



TORNION KAUPUNKI

Tekniset palvelut

Kaavoitus ja mittaus

HOIVAKOTI NÄRÄNTIE

TORNION KAUPUNGIN 8. SUENSAAREN KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 15 TONTIN
4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS



10.11.2020

ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 25.6.2020 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee 8. Suensaaren kaupunginosan korttelin 15 tonttia 4.

Kaavan nimi	Hoivakoti Näräntie
Kaavan tunnus	851 X84
Kaavan päiväys Kaavan laatija/ yhdyshenkilö	25.6.2020 Miisa Saukkonen Tornion kaupunki Kaupunkirakenne Suensaarenkatu 4 95400 TORNIO miisa.saukkonen(at)tornio.fi
Kaavan vireilletulo	28.08.2019
Hyväksymispäivämäärät	Ltk KH KV

Alueella on voimassa 21.12.2001 vahvistunut asemakaava.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.6 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 Maanomistus	5
3.2 Suunnittelutilanne	5
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	7
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet	7
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	7
4.3.1 Osalliset	7
4.3.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	8
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	8
4.4 Asemakaavan tavoitteet	8
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	8
5.1 Kaavan rakenne	8
5.1.1 Mitoitus	9
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	9
5.4 Kaavan vaikutukset	9
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, maisemaan ja taajamakuvaan	9
5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön	9
5.4.3 Taloudelliset vaikutukset	10
5.4.4 Liikenteelliset vaikutukset	10
5.4.5 Sosiaaliset vaikutukset	10
5.4.6 Muut vaikutukset	10
5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset	10
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	10
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	10

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Asemakaavan seurantalomake
Liitteet 1-4
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Länsi-Lapin maakuntakaava (Lapin liitto, 2003 ja 2010)
Tornion yleiskaava 2021 (Tornio, 2010)

2. TIIVISTELMÄ

Korttelissa 15 olevan tontin 4 vuokralainen on hakenut asemakaavan muutosta, jotta tontin rakennusoikeutta nostettaisiin nykyisestä 800 k-m²:sta -> 1200 k-m²:iin. Vuokralaisen tarkoituksena on toteuttaa tontille hoivarakentamista. Nykyisen asemakaavan mukainen rakennusoikeus ei riitä taloudellisesti kannattavan hoivarakennuksen toteuttamiseen.



KUVA 1 Suunnittelualue kuvattuna kaakon suunnasta (lähde: Google Maps).

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on rakentamaton. Sen eteläpuolella sijaitsee grillikioski, koillispuolella kerrostalo ja luoteispuolella on rakentamatonta puistoaluetta, jonka takaa aukeaa golfkenttä.

Luonnonympäristö

Kaavamuuutosalue on metsittynyttä aluetta, jolla esiintyy pääasiassa koivikkoa. Alun perin alue on ollut alavaa peltoaluetta, jolle on läjitetty 1970-luvun alussa rakennetun Länsiranta-kadun yhteydessä pehmeitä maa-aineksia.

Alueen eteläpuolella kaupunginlahdella sijaitsee linnustonsuojelualue (YSA120030) sekä kansallisesti tärkeä linnustoalue (FINIBA910077).

3.1.2 Maanomistus

Kaavamuuotosalue on kaupungin omistuksessa.

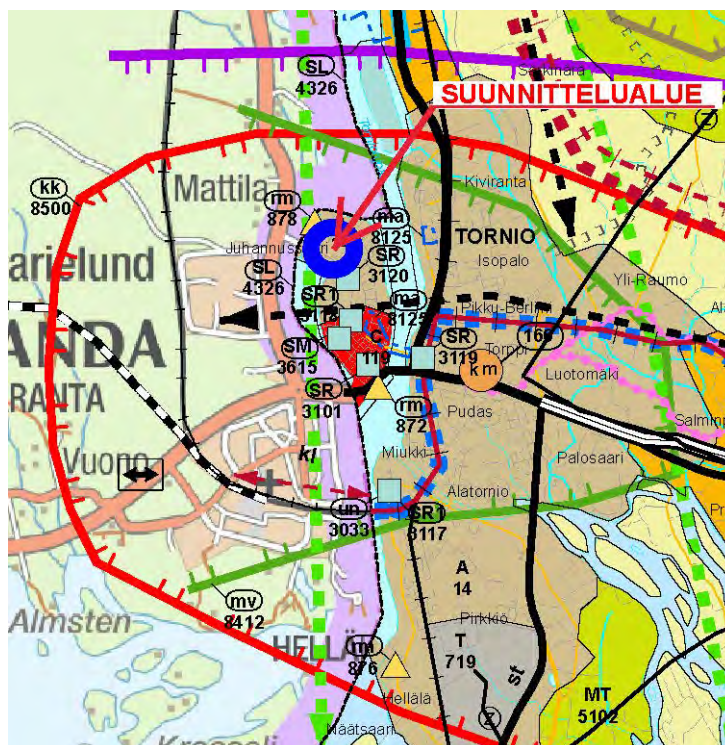
3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Länsi-Lapin maakuntakaava

