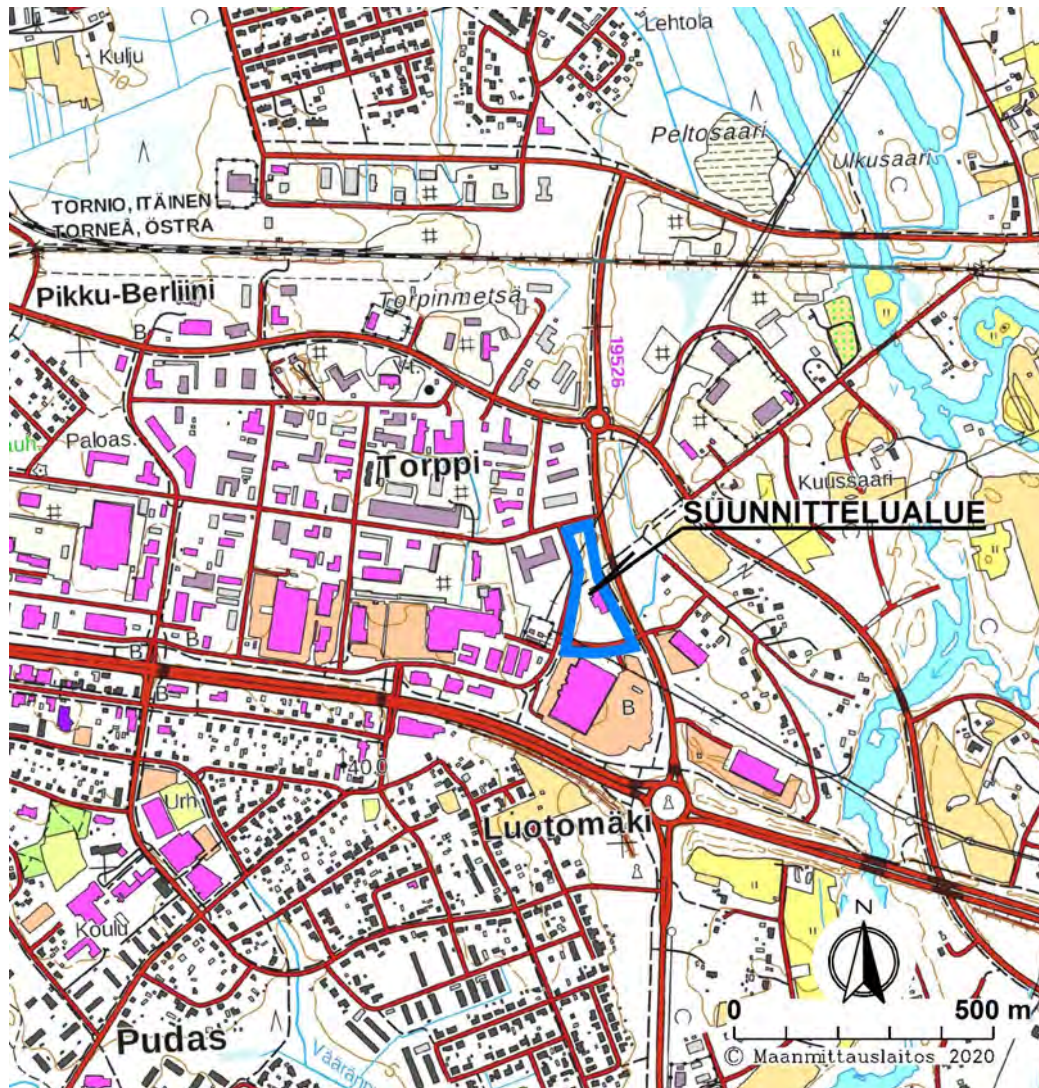




TORNION KAUPUNKI

Tekniset palvelut

Kaavoitus ja mittaus



MUUNTAMOKATU 5

TORNION KAUPUNGIN 15. TORPIN KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 19 SEKÄ SIIHEN LIITTYVIEN PYSÄKÖINTI-, KATU- JA TIEALUEIDEN ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

25.06.2020 EHDOTUS

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 25.6.2020 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos koskee Tornion kaupungin 15. Torpin kaupunginosan korttelia 19 sekä sitä ympäröiviä katualueita ja pohjoispuolen yleistä pysäköintialuetta.

Kaavan nimi	Muuntamokatu 5
Kaavan tunnus	851 X1519
Kaavan päiväys	25.6.2020
Kaavan laatija/ yhdyshenkilö	Miisa Saukkonen ja Jarmo Lokio Tornion kaupunki Kaupunkirakenne Urheilukatu 4 95400 TORNIO etunimi.sukunimi@tornio.fi
Kaavan vireilletulo	04.03.2020
Hyväksymispäivämäärät	Ltk KH KV

1.2 Selostuksen sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.2 Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.3 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2. TIIVISTELMÄ	4
3. LÄHTÖKOHDAT	4
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	4
3.1.2 Luonnonympäristö	5
3.1.3 Rakennettu ympäristö	5
3.1.4 Maanomistus	5
3.2 Suunnittelutilanne	5
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	9
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	9
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	9
4.2.1 Osalliset	9
4.2.2 Vireilletulo	9
4.2.3 Viranomaisyhteistyö	10
4.3 Asemakaavan tavoitteet	10
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS JA VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET	10
5.1 Kaavan rakenne	10
5.1.1 Mitoitus	10
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	10
5.3 Kaavan vaikutukset	11
5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	11
5.3.2 Vaikutukset luonnonympäristöön	11
5.3.3 Muut vaikutukset	11
5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset	11
5.5 Nimistö	11
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	122
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus	122

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Asemakaavan seurantalomake
Liitteet 1-7
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1.3 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Länsi-Lapin maakuntakaava (Lapin liitto, 2003 ja 2010)
Tornion Yleiskaava 2021 (Tornion kaupunki, 2010)

2. TIIVISTELMÄ

Korttelissa 19 olevan tontin 2 omistaja on hakenut asemakaavan muutosta, jotta alueelle voitaisiin mahdollistaa taloudellisesti kannattavan liikerakennuksen ja autopaikotusalueiden rakentaminen kyseiseen kortteliin.

Osa kaavamuuotosalueesta on kaupungin omistuksessa. Tornion kaupunki tekee tarpeellisilta osin maanomistajien kanssa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 91 b §) mukaiset maankäytösopimukset.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueelta on purettu vanha myymälä-/varastorakennus. Suunnittelu-
aluetta rajaa itäpuolella Raumontie ja muutoin teollisuusalue.



KUVA 1. Ilmakuva suunnittelualueesta.

Pohjanmaan rantatie

Ks. linkki

http://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=4372

Keskeltä kaavamuuotosaluetta kulkee Färimäentieltä Muuntamokadulle saakka sekä Länsi-Lapin maakuntakaavassa että Tornion yleiskaava 2021 kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti merkittäväksi tieksi tai reitiksi osoitettu Pohjanmaan rantatie. Pohjanmaan rantatien parhaiten säilyneet, yli kilometrin mittaiset tieosuudet, joissa sekä vanhan tien linjaus, että maasto ovat säilyneet, ovat mukana valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luettelossa (RKY 2009).

Pohjanmaan rantatie on aikoinaan kulkenut Turusta Tukholmaan Pohjanlahden ympäri. Tie on ollut aikansa tiestöistä tärkein. Jo myöhäiskeskiajalla Pohjanlahden ympäri kulki talvitie, jota käytettiin meriliikenteen seisoessa. Maantienkäyttäjät olivat lähinnä virkamiehet, sotilaat ja erityisesti posti. Postilinja Tukholmasta Turkuun ulotettiin Pohjanlahden ympäri jo vuonna 1644. (*Joen ja meren rajakaupunki - Tornion kulttuuriympäristöohjelma, Ympäristöministeriö, 2012*)

Suunnittelualueen kohdalla rantatie on asfaltoitu ja sitä ympäröivä alue on voimakkaasti muokattua (kaivettua). Alueella ei voi katsoa olevan muita kulttuurihistoriallisia, arkeologisia tai maisemallisia arvoja enää jäljellä kuin rantatien linjaus.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan ihmisen muokkaamaa, rakennettua ympäristöä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueelle ei tällä hetkellä sijoitu rakennuksia.

3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettava alue on sekä yksityisessä että kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018.