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



KUVA 2 Ote Länsi-Lapin maakuntakaavasta



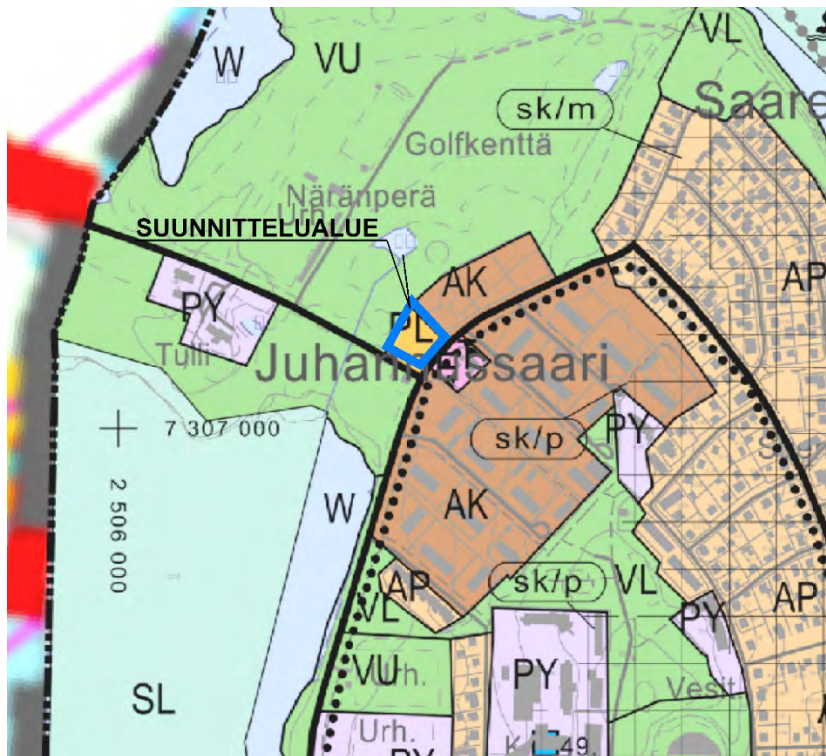
A Taajamatoimintojen alue

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

- mv** **Matkailun vetovoima-alue, matkailun ja virkistystyksen kehittämisen kohdealue**
Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistystyksen 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 kokonaisuutensa muodostaminen yhdyskuntarakennetta täydentävällä ja eheyttävällä tavalla.
Alueen suunnittelussa tulee turvata asuin- ja elinympäristön laatu sekä varautua palveluiden, teollisuuden ja energiantuotannon kasvuun sekä logistiikan muutoksiin. Suunnittelussa on otettava huomioon alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriperintöarvot.
- Viheryhteystarve**
Merkinnällä osoitetaan virkistysalue- tai ekologiseen verkostoon liittyviä olemassa olevia tai tavoitteellisia yhteyksiä.
Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on merkinnän osoittamalla vyöhykkeellä turvattava virkistystyksen ja luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät yhteydet.

Yleiskaava

Voimassa olevassa Tornion yleiskaavassa (Kh §57 1.3.2010) kaava-alue on merkitty lähipalvelujen alueeksi (PL).



KUVA 3 Ote Tornion yleiskaavasta

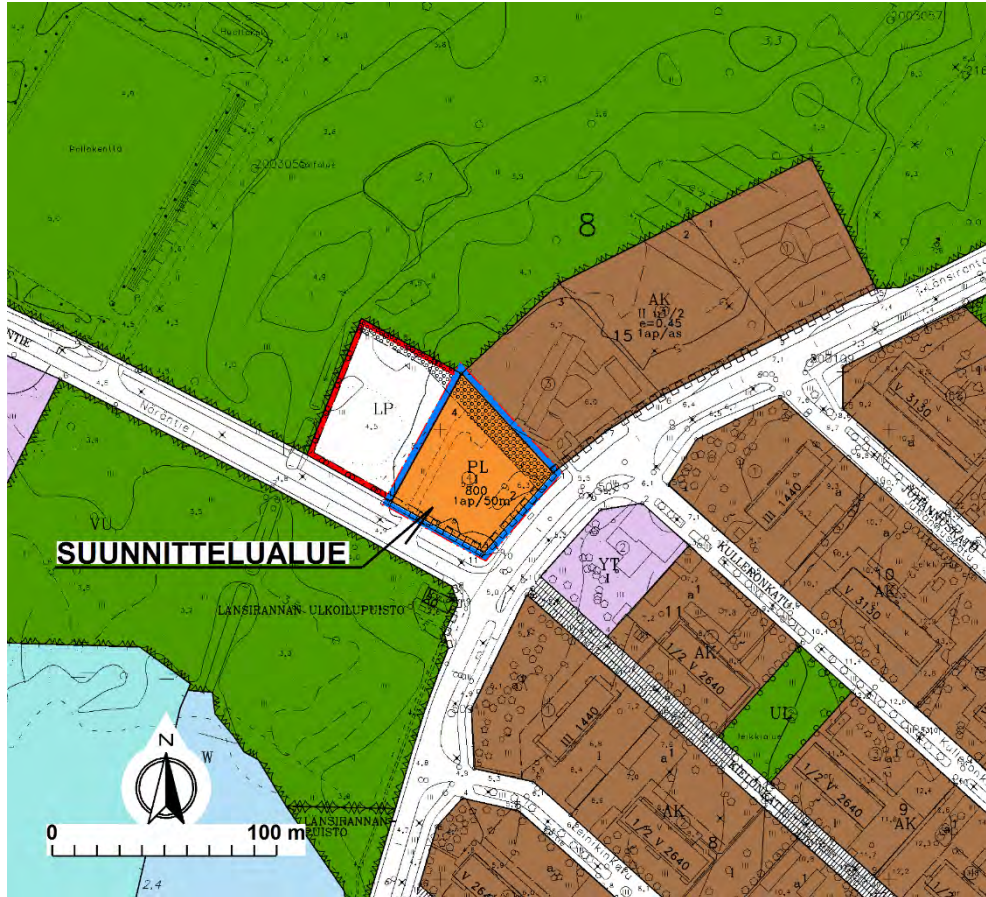


LÄHIPALVELUJEN ALUE
Pudas, Kiviranta, Kokkokangas, Karunki, Arpela, Vojakkala, Kaakamo

Haluamme, että kaupunkirakenteen toimivuuden ja saavutettavuuden kannalta keskeiset lähiperuspalvelut säilyvät.

Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa 21.12.2001 vahvistunut asemakaava. Suunnittelualue on merkitty lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (PL).



KUVA 4 Suunnittelualan voimassa oleva asemakaavatilanne

Rakennusjärjestys

Tornion kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 10.10.2012.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Asemakaavalla mahdollistetaan taloudellisesti järkevän hoivapalvelurakennuksen rakentaminen.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 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

4.3.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavamuutoksen vireilletulosta ilmoitettiin Kaupunkilehti Kemi-Torniossa 28.08.2019 ja kaavamuutosalueen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli esillä kaupungintalon 1. kerroksen ilmoitustaululla sekä internetissä 28.8.-11.09.2019 välisen ajan.

Asemakaavan valmistelumateriaali oli esillä kaupungintalon 1. kerroksen ilmoitustaululla sekä internetissä 5.-18.2.2020 välisen ajan. Asiasta ilmoitettiin Kaupunkilehti Kemi-Torniossa. Valmistelumateriaali lähetettiin myös viranomaisille. Nähtävilläoloaikana asemakaavaluonnoksesta tuli 2 lausuntoa.