Uudistetut tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

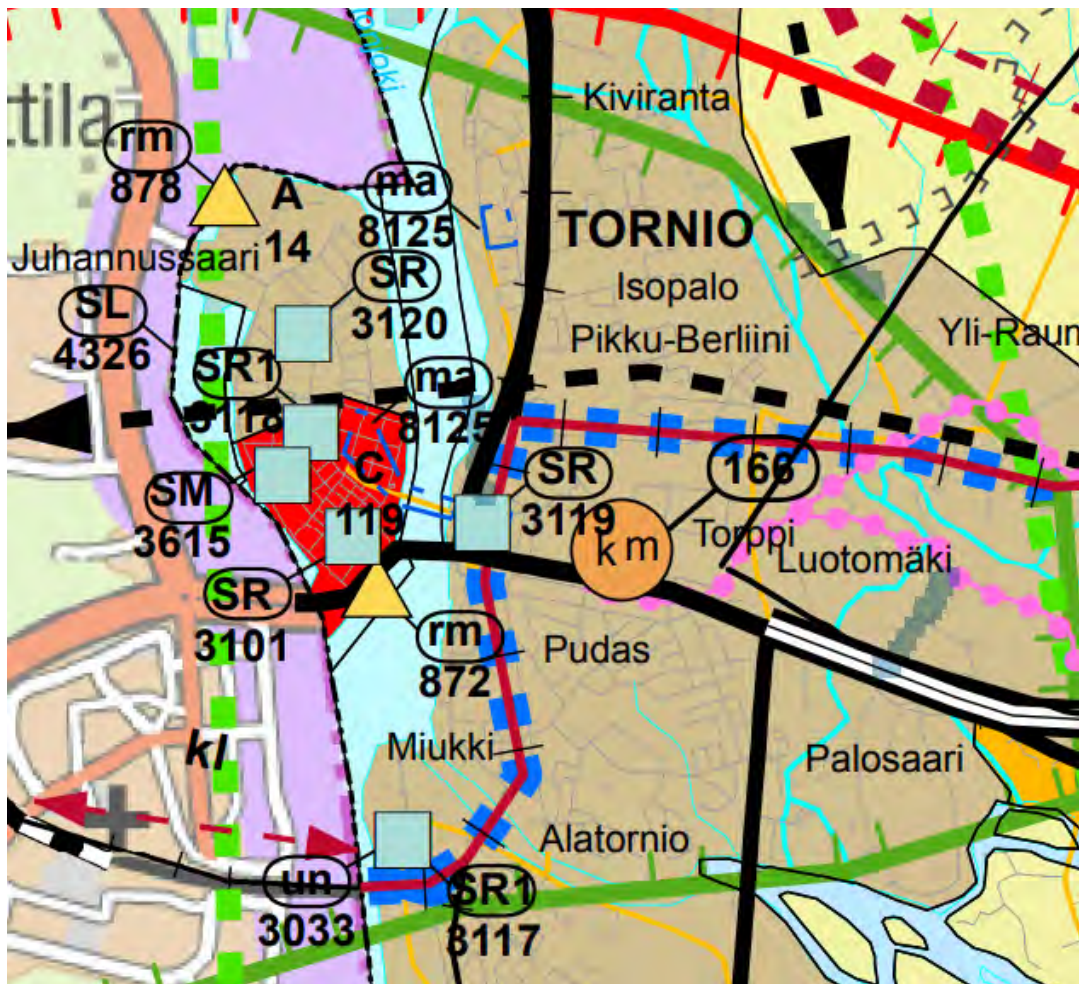
- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Kaavaa koskevat valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet on kuvattu tarkemmin luvussa 5.3.

Länsi-Lapin maakuntakaava

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



KUVA 2. Ote Länsi-Lapin maakuntakaavasta

A Taajamatoimintojen alue

Merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustaoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamis-alueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.



Matkailun vetovoima-alue, matkailun ja virkistykseen kehittämisen kohdealue

Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistykseen 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.



Kaupunkikehittämisen kohdealue

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

Alueen suunnittelun lähtökohdana 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.

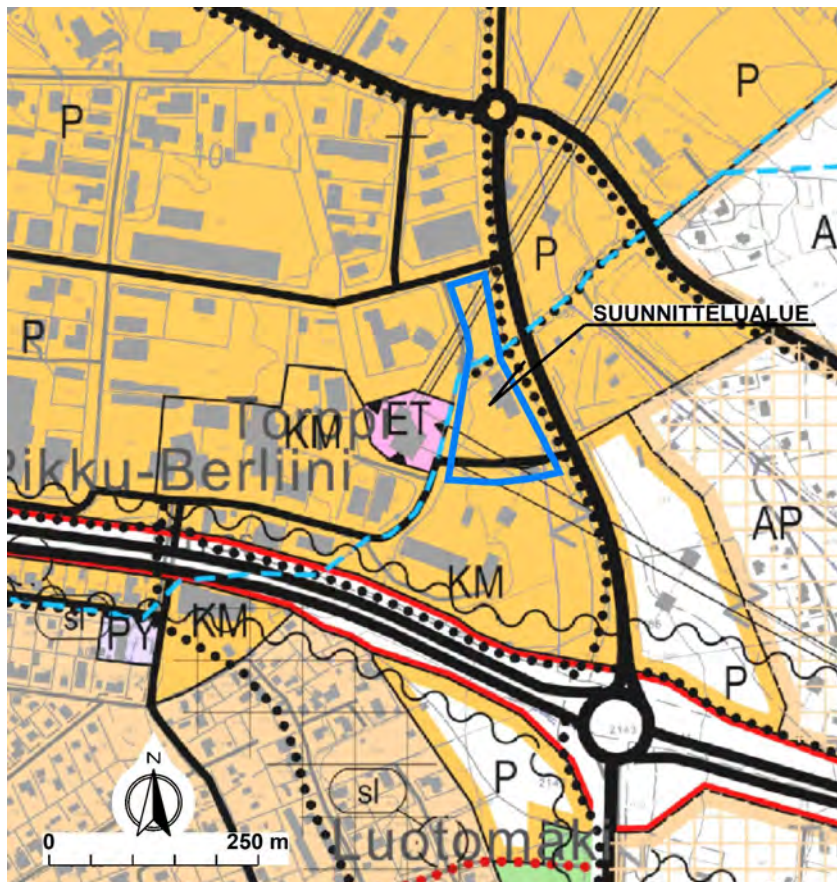


Kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti merkittävä tie tai reitti

Suunnittelussa on turvattava Pohjanmaan rantatien säilyneiden osien kulttuurihistoriallisesti merkittävät ominaispiirteet.

Yleiskaava

Voimassa olevassa Tornion yleiskaavassa (Kh §57 1.3.2010) kaava-alue on merkitty palvelujen ja hallinnon alueeksi (P).



KUVA 3. Ote Tornion yleiskaava 2021:sta



PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE
Torppi, Kiviranta, Färimäki, Pudas, Kalliopudas, Kokkokangas

Haluamme, että alueen kaupunkirakennetta eheytetään ja kaupunkikuvaa kohennetaan siten, että alueesta tulee viihtyisä tilaa vevän kaupan keskus. Alueelle ohjataan tilaa vevän kaupan toimintoja ja sellaisia tuotantolaitoksia tai pienyrityksiä, jotka harjoittavat vähittäiskauppaa. Siksi määräämme, että alueelle asemakaavoitetaan ensisijaisesti kaupallisia palveluja. Alueelle voidaan sijoittaa myös muita palveluja ja työpaikkoja.

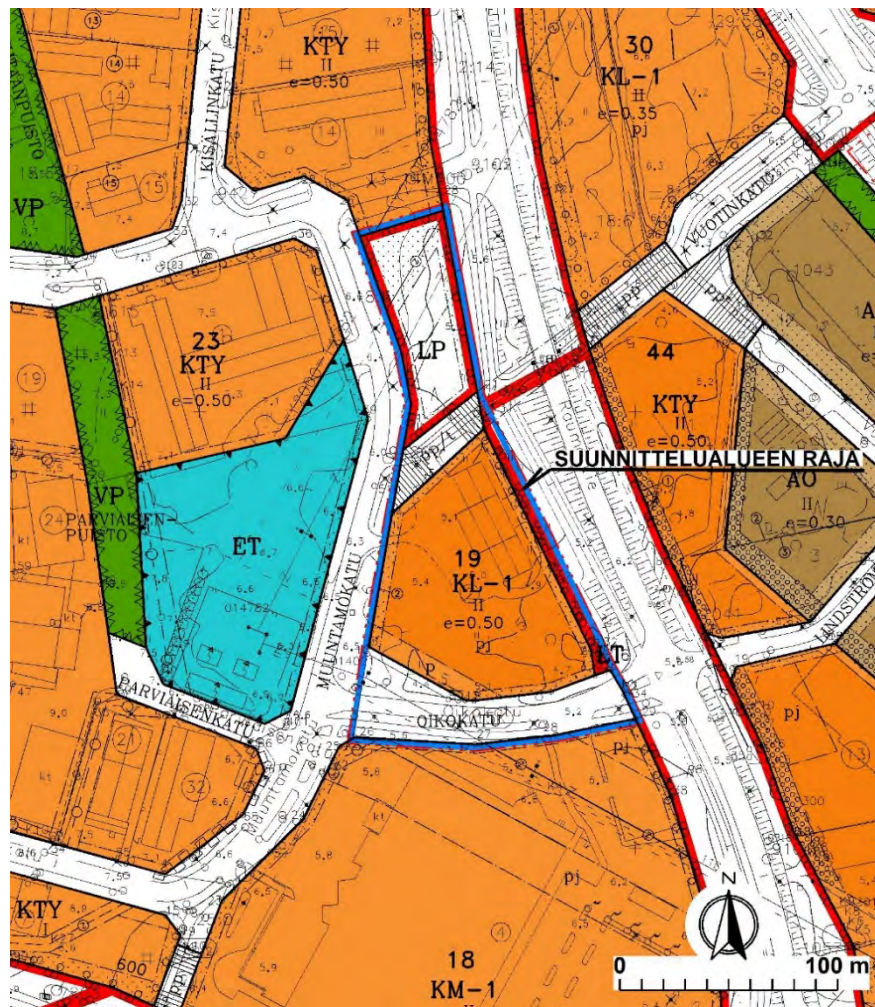


VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS KULTTUURIHISTORIALLINEN TIE
Pohjanmaan rantatie

Suunnittelussa on tuettava tien linjauksen sekä kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilymistä.

Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa 26.9.2016 vahvistunut asemakaava. Suunnittelualue on merkitty osittain liikerakennusten korttelialueeksi (KL-1) ja osittain yleiseksi pysäköintialueeksi (LP). Alueen läpi kulkeva on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu (pp/t).



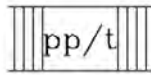
KUVA 4. Ote ajantasa-asemakaavasta



Liikerakennusten korttelialue. Alueelle osoitetusta kerrosalasta saa enintään 500m² käyttää huoltoasemarakennusta varten.



Yleinen pysäköintialue.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.

Rakennusjärjestys

Tornion kaupungin uusi rakennusjärjestys on tullut voimaan 10.10.2012.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavalla mahdollistetaan taloudellisesti kannattavan liikerakennuksen ja sen autopaikoitusalueiden rakentaminen.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

- alueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja asukkaat
- kaava-alueen ja kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen omistajat / vuokralaiset
- Tornion kaupungin hallintokunnat
- Lapin ELY –keskus
- Lapin liitto
- Tornion Energia Oy
- Tornion Vesi Oy
- Lapin pelastuslaitos
- Tornionlaakson museo

4.2.2 Vireilletulo

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin Kemi-Tornio Ilmoituslehdessä 4.3.2020 ja kaavamutosalueen sijaintikartta ja Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli esillä kaupungintalon 1. kerroksen ilmoitustaululla ja internetissä Tornion kaupungin kaava- ja tonttitorilla 4.3.2020 alkaen.

Asemakaavan valmistelumateriaali oli esillä kaupungintalon 1. kerroksen ilmoitustaululla sekä internetissä 4.3.-19.5.2020 välisen ajan. Asiasta ilmoitet-

tiin Kaupunkilehti Kemi-Torniossa. Valmistelumateriaali lähetettiin myös viranomaisille. Nähtävilläoloaikana asemakaavaluonnoksesta tuli 2 lausuntoa.

Asemakaavan ehdotusmateriaali oli esillä Sähkötalon 1. kerroksen ilmoitus- taululla sekä internetissä __.__.2020 välisen ajan. Asemakaavaehdotus lähetettiin myös viranomaisille. Nähtävilläoloaikana asemakaavaehdotuksesta annettiin x lausuntoa ja y muistutusta, joista on laadittu tiivistelmät vastineineen liitteeksi __. (Tämä kappale täydentyy myöhemmin).

4.2.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavaprosessin osalta järjestetään viranomaisyhteistyö ehdotusvaiheen kuulemisen jälkeen.
(täydentyy myöhemmin)

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa taloudellisesti kannattavan liikerakennuksen ja autopaikoitusalueiden rakentaminen kyseiseen kortteliin.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS JA VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET

5.1 Kaavan rakenne

Korttelirakenne muuttuu nykyisestä niin, että pp/t-alue muutetaan KL-1 tontti-alueeksi. Alue liitetään kaupungin hulevesiviemäriverkostoon.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan laatiminen koskee 1,55 ha:n aluetta. Alueesta 0,28 ha on katu-alueita, 0,99 ha KL-1 -aluetta ja 0,28 ha pysäköintialuetta.

KL-1 -alueen rakennusoikeus on 4969 k-m². Aluetehokkuudeksi muodostuu e=0,5.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamuutos poikkeaa voimassa olevasta yleiskaavasta Pohjanmaan rantatien osalta. Rantatien linjauksen päälle on asemakaavamuutoksessa osoitettu liikerakennusten korttelialue. Suunnittelualueen kohdalla rantatie on asfaltoitu ja sitä ympäröivä alue on voimakkaasti muokattua (kaivettua). Alueella ei voi katsoa olevan muita kulttuurihistoriallisia, arkeologisia tai maisemallisia arvoja enää jäljellä kuin rantatien linjaus. Asemakaavamuutoksen myötä Färimäeltä Muuntamokadulle kulkevan kilometrin mittaisen rantatien suoran linjauksen päästä suunnittelualueen kohdalta poistuu n. 60 m.

5.3 Kaavan vaikutukset

Kaavoituksen yhteydessä on tutkittu valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen toimivien yhdyskuntien ja kestävä liikunnan osalta.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikuminen

Kaavalla luodaan edellytyksiä sekä alueen kehittymiselle ja elinvoimaisena pysymiselle kuin myös elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Kaavalla ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia kulttuuriympäristöön, lukuun ottamatta Pohjanmaan rantatien Färimäeltä Muuntamokadulle kulkevan kilometrin mittaisen suoran linjauksen osaa n. 60 metrin matkalta (poistuu), sillä alue on kokonaisuudessaan jo voimakkaasti muokattua.

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakennettu ympäristö tulee täydentämään olemassa olevan yhdyskuntarakenteen jatkeeksi ja näin ollen täydentää kaupunkikuvaa.

5.3.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Hankkeella ei ole vähäistä suurempaa vaikutusta luonnonympäristöön.

5.3.3 Muut vaikutukset

Taloudelliset ja sosiaaliset vaikutukset

Kaavalla luodaan edellytyksiä alueen elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi.

Liikenteelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia liikenteeseen. Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan liikenneverkkoon.

5.4 Kaavamerkinnät ja määräykset

Liite 5a.

5.5 Nimistö

Tällä asemakaavamuutoksella ei luoda uutta nimistöä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteutuminen alkaa asemakaavan tultua voimaan.

Torniossa 25.6.2020

KAAVOITUS JA MITTAUS
Kaupunginarkkitehti



Jarmo Lokio

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	851 Tornio	Täyttämispvm	25.06.2020
Kaavan nimi	Muuntamokatu 5		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	25.06.2020
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	04.03.2020
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	851 X1519
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,5503	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,5503

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

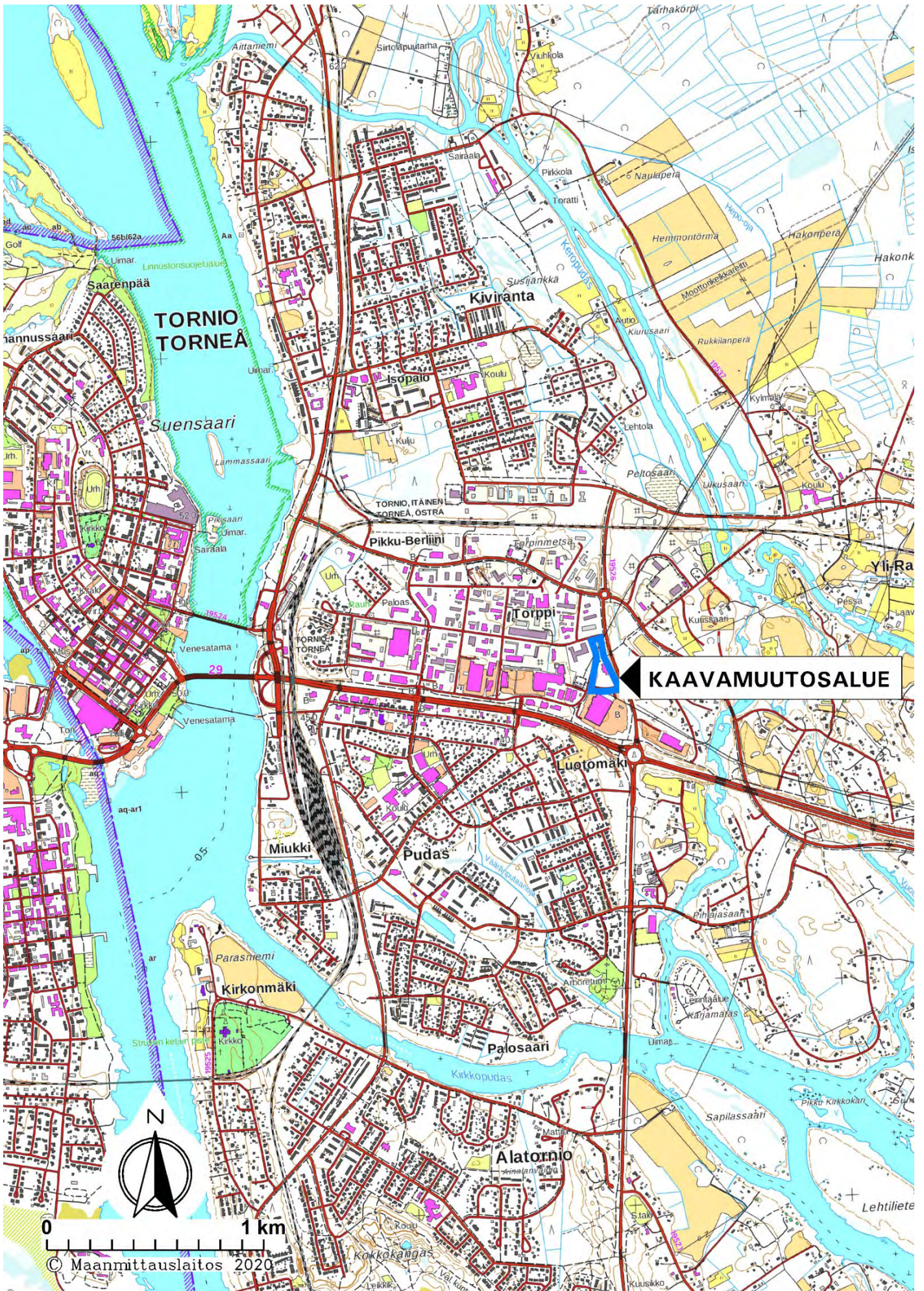
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,5503	100,0	4969	0,32	0,0000	1010
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,9939	64,1	4969	0,50	0,2021	1010
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,5564	35,9			-0,2021	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