Asemakaavan ehdotusmateriaali oli esillä Sähkötalon 1. kerroksen ilmoitustaululla sekä internetissä 16.-29.9.2020 välisen ajan. Asemakaavaehdotus lähetettiin myös viranomaisille. Nähtävilläoloaikana asemakaavaehdotuksesta saatiin Lapin ELY-keskuksen lausunto, jossa ELY-keskus toteaa, että valmisteluvaiheen lausunto on otettu riittävässä määrin huomioon.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaprosessin osalta todettiin, ettei viranomaisneuvotteluille ole tarvetta kaavamuutoksen vaikutusten vähäisyyden vuoksi.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on tontin rakennusoikeuden nostamisen myötä tontille taloudellisesti järkevän hoivarakentamisen mahdollistaminen.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

Tontin vuokralainen on hakenut asemakaavan muutosta, jotta tontin rakennusoikeutta nostettaisiin nykyisestä 800 k-m²:sta 1200 k-m²:iin. Vuokralaisen tarkoituksena on toteuttaa tontille hoivarakentamista. Nykyisen asemakaavan mukainen rakennusoikeus ei riitä taloudellisesti kannattavan hoivarakentamisen toteuttamiseen. Alue liitetään kaupungin hulevesiviemäriverkostoon.

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksella nostetaan tontin rakennusoikeutta.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan muutos koskee 2931 m² aluetta. Rakennusoikeutta alueelle on 1200 k-m². Tontteja alueella on yksi. Aluetehokkuudeksi muodostuu $e=0,41$.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamuutos ei poikkea voimassa olevassa yleiskaavassa osoitetusta maankäytöstä.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, maisemaan ja taajamakuvaan

Asemakaavamuutoksella on positiivisia vaikutukset kaupunkikuvaan, sillä muutoksen myötä tällä hetkellä rakentamaton tontti saadaan hyötykäyttöön. Kaupunkikuvallisesti ympäristön rakenne tulee eheytyään suuremman rakennusoikeuden sallivan asemakaavamuutoksen myötä.



KUVA 5 Kuva suunnittelualueesta. Alueelle on väliaikaisesti varastoitu Näränperän tulvavallin korotukseen tarkoitettuja maamassoja.

5.4.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole vähäistä suurempaa vaikutusta alueen tai sitä ympäröivään luonnonympäristöön tai linnustoon (alueen eteläpuolella sijaitsee lin-

nustonsuojelualue (YSA120030) ja kansallisesti tärkeä linnustoalue (FINI-BA910077)).

5.4.3 Taloudelliset vaikutukset

Yhdyskuntatalouden näkökulmasta alueen toteuttaminen ei edellytä kaupungilta infrastruktuurin kehittämistoimenpiteitä. Kaavamuutos luo mahdollisuudet kerrosalaltaan max 1200 k-m²:n kokoisen hoivakodin rakentamisen.

5.4.4 Liikenteelliset vaikutukset

Kaavamuutoksella ei ole vähäistä suurempaa vaikutusta liikenteeseen. Suunnittelualue sijaitsee Länsiranta-kokoojakadun ja Näräntien kulmauksessa. Kaavamuutoksen myötä toteutuva hoivakoti lisää liikennettä alueelle vähäisissä määrin mutta sijaintinsa puolesta tukeutuu liikenteellisesti keskusta-alueen liikenneverkostoon.

5.4.5 Sosiaaliset vaikutukset

Asemakaavamuutoksen myötä kaupunki pystyy osittain vastaamaan hoivapaikkojen kysyntään. Samalla syntyy työpaikkoja sijainniltaan hyvälle alueelle keskusta-alueen tuntumaan.

5.4.6 Muut vaikutukset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavoituksen yhteydessä on tutkittu valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen toimivien yhdyskuntien ja kestävän liikkumisen osalta.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Kaavamuutos mahdollistaa taloudellisesti järkevän palveluasumisen, joka luonnollisesti edistää väestökehityksen vaatimaa asuntorakentamista. Palveluasumisen mahdollistamisen myötä myös tuetaan alueen elinvoimaa ja luodaan uusia työpaikkoja. Kohde sijaitsee joukkoliikennekadun (Länsiranta) varrella kattavan katu- ja kevyen liikenteen verkoston varrella.

5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset

Liite 2a.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutuminen alkaa asemakaavan tultua voimaan.

Torniossa 25.6.2020

KAUPUNKIRAKENNE
Kaupunginarkkitehti



Jarmo Lokio

Kaavaselostusta täydennetty kohdan 4.3.2 Vireilletulo, osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt osalta kaavaehdotuksen nähtävilläpitoajan jälkeen.

Torniossa 10.11.2020

KAAVOITUS JA MITTAUS
Tekninen johtaja



Markus Kannala

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	851 Tornio	Täyttämispvm	25.06.2020
Kaavan nimi	Hoivakoti Näräntie		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	25.06.2020
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	28.08.2019
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	851 X84
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2931	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,2931