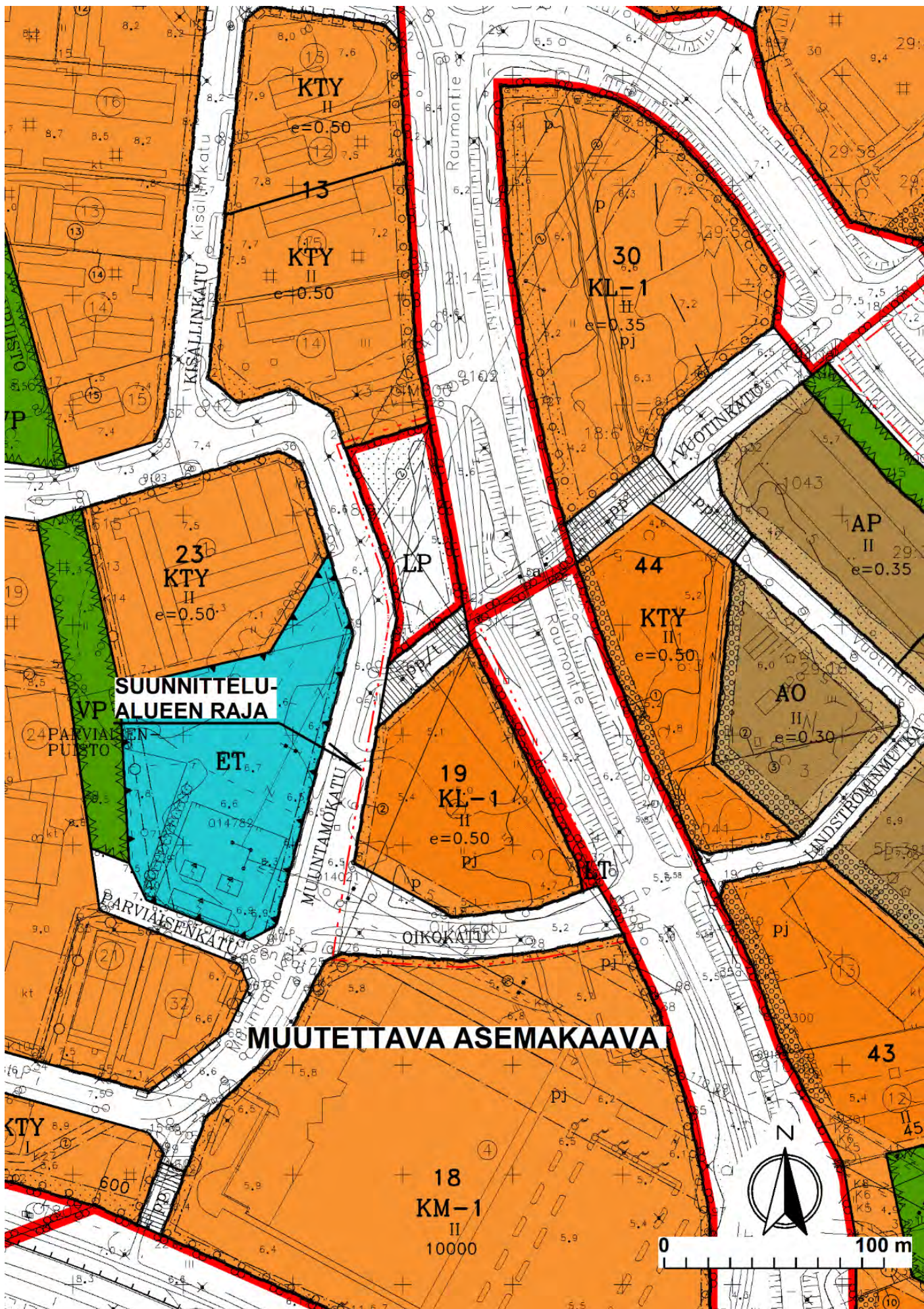
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnyt

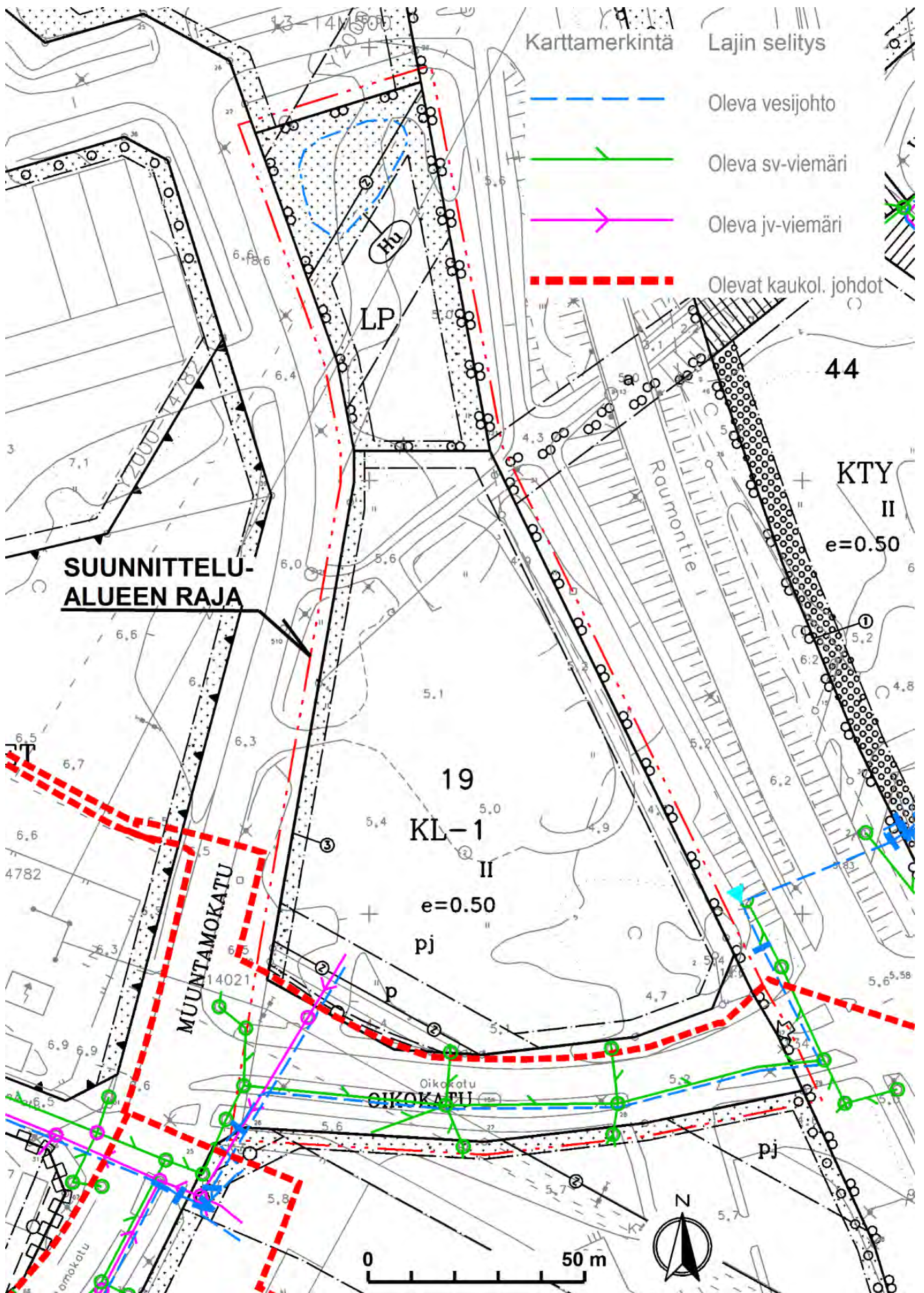
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,5503	100,0	4969	0,32	0,0000	1010
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,9939	64,1	4969	0,50	0,2021	1010
KL-1	0,9939	100,0	4969	0,50	0,2021	1010
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,5564	35,9			-0,2021	
Kadut	0,2785	50,1			-0,0268	
Kev.liik.kadut					-0,0850	
LT					-0,0574	
LP	0,2779	49,9			-0,0329	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



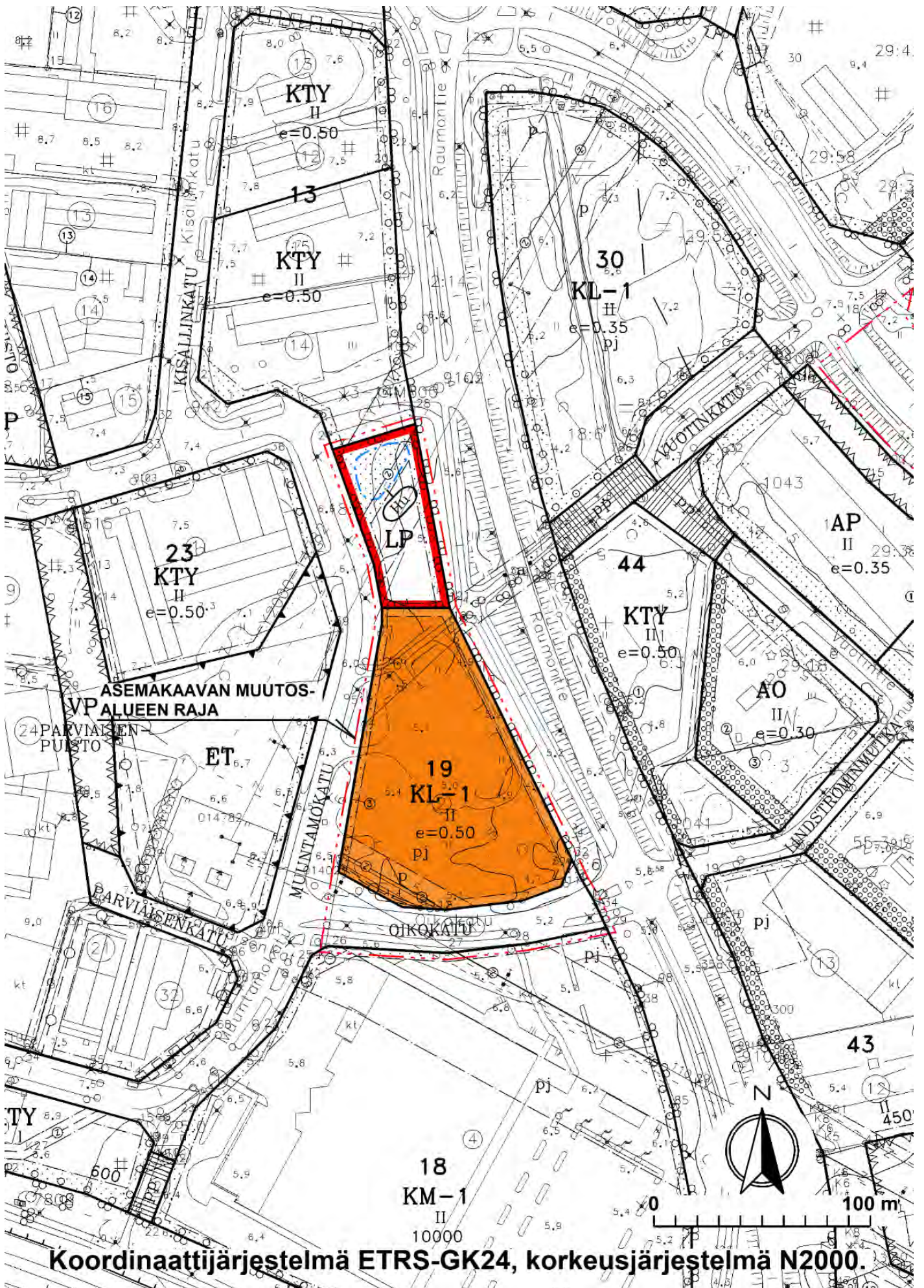




OLEVA VESIHUOLTO- JA KAUKOLÄMPÖVERKKO LIITE 4.



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS LIITE 5.



Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK24, korkeusjärjestelmä N2000.



Liikerakennusten korttelialue. Alueelle osoitetusta kerrosalasta saa enintään 500m² käyttää huoltoasemarakennusta varten.



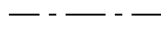
Yleinen pysäköintialue.



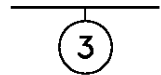
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

19
OIKOKATU
II

Korttelin numero.

Kadun tai puiston nimi.

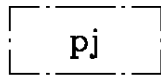
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0.50

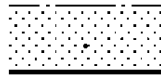
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



Rakennusala.



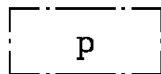
Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.



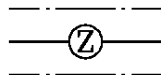
Istutettava alueen osa.



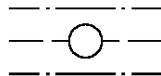
Katu.



Pysäköimispaikka.



Sähköjohtoa varten varattu alueen osa.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Ohjeellinen hulevesien viivytysalue.

YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA:

Erikoisliikkeet ja toimistot: 1ap/60k-m² sekä 1ap työntekijää kohden.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää tontilla siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista kahta sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyspainanteissa, -altaissa tai -säiliöissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Rakennuslupavaiheessa tulee esittää hulevesien hallintasuunnitelma hulevesien poisjohtamisineen.

Tällä asemakaava-alueella tonttijako on sitova.



UUDISRAKENNUS - TOIMITILAT
 MUUNTAMOKATU 5 - 95400 TORNIO



ASEMAPIIRROS
 arkkitehti JARMO LOKIO - 17.4.2020

44

KTY

II

e=0.50

IT

KU

Liikenneturvalli-
 suutta parantavat
 lisäsaarekkeet

Muuntamokatu 5 – lausunnot ja mielipiteet

Yhteenveto Muuntamokatu 5:n asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuulemisessa saaduista lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavanlaatijan vastineet niihin. Nähtävilläoloaikana (4.-17.3.2020) asemakaavamuutoksen luonnosehdotuksesta annettiin 3 lausuntoa.

Viranomaislausunnot

Tornionlaakson museon lausunnon tiivistelmä 18.5.2020	Kaavanlaatijan vastine
<p>Keskeltä kaavamuutosaluetta kulkee sekä Länsi-Lapin maakuntakaavassa (2012) että Tornion yleiskaava 2021 (2009) kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti merkittäväksi tieksi tai reitiksi osoitettu Pohjanmaan rantatie. Vanha tielinja kulkee Raumolta Färimäentietä Muuntamokadulle ja siitä edelleen Kemintielle. Färimäentien/kadun jatkeena oleva pyörätie alittaa Raumontien, kulkee kaavamuutoksen kohteena olevan korttelin läpi ja yhtyy Muuntamokatuun. Pohjanmaan rantatien parhaiten säilyneet, yli kilometrin mittaiset tieosuudet, joissa sekä vanhan tien linjaus, että maasto ovat säilyneet, ovat mukana valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luettelossa (RKY 2009). Torniossa tällaisia tieosuuksia ovat Hirsikankaantie, Hietaharjuntie, Laivajärventie sekä Färimäentie Muuntamokadulle asti.</p> <p>Pohjanmaan rantatietä koskevien kaavamääräysten mukaan <i>Suunnittelussa on turvattava Pohjanmaan rantatien säilyneiden osien kulttuurihistoriallisesti merkittävät ominaispiirteet</i> (maakuntakaava) ja <i>Suunnittelussa on tuettava tien linjauksen sekä kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilymistä</i> (yleiskaava). Vireillä olevassa kaavamuutoksessa ei ole huomioitu Pohjanmaan rantatietä, vaikka valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti alueidenkäytössä tulee huolehtia valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta. Pohjanmaan rantatien arvot ja sijainti tulee tuoda esille sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa että tulevassa kaavaselostuksessa. Kaavamuutoksen vaikutusten arviointi tulee tehdä myös suhteessa valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, jotka koskevat elinvoimaista luonto- ja kulttuuriympäristöä.</p> <p>Asemakaavan muutosluonnoksen mukaan korttelin 19 tontin 2 rakennusala ulotetaan tien päälle ja pyörätien merkintä poistetaan. Käytännössä kaavamuutos mahdollistaisi</p>	<p>Selostusta päivitetään rantatien osalta.</p> <p>Oleva kevyenliikenteen väylä tarvitaan uuden kiinteistön liikenne-, huolto- ja pysäköintialueeksi. Toimivan kokonaisuuden vuoksi</p>