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

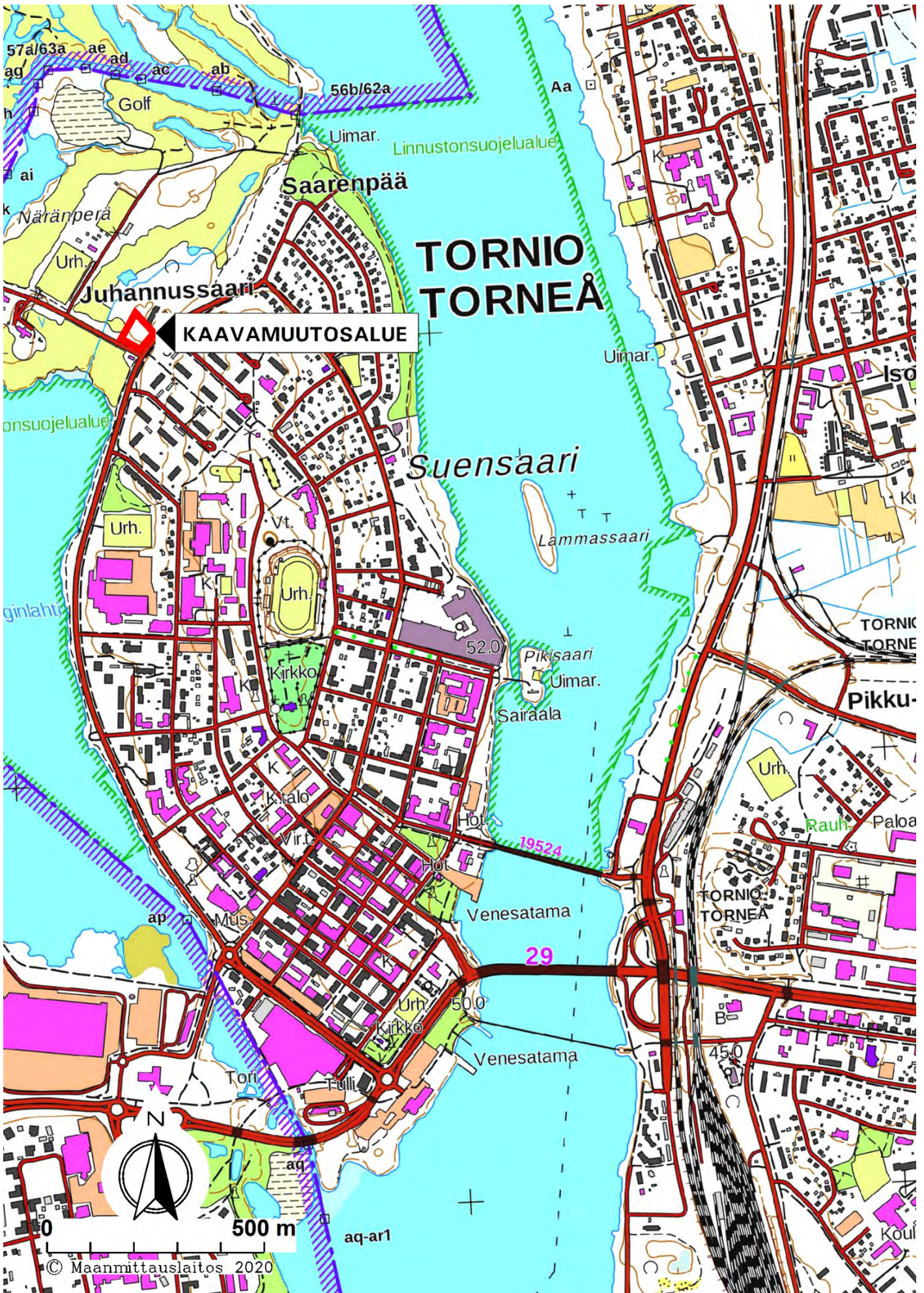
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2931	100,0	1200	0,41		400
A yhteensä						
P yhteensä	0,2931	100,0	1200	0,41		400
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

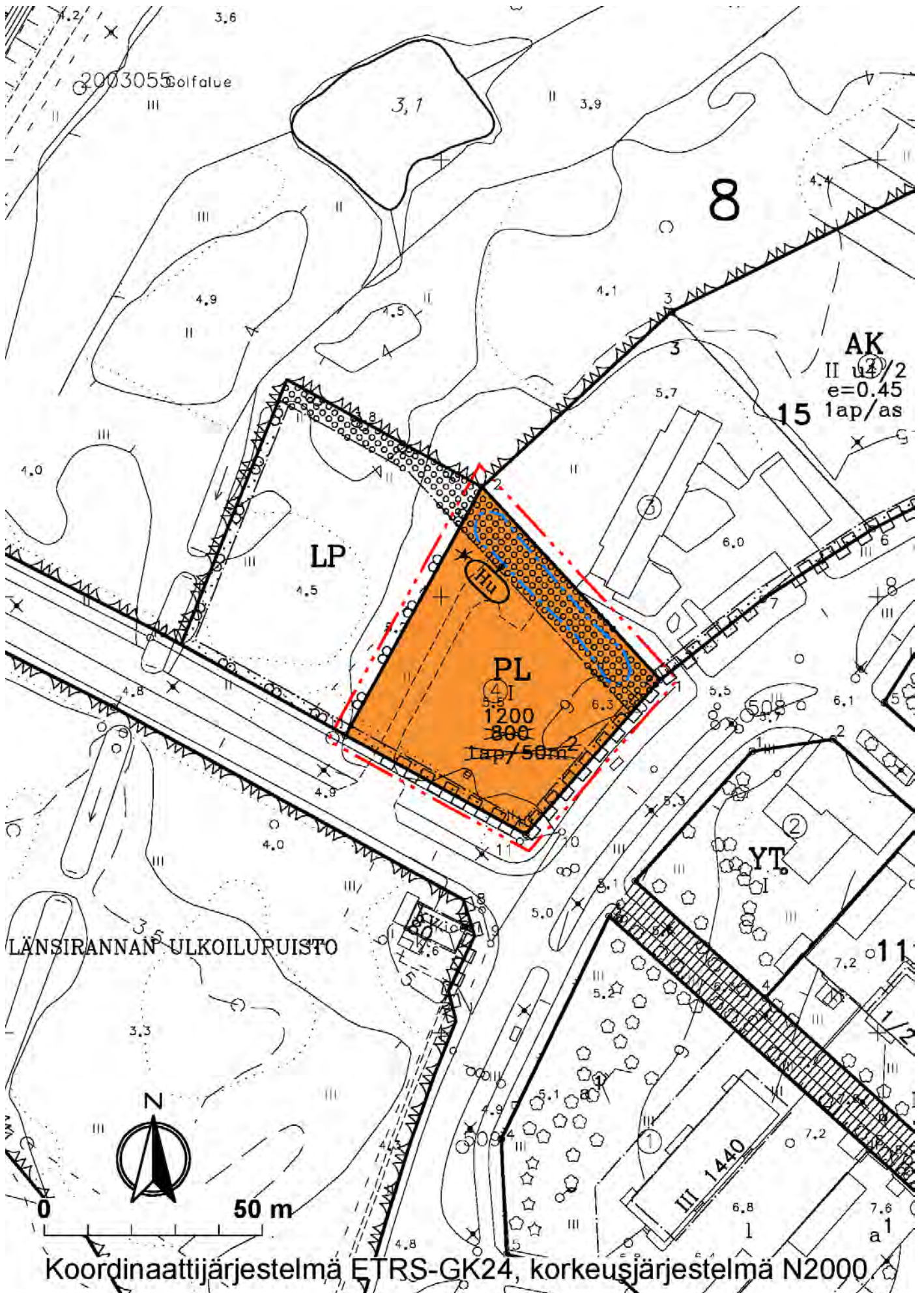
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2931	100,0	1200	0,41		400
A yhteensä						
P yhteensä	0,2931	100,0	1200	0,41		400
PL	0,2931	100,0	1200	0,41		400
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS LIITE 2.



Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK24, korkeusjärjestelmä N2000


PL

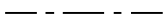
Lähipalvelurakennusten korttelialue.



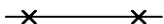
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



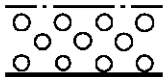
Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

1200

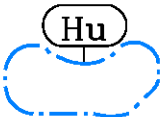
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

I

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



Alueen osa, jolle on muodostettava puista ja pensaista tiheä suojavyöhyke.



Ohjeellinen hulevesien viivytyalue.

YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA:

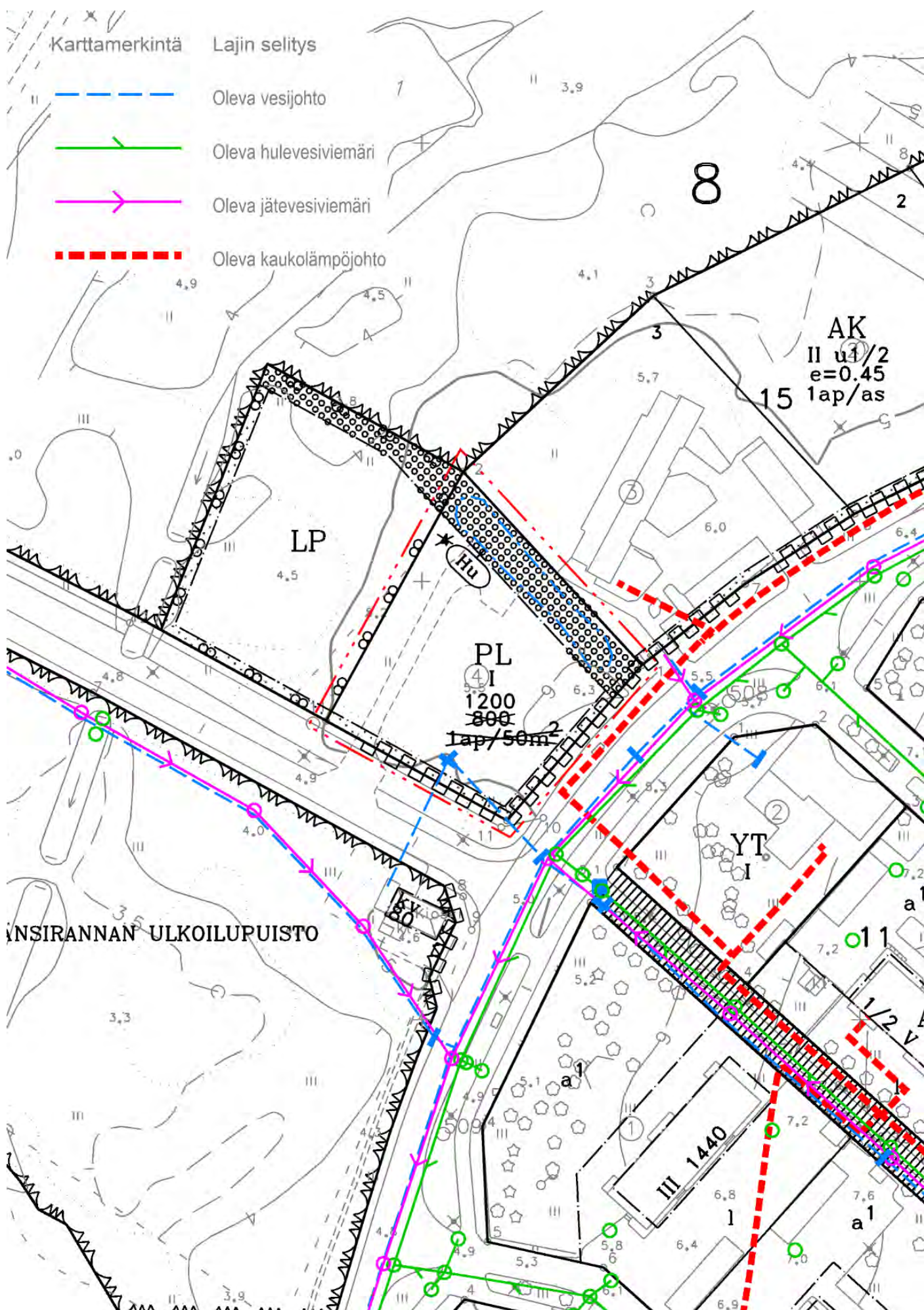
PL-korttelialueella on varattava 1ap/60 k-m², palveluasumiselle 1ap/150 as-m² sekä 1 ap työntekijää kohden.

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

Rakennuslupavaiheessa tulee esittää hulevesien hallintasuunnitelma hulevesien poisjohtamisineen.

Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

OLEVA VESIHUOLTO- JA KAUKOLÄMPÖVERKKO LIITE 3.



Hoivakoti Näräntie – lausunnot ja mielipiteet

Yhteenveto Hoivakoti Näräntien asemakaavamuutoksen luonnosvaiheen kuulemisessa saaduista lausunnoista sekä kaavanlaatijan vastineet niihin. Nähtävilläoloaikana (5.2.-18.2.2020) asemakaavamuutosluonnoksesta annettiin 2 lausuntoa.