<p>rakennuksen rakentamisen vanhan tielinjan päälle. Tornionlaakson museon näkemyksen mukaan asemakaavan muutos on yleiskaavan vastainen, koska muutos ei tue valtakunnallisesti merkittävän tien linjauksen ja sen kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä. Museon näkemyksen mukaan tielinjaus tulee osoittaa asemakaavassa säilytettäväksi yhtenäisenä Färimäentieltä Muuntamokadulle.</p>	<p>kiinteistöltä tulee olla suora yhteys LP-alueelle. Suunnittelun yhteydessä aluetta on tarkasteltu kaupungin liikenneasiantuntijan kanssa. Kevyelle liikenteelle korvaava yhteys löytyy suunnittelualueen eteläpuolelta.</p>
<p>Lapin ELY-keskuksen lausunnon tiivistelmä 19.5.2020</p>	<p>Kaavanlaatijan vastine</p>
<p><u>Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet</u></p> <p>Kaavoitustyön yhteydessä tulee tunnistaa kyseistä suunnittelualuetta koskevat uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Lisäksi kaavaselostuksessa tulee tuoda esille hankkeen suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja arvioida, mitkä tavoitteet kohdistuvat hankkeeseen ja miten hankkeella edistetään valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista.</p> <p><u>Yleiskaavan ohjausvaikutus ja valtakunnallisesti arvokas rakennettu kulttuuriympäristö</u></p> <p>Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 42 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa. Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista.</p> <p>Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Tornion yleiskaava 2021, johon asemakaavan muutosalue on merkitty palvelujen ja hallinnon alueeksi (P). Tornion kunnanvaltuusto on hyväksynyt yleiskaavan 14.12.2009 (kv § 103). Lisäksi yleiskaavassa on osoitettu suunnittelualueen läpi kulkeva valtakunnallisesti arvokas kulttuurihistoriallinen tie, Pohjanmaan rantatie. Kaavamääräyksen mukaan suunnittelussa on tuettava tien linjauksen sekä kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilymistä.</p> <p>Vanha tielinja kulkee Raumolta Färimäentietä Muuntamokadulle ja siitä edelleen Kemintielle. Färimäentien/kadun jatkeena oleva pyörätie alittaa Raumontien, kulkee kaavamuutoksen kohteena olevan korttelin läpi ja yhtyy Muuntamokatuun. Pohjanmaan rantatien parhaiten säilyneet, yli kilometrin mittaiset tieosuudet, joissa sekä vanhan tien linjaus, että maasto ovat säilyneet, ovat mukana valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luettelossa (RKY). Torniossa tällaisia tieosuuksia ovat Hirsikankaantie, Hietaharjuntie, Laivajärventie sekä Färimäentie Muuntamokadulle asti.</p> <p>RKY on Museoviraston laatima inventointi, joka on valtioneuvoston päätöksellä otettu maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamaksi inventoinniksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta 1.1.2010 alkaen.</p>	<p>Todetaan.</p>

Asemakaavan muutoksella rakennusala ulotetaan Pohjanmaan rantatien päälle ja pyörätien merkintä poistetaan. Käytännössä kaavamuutos mahdollistaisi rakennuksen rakentamisen vanhan tielinjan päälle. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan asemakaavamuutos on edellä mainitulta osin yleiskaavan vastainen ja ei tue valtakunnallisesti merkittävän tien linjauksen ja sen kulttuurihistoriallisten arvojen säilymistä.

VAT:den kohdassa 3.4 Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat, on säädetty, että luonnon- ja kulttuuriympäristöstä huolehtiminen kestäväällä tavalla on tärkeää elinkeinojen, väestön hyvinvoinnin ja alueiden identiteetin kannalta. Alueidenkäytöllä on ratkaiseva merkitys luonnon- ja kulttuuriympäristöjen sekä arkeologisten arvojen säilymiselle sekä niitä koskevien kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanolle.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan asemakaavan muutoksessa on otettava huomioon VAT:n kohta 3.4, *"Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta"*. Päätös edellyttää, että valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot, kohteiden alueellinen monimuotoisuus ja ajallinen kerroksisuus turvataan maakuntien suunnittelussa ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan suomalaisen kulttuuriympäristön kokonaisuus perustuu viranomaisten laatimiin valtakunnallisiin inventointeihin, jotka koskevat valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita, valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY) ja valtakunnallisesti merkittäviä arkeologisia kohteita.

Vaikutusten arviointi ja vaihtoehtotarkastelu

MRL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset.

Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. OAS:ssa ei ole tuotu esille, mitä selvityksiä on tarkoitus tehdä asemakaavamuutoksen yhteydessä. Epäselvää on myös, mitä selvityksiä on tarkoitus laatia esimerkiksi rakennetun kulttuuriympäristön osalta. OAS:aa tulisi myös näiltä osin tarkentaa.

ELY-keskus pitää tärkeänä vaihtoehtojen vaikutustenarviointia siten, että arvioinnin lähtökohtana on alueen kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttäminen sekä kaupunkikuvan ja maisema-arvojen vaaliminen.

Suunnittelualueen kohdalla Pohjanmaan rantatien linjaus on asfaltoitu, ja sitä ympäröivä alue muokattua.

On huomattava, että Raumontien alituksen kohdalla (noin 100 m Raumontien kumpaankin suuntaan) ympäristö on voimakkaasti muokattua (kaivettua) väyläympäristöä piennaralueineen, jolla ei muita kulttuurihistoriallisia, arkeologisia tai maisemallisia arvoja ole enää jäljellä kuin rantatien linjaus.

Rakennetun kulttuuriympäristön osalta ei ole tarpeen tehdä selvityksiä (ei rakennettua ympäristöä lähimailla).

Jatkosuunnittelussa on syytä myös huomioida MRL 55 §, jonka mukaisesti asemakaavaan liittyy selostus, jossa esitetään kaavan tavoitteiden, eri vaihtoehtojen ja niiden vaikutusten sekä ratkaisujen perusteiden arvioimiseksi tarpeelliset tiedot. Lisäksi kaavaselostuksen sisältövaatimukset on esitetty maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 25 §:ssä.

Hulevesien huomioiminen

Hulevedet tulee ottaa huomioon kaavoituksessa ja antaa tarvittaessa määräyksiä hulevesien käsittelystä. Hulevesien hallinnasta säädetään pääosin maankäyttö- ja rakennuslaissa, johon lisättiin vuonna 2014 uusi luku 13a hulevesiä koskevista erityisistä säännöksistä (103 a-o §:t). Lainsäädännön tarkoituksena on muun muassa vähentää tulvariskejä, ehkäistä ja lieventää tulvista aiheutuvia vahinkoja sekä edistää tulviin varautumista. Tämä on huomioitu myös uudistetuissa VAT:ssa (3.3 Terveellinen ja turvallinen elinympäristö).

Asemakaavamääräyksillä voidaan asettaa vaatimuksia hulevesien hallinnasta – esimerkiksi viivyttämisestä, imeyttämisestä tai käsittelystä niiden puhdistamiseksi – tontti-, liikenne- ja viheralueilla. Hulevesien hallinnasta voidaan esittää korttelia ja yleisiä alueita koskevia yleismääräyksiä ja kaavakartassa voidaan osoittaa ohjeellisia paikkoja esimerkiksi hulevesien käsittely- tai viivytysalueille.

Hulevesirakenteille tarvittavat tilavaraukset määritellään asemakaavoituksen yhteydessä tehtävän erillisen suunnitelman perusteella. Kaavassa on varattava riittävä tila menetelmien – esimerkiksi imeytyksen ja maaperäsuodatuksen – tarvitsemalle tilapäiselle lammikoitumiselle. Liike- ja toimistorakennusten kortteleiden hulevedet tulisi pääsääntöisesti käsitellä tonttialueilla ja yleisten katu- ja pysäköintialueiden vedet vastaavasti viherkaistoilla.

Vaihtoehtona täsmällisille kaavamääräyksille on yleismerkintä tai ohjeellinen aluevaraus ja kaavamääräyksissä esitetty vaatimus menetelmien mitoituksen ja rakenteiden tarkentamisesta rakennuslupavaiheessa hulevesien hallintasuunnitelman perusteella. Asemakaavan tulee joka tapauksessa sisältää vaatimukset hulevesien käsittelystä sellaisessa muodossa, että asianmukaisesta toteutuksesta voidaan varmistua.

Asemakaavamuutoksen vähäisyys

MRL 191.3 §:ssä on arvioitu vaikutuksiltaan vähäistä asemakaavaa. *"Vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta, supistetaan puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita taikka nostetaan rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla, **heikennetään rakennetun ympäristön tai***

Kaavakarttaa päivitetään hulevesien osalta.

luonnonympäristön arvojen säilymistä taikka muutetaan kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla. (29.12.2006/1441)"

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kyseessä ei ole vaikutukseltaan vähäinen asemakaavan muutos

Johtopäätös

ELY-keskus pyytää Tornion kaupunkia huomioimaan edellä lausuttu. Lisäksi ELY-keskus esittää, että Tornion kaupunki on yhteydessä ELY-keskukseen viranomaisneuvottelun järjestämiseksi. Neuvottelussa todetaan valtakunnalliset, maakunnallisten ja muiden keskeisten tavoitteet.

MRL 66 §:n 2 momentissa tarkoitettu viranomaisneuvottelu järjestetään kaavaa valmisteltaessa, ennen kuin kunta varaa osallisille tilaisuuden mielipiteen esittämiseen, sekä tarvittaessa sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävänä ja sitä koskevat mielipiteet ja lausunnot on saatu.

Neuvotteluun kutsutaan ne viranomaiset, joiden toimialaa asia saattaa koskea.

Todetaan.