Viranomaislausunnot

Lapin ELY-keskuksen lausunnon tiivistelmä 19.5.2020	Kaavanlaatijan vastine
<p>Asiakirjoissa kuvatun kaavoitustyön ei katsota koskevan vaikutuksiltaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita eikä kaava ole valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä, joten Tornion kaupungin näkemyksen mukaan kaavoituksesta ei ole tarpeen järjestää MRL 66 §:n tarkoittamaa viranomaisneuvottelua.</p>	<p>Todetaan.</p>
<p><u>Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet</u> ELY-keskus toteaa, että kaavoitustyön edetessä tulee riittävässä määrin arvioida kaavan ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden suhdetta sekä esittää tarkempaa selvitystä siitä, miten valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita yhteen sovitetaan ja edistetään.</p>	<p>Todetaan.</p>
<p><u>Asemakaavan sisältövaatimukset ja vaikutusten arviointi</u> MRL 54 §:n mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset mm. terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. MRL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. ELY-keskus toteaa, että vaikutuksia arvioitaessa on huomioitava, että kaavaratkaisujen vaikutukset voivat ulottua kaava-aluetta laajemmallekin alueella ja vaikutukset on siksi arvioitava koko kaavan vaikutusalueelta.</p>	<p>Edellä mainittu on otettu huomioon suunnittelussa.</p>
<p><u>Luontoympäristö</u> Kaava-alueella ei ole ympäristöhallinnon tiedossa uhanalaisten, rauhoitettujen tai luontodirektiivin liitteen IV lajien esiintymiä. Kaupunginlahti, joka sijaitsee kaava-alueen eteläpuolella noin 100 metrin päässä, on linnustonsuojelualue (YSA120030), ja kansallisesti tärkeää linnustoaluetta (FINIBA910077). Kaava-selostuksessa nämä alueet on hyvä mainita sekä arvioida kaavamuutoksen mahdolliset vaikutukset linnustolle.</p>	<p>Mainitut asiat huomioidaan.</p>
<p><i>Hulevesien huomioiminen</i></p>	

<p>Kaavamuuosluonnoksesta ei käy ilmi, kuinka hulevedet on otettu huomioon kaavoituksessa tai annettu 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). Tämä on huomioitu myös uudistetuissa VAT:ssa (3.3 Terveellinen ja turvallinen elinympäristö).</p> <p><i>Jätevedet</i> Kaavamuuosluonnoksesta ei selviä, kuinka jätevedet on otettu huomioon kaavoituksessa tai annettu määräyksiä jätevesien käsittelystä. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan jätevesiä koskevat määräykset tulee ottaa huomioon siten, että asemakaava alueella muodostuvat jätevedet on käsiteltävä ympäristönsuojelulain (527/2014) ja kunnan ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti.</p> <p>Muutosalueeseen ei liity rakennetun kulttuuriperinnön, tulvien, pohjavesiasioiden eikä liikenteen osalta huomioitavaa.</p> <p><i>Jatkotoimet</i> Lapin ELY-keskus pyytää Tornion kaupunkia huomioimaan edellä lausuttu.</p>	<p>Kaavamerkintöjä ja -määräyksiä päivitetään hulevesien osalta.</p> <p>Alue on liitetty kaupungin jätevesiverkoston piiriin.</p> <p>Todetaan.</p> <p>Todetaan.</p>
<p>Tornionlaakson museon lausunnon tiivistelmä 14.5.2020</p>	<p>Kaavanlaatijan vastine</p>
<p>Kaavamuuoksen kohteena oleva tontti sijaitsee Suensaarella 8. kaupunginosassa, Länsirannan ja Näräntien risteyksen sekä puistoalueen välissä. Viereisellä tontilla sijaitsee asuinkerrostalo. Tontti on rakentamaton. Kaavamuuoksessa tontin käyttötarkoitus säilyy lähipalvelurakennusten korttelialueena (PL) ja korttelin rakennusoikeutta korotetaan 800 k-m²:sta > 1200 k-m²:iin. Tontille on tarkoitus toteuttaa hoivarakentamista. Kaavaselostuksen luonnoksen sekä osallistus- ja arviointisuunnitelman osallisten luetteloon on syytä korjata Museoviraston tilalle Tornionlaakson museo, joka alueellisena vastuumuseona vastaa jatkossa Tornion kaupunkia koskevista kulttuuriympäristön asiantuntijatehtävistä. Tornionlaakson museolla ei ole muilta osin huomautettavaa asemakaavan muutoksesta.</p>	<p>Osallisten luettelo päivitetään ajantasalle.</p>



TORNION KAUPUNKI

Tekniset palvelut

Kaavoitus ja mittaus

Hoivakoti Näräntie – lausunnot ja mielipiteet

Yhteenveto Hoivakoti Näräntien asemakaavamuutoksen luonnosvaiheen kuulemisessa saaduista lausunnoista sekä kaavanlaatijan vastineet niihin. Nähtävilläoloaikana (5.2.-18.2.2020) asemakaavamuutosluonnoksesta annettiin 2 lausuntoa.

Viranomaislausunnot

Lapin ELY-keskuksen lausunnon tiivistelmä 19.5.2020	Kaavanlaatijan vastine
<p>Asiakirjoissa kuvatun kaavoitustyön ei katsota koskevan vaikutuksiltaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita eikä kaava ole valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä, joten Tornion kaupungin näkemyksen mukaan kaavoituksesta ei ole tarpeen järjestää MRL 66 §:n tarkoittamaa viranomaisneuvottelua.</p> <p><u>Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet</u> ELY-keskus toteaa, että kaavoitustyön edetessä tulee riittävässä määrin arvioida kaavan ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden suhdetta sekä esittää tarkempaa selvitystä siitä, miten valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita yhteen sovitetaan ja edistetään.</p> <p><u>Asemakaavan sisältövaatimukset ja vaikutusten arviointi</u> MRL 54 §:n mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset mm. terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. MRL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. ELY-keskus toteaa, että vaikutuksia arvioitaessa on huomioitava, että kaavaratkaisujen vaikutukset voivat ulottua kaava-alueella laajemmallekin alueella ja vaikutukset on siksi arvioitava koko kaavan vaikutusalueelta.</p> <p><u>Luontoympäristö</u> Kaava-alueella ei ole ympäristöhallinnon tiedossa uhanalaisten, rauhoitettujen tai luontodirektiivin liitteen IV lajien esiintymiä. Kaupunginlahti, joka sijaitsee kaava-alueen eteläpuolella noin 100 metrin päässä, on linnustonsuojelualue (YSA120030), ja kansallisesti</p>	<p>Todetaan.</p> <p>Todetaan.</p> <p>Edellä mainittu on otettu huomioon suunnittelussa.</p>