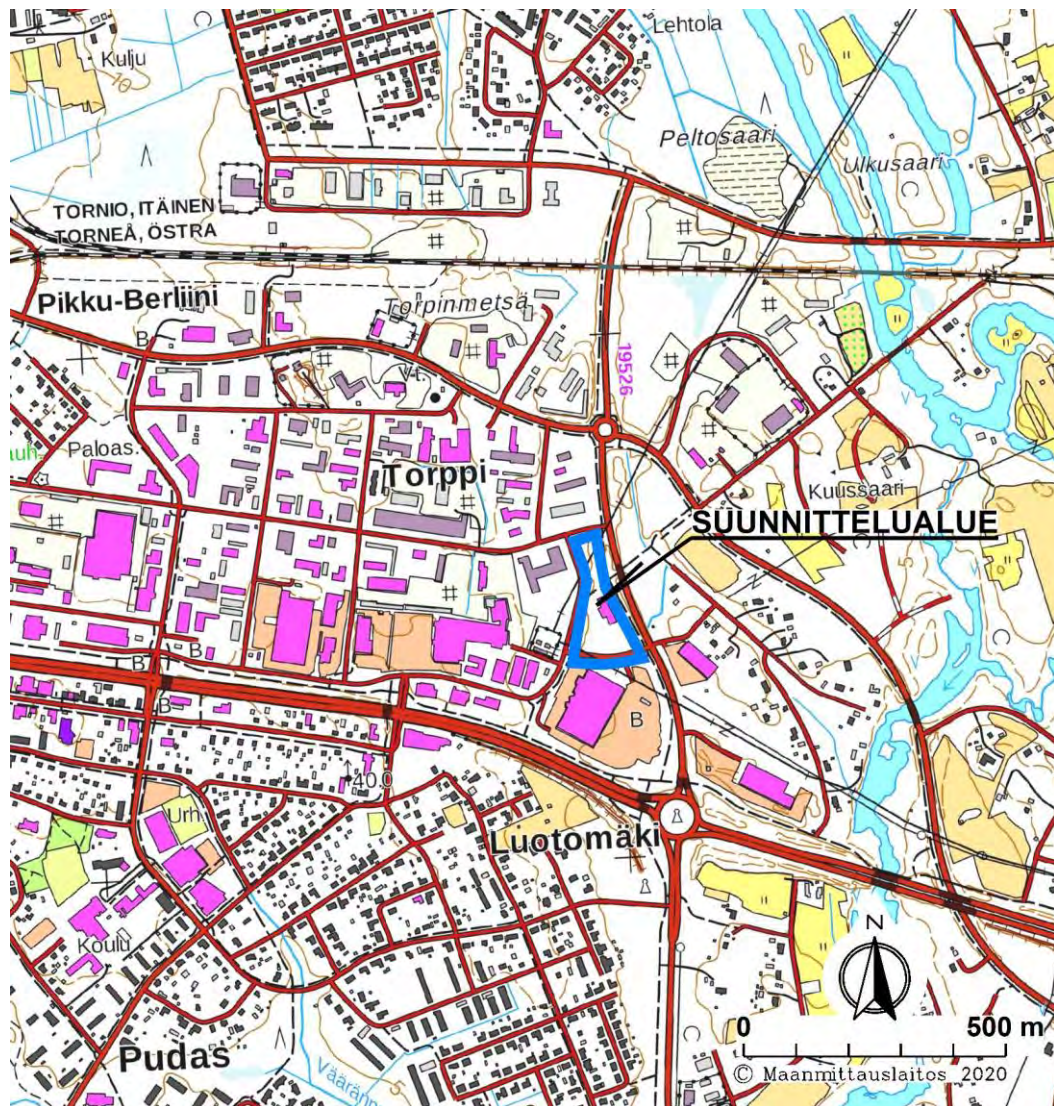
Tornion kaupunki järjestää viranomaisneuvottelut kaavaa koskevien tahojen kanssa.

MUUNTAMOKATU 5

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavoituksen kohde:

Asemakaavan muutos koskee Tornion kaupungin 15. Torpin kaupunginosan korttelia 19 sekä sitä ympäröiviä katualueita ja pohjoispuolen yleistä pysäköintialuetta.



Kuva 1: Kaava-alueen sijainti kaupunkirakenteessa

Miksi kaavoitukseen on ryhdytty?

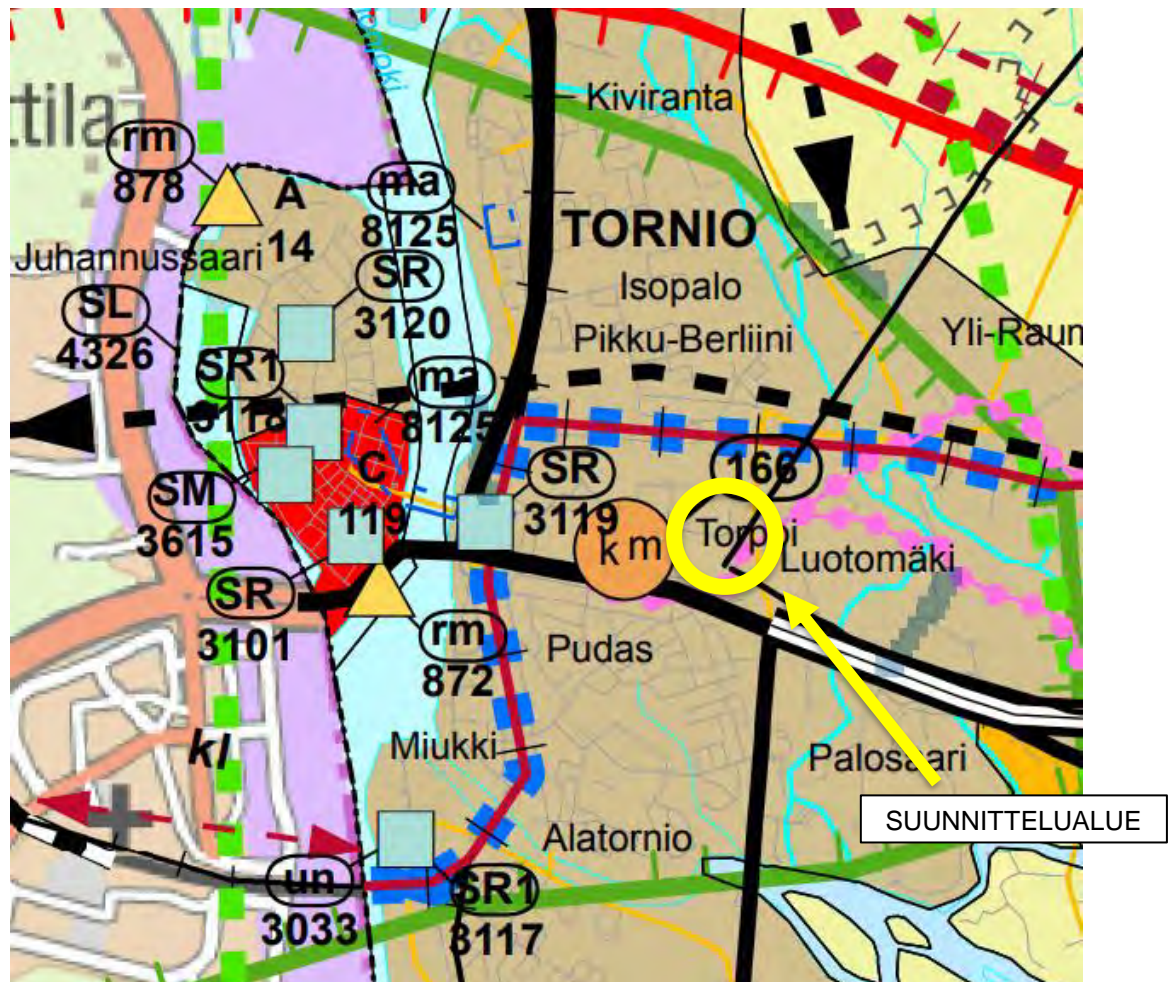
Korttelissa 19 olevan tontin 2 omistaja on hakenut asemakaavan muutosta, jotta alueelle voitaisiin mahdollistaa taloudellisesti kannattavan liikerakennuksen ja autopaikoitusalueiden rakentaminen kyseiseen kortteliin.

Osa kaavamuuotosalueesta on kaupungin omistuksessa.

Suunnittelutilanne

Länsi-Lapin maakuntakaava

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



Kuva 2: ote Länsi-Lapin maakuntakaavasta

A

Taajamatoimintojen alue

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

mv



Matkailun vetovoima-alue, matkailun ja virkistykseen kehittämisen kohdealue

Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistykseen 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.

kk



Kaupunkikehittämisen kohdealue

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

Alueen suunnittelun lähtökohdana 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.

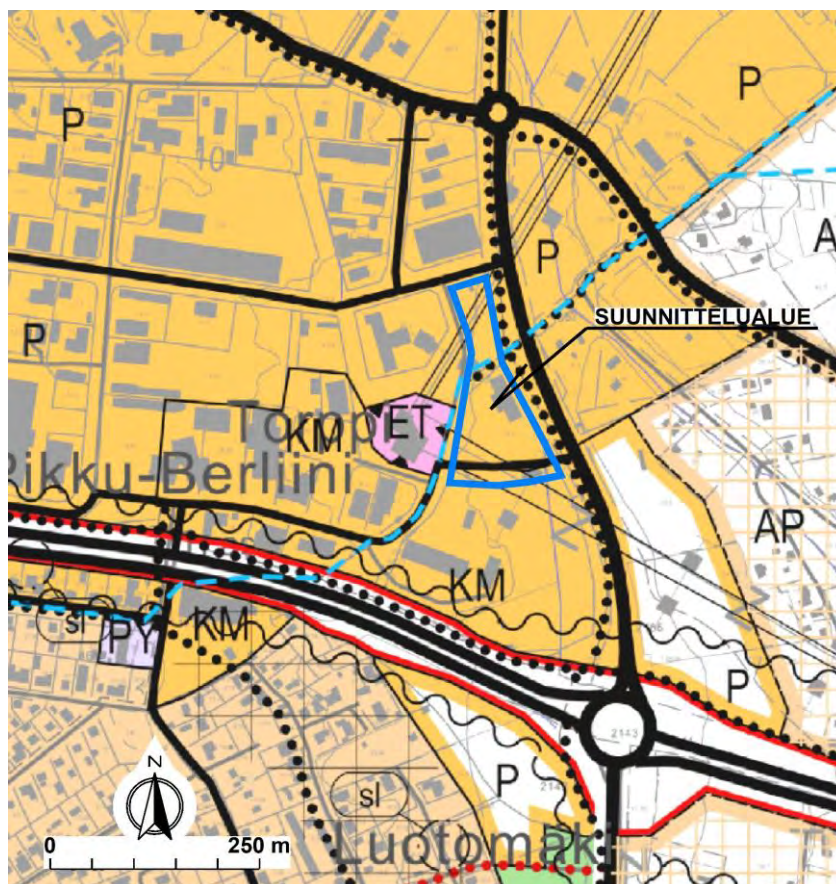


Kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti merkittävä tie tai reitti

Suunnittelussa on turvattava Pohjanmaan rantatien säilyneiden osien kulttuurihistoriallisesti merkittävät ominaispiirteet.

Yleiskaava

Voimassa olevassa Tornion yleiskaavassa (Kh §57 1.3.2010) kaava-alue on merkitty palvelujen ja hallinnon alueeksi (P).



Kuva 3: Ote Tornion yleiskaava 2021

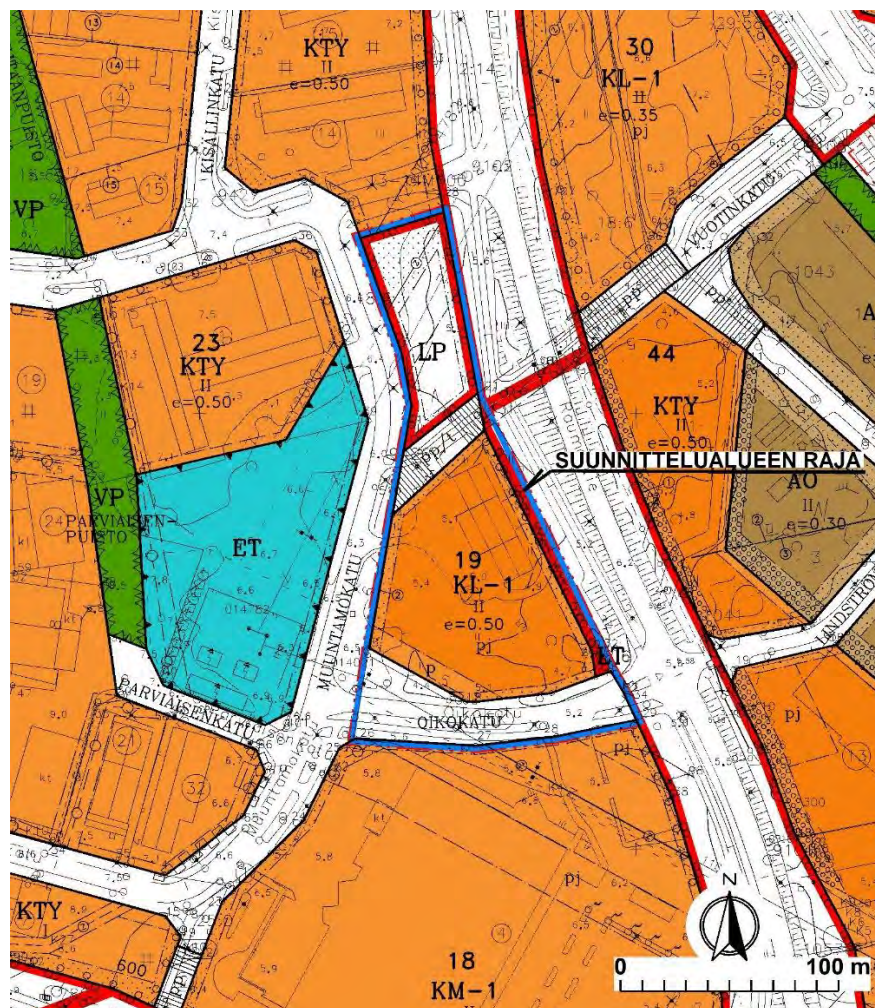


PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE
 Torppi, Kiviranta, Färimäki, Pudas, Kalliopudas, Kokkokangas

Haluamme, että alueen kaupunkirakennetta eheytetään ja kaupunkikuvaa kohennetaan siten, että alueesta tulee viihtyisä tilaa vievän kaupan keskus. Alueelle ohjataan tilaa vievän kaupan toimintoja ja sellaisia tuotantolaitoksia tai pienyrityksiä, jotka harjoittavat vähittäiskauppaa. Siksi määräämme, että alueelle asemakaavoitetaan ensisijaisesti kaupallisia palveluja. Alueelle voidaan sijoittaa myös muita palveluja ja työpaikkoja.

Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa 26.9.2016 vahvistunut asemakaava. Suunnittelualue on merkitty osittain liikerakennusten korttelialueeksi (KL-1) ja osittain yleiseksi pysäköintialueeksi (LP). Alueen läpi kuljettavaksi on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu (pp/t).



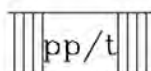
Kuva 4: Ote asemakaavasta



Liikerakennusten korttelialue. Alueelle osoitetusta kerrosalasta saa enintään 500m² käyttää huoltoasemarakennusta varten.



Yleinen pysäköintialue.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.

Alueen nykyinen käyttö

Suunnittelualueen eteläosassa sijaitsee tyhjiään oleva myymälä-/varastorakennus. Muutoin alue on rakentamaton. Suunnittelualueita rajaa itäpuolella Raumontie ja muutoin teollisuusalue.

Tavoitteita ja toimenpiteitä

Asemakaavalla mahdollistetaan taloudellisesti kannattavan liikerakennuksen ja sen autopaikoitusalueiden rakentaminen.

Arvioitavat vaikutukset

Kaavoituksen yhteydessä selvitetään ja arvioidaan kaavan toteutumisesta aiheutuvia vaikutuksia:

- ympäristövaikutukset (vaikutukset luonnonympäristöön; kasvillisuuteen ja pinta- sekä pohjavesiin)
- vaikutukset rakennettuun ympäristöön, maisemaan ja taajamakuvaan
- taloudelliset vaikutukset
- liikenteelliset vaikutukset
- sosiaaliset vaikutukset (työllisyys, turvallisuus, palvelujen kehittämistarve)

Osalliset

- Alueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja asukkaat
- Kaava-alueen ja kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen omistajat / vuokralaiset
- Tornion kaupungin hallintokunnat
- Lapin ELY -keskus
- Lapin liitto
- Tornion Energia Oy
- Tornion Vesi Oy
- Lapin pelastuslaitos
- Tornionlaakson museo

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Katso s.6 Yleis- ja asemakaavojen käsittelyvaiheet.



Työn käynnistäminen ja aikataulu

3/2020	Vireilletuloilmoitus Kemi-Tornio Kaupunkilehdessä
3/2020->	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
3/2020	Kaavaluonnoksien laadinta
3/2020	Valmistelumateriaali nähtäville
7/2020	Valmistelumateriaali uudelleen nähtäville
8-9/2020	Viranomaisneuvottelu
9/2020	Kaavamateriaalin tarkistus ehdotusvaiheeseen
10/2020	KH:n käsittely
11/2020	Kaavaehdotus nähtäville
12/2020	Viranomaisneuvottelut (tarvittaessa)
1/2021	Kaavaehdotuksen vahvistus KV:ssa
1/2021	kaavaehdotus lainvoimainen
2/2021	Ilmoitus kaavan voimaantulosta

Yhteyshenkilöt:

Kaupunginarkkitehti Jarmo Lokio p. 040-7048720
etunimi.sukunimi@tornio.fi

Kaavoitusarkkitehti Miisa Saukkonen p. 040-6376744
etunimi.sukunimi@tornio.fi

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä siihen asti kunnes kaavaehdotus asetetaan virallisesti nähtäville. Osalliset voivat antaa palautetta kaavoitusviranomaisille tai esittää Lapin ELY-keskukselle neuvottelua osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä.