<p>tärkeää linnustoaluetta (FINIBA910077). Kaava-selostuksessa nämä alueet on hyvä mainita sekä arvioida kaavamuutoksen mahdolliset vaikutukset linnustolle.</p> <p><i>Hulevesien huomioiminen</i> Kaavamuutosluonnoksesta ei käy ilmi, kuinka hulevedet on otettu huomioon kaavoituksessa tai annettu 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). Tämä on huomioitu myös uudistetuissa VAT:ssa (3.3 Terveellinen ja turvallinen elinympäristö).</p> <p><i>Jätevedet</i> Kaavamuutosluonnoksesta ei selviä, kuinka jätevedet on otettu huomioon kaavoituksessa tai annettu määräyksiä jätevesien käsittelystä. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan jätevesiä koskevat määräykset tulee ottaa huomioon siten, että asemakaava alueella muodostuvat jätevedet on käsiteltävä ympäristönsuojelulain (527/2014) ja kunnan ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti.</p> <p>Muutosalueeseen ei liity rakennetun kulttuuriperinnön, tulvien, pohjavesiasioiden eikä liikenteen osalta huomioitavaa.</p> <p><i>Jatkotoimet</i> Lapin ELY-keskus pyytää Tornion kaupunkia huomioimaan edellä lausuttu.</p>	<p>Mainitut asiat huomioidaan.</p> <p>Kaavamerkintöjä ja -määräyksiä päivitetään hulevesien osalta.</p> <p>Alue on liitetty kaupungin jätevesiverkoston piiriin.</p> <p>Todetaan.</p> <p>Todetaan.</p>
<p>Tornionlaakson museon lausunnon tiivistelmä 14.5.2020</p>	<p>Kaavanlaatijan vastine</p>
<p>Kaavamuutoksen kohteena oleva tontti sijaitsee Suensaarella 8. kaupunginosassa, Länsirannan ja Näräntien risteyksen sekä puistoalueen välissä. Viereisellä tontilla sijaitsee asuinkerrostalo. Tontti on rakentamaton. Kaavamuutoksessa tontin käyttötarkoitus säilyy lähipalvelurakennusten korttelialueena (PL) ja korttelin rakennusoikeutta korotetaan 800 k-m²:sta > 1200 k-m²:iin. Tontille on tarkoitus toteuttaa hoivarakentamista. Kaavaselostuksen luonnoksen sekä osallistus- ja arviointisuunnitelman osallisten luetteloon on syytä korjata Museoviraston tilalle Tornionlaakson museo, joka alueellisena vastuumuseona vastaa jatkossa Tornion kaupunkia koskevista kulttuuriympäristön asiantuntijatehtävistä. Tornionlaakson museolla ei ole muilta osin huomautettavaa asemakaavan muutoksesta.</p>	<p>Osallisten luettelo päivitetään ajantasalle.</p>

HOIVAKOTI NÄRÄNTIE

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavoituksen kohde:

Asemakaavan muutos koskee Tornion kaupungin 8. Suensaaren kaupunginosan korttelin 15 tontti 4.



Kuva 1: Kaava-alueen sijainti kaupunkirakenteessa

Miksi kaavoitukseen on ryhdytty?

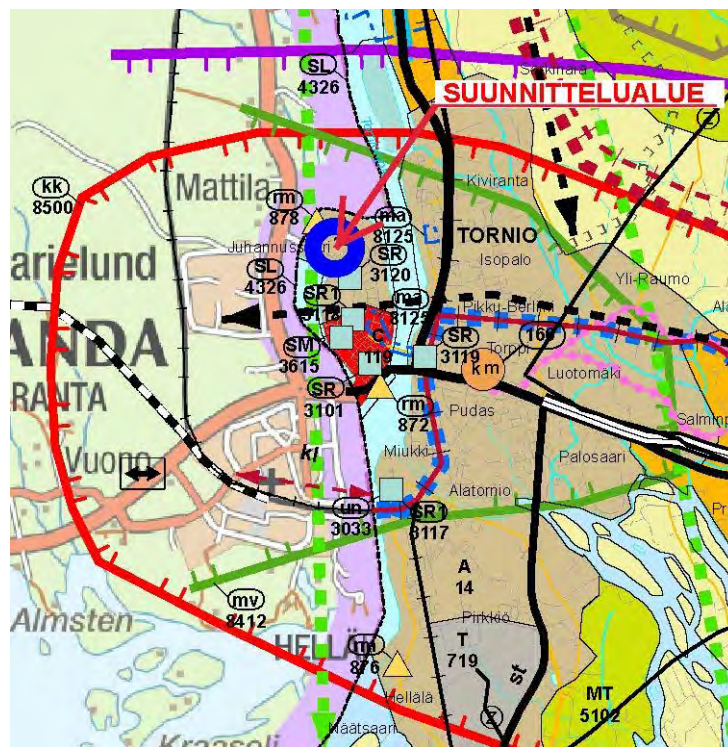
Korttelissa 15 olevan tontin 4 vuokralainen on hakenut asemakaavan muutosta, jotta tontin rakennusoikeutta nostettaisiin. Vuokralaisen tarkoituksena on toteuttaa tontille hoivarakentamista. Nykyisen asemakaavan mukainen rakennusoikeus ei riitä taloudellisesti kannattavan hoivarakennuksen toteuttamiseen.

Kaavamuutosalue 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 rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.

mv

Matkailun vetovoima-alue, matkailun ja virkistyskehitämisen kohdealue

Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistyskehitämisen vyöhykkeitä, joihin kohdistuu alueidenkäyttöisiä 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.



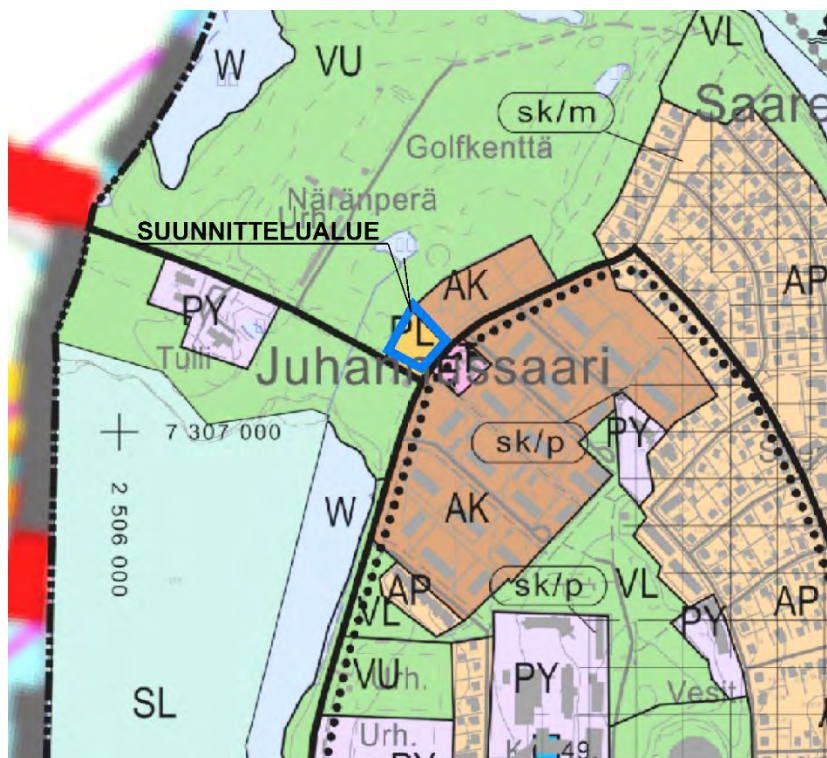
Viheryhteystarve

Merkinnällä osoitetaan virkistysalue- tai ekologiseen verkostoon liittyviä olemassa olevia tai tavoitteellisia yhteyksiä.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on merkinnän osoittamalla vyöhykkeellä turvattava virkistyksen ja luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät yhteydet.

Yleiskaava

Voimassa olevassa Tornion yleiskaavassa (Kh §57 1.3.2010) kaava-alue on merkitty lähipalvelujen alueeksi (PL).



Kuva 3: Ote Tornion yleiskaava 2021



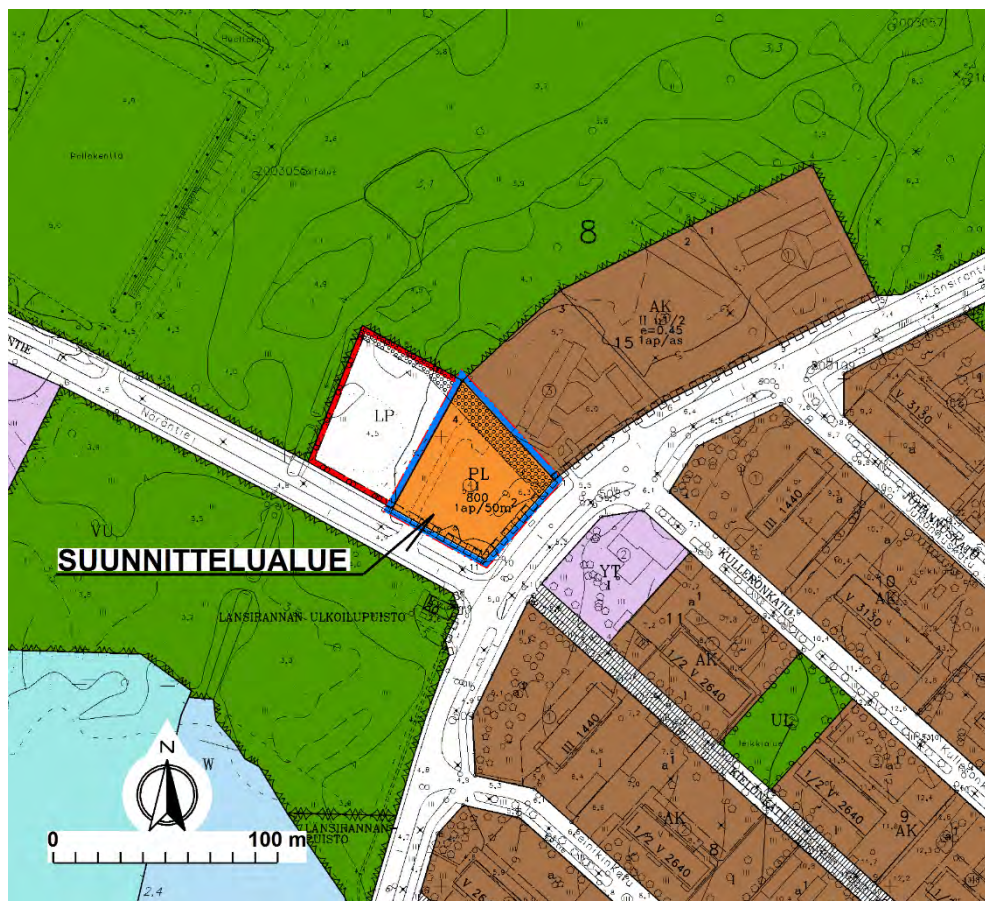
LÄHIPALVELUJEN ALUE

Pudas, Kiviranta, Kokkokangas, Karunki, Arpela, Vojakkala, Kaakamo

Haluamme, että kaupunkirakenteen toimivuuden ja saavutettavuuden kannalta keskeiset lähiperuspalvelut säilyvät.

Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa 21.12.2001 vahvistunut asemakaava. Suunnittelualue on merkitty lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (PL).



Kuva 4: Ote asemakaavasta

Alueen nykyinen käyttö

Suunnittelualue on rakentamaton. Sen eteläpuolella sijaitsee grillikioski, koillispuolella kerrostalo ja luoteispuolella on rakentamatonta puistoaluetta, jonka takaa aukeaa golfkenttä.

Tavoitteita ja toimenpiteitä

Asemakaavalla mahdollistetaan taloudellisesti järkevän hoivapalvelurakennuksen 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

8/2019	Vireilletuloilmoitus Kemi-Tornio Kaupunkilehdessä
8/2019->	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
1/2020	Kaavaluonnoksien laadinta
2/2020	Valmistelumateriaali nähtäville
3/2020	Viranomaisneuvottelu tarvittaessa
6/2020	Kaavamateriaalin tarkistus ehdotusvaiheeseen
8/2020	KH:n käsittely
9/2020	Kaavaehdotus nähtäville
9/2020	Viranomaisneuvottelut (tarvittaessa)
10/2020	kaavaehdotuksen vahvistus KV:ssa
11/2020	kaavaehdotus lainvoimainen
11/2020	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.

