

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	851 Tornio	Täyttämispvm	21.1.2021
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]	1,6060	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,6060

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

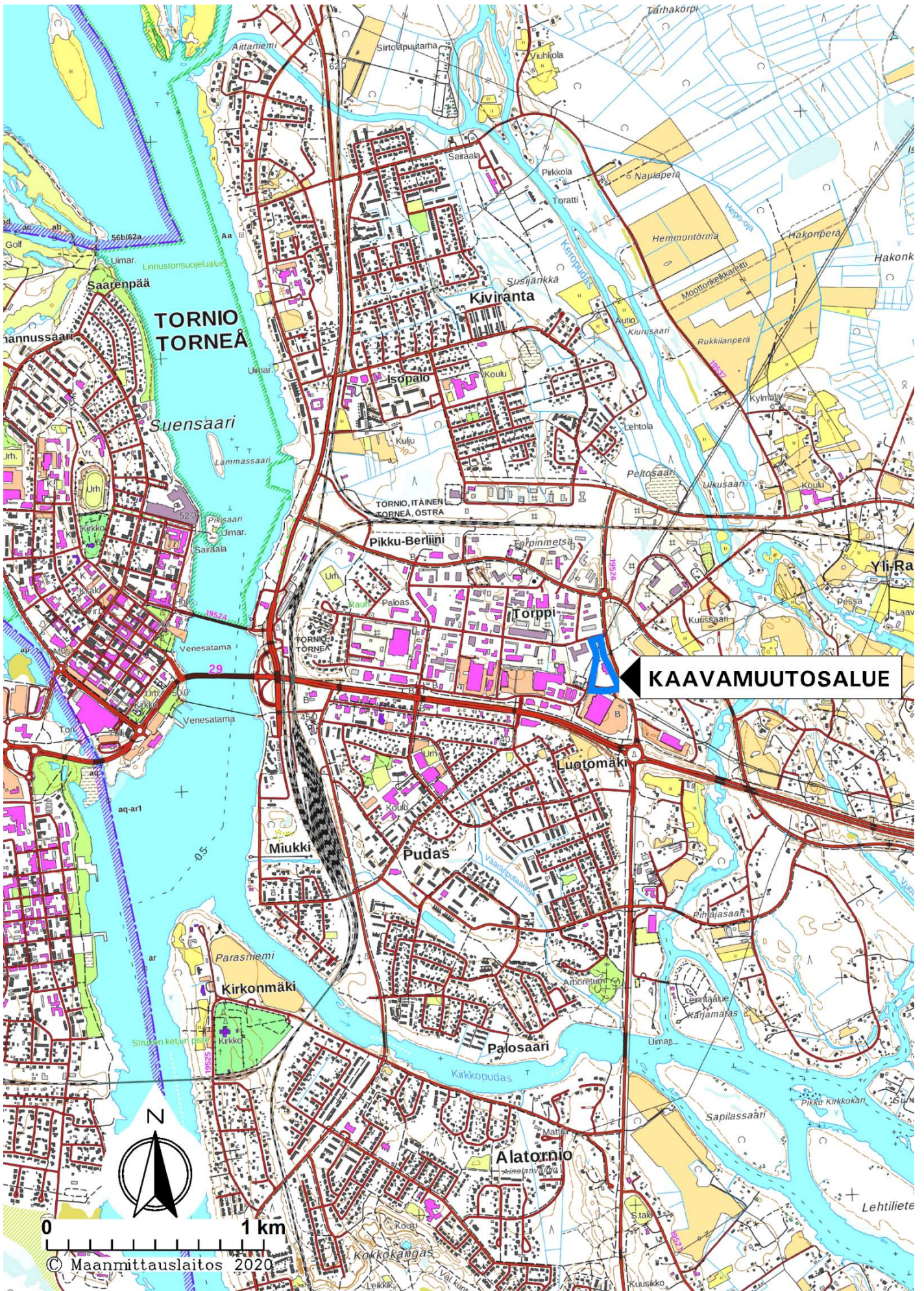
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,6060	100,0	4668	0,29	0,0000	709
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,9336	58,1	4668	0,50	0,1418	709
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,6724	41,9			-0,1418	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

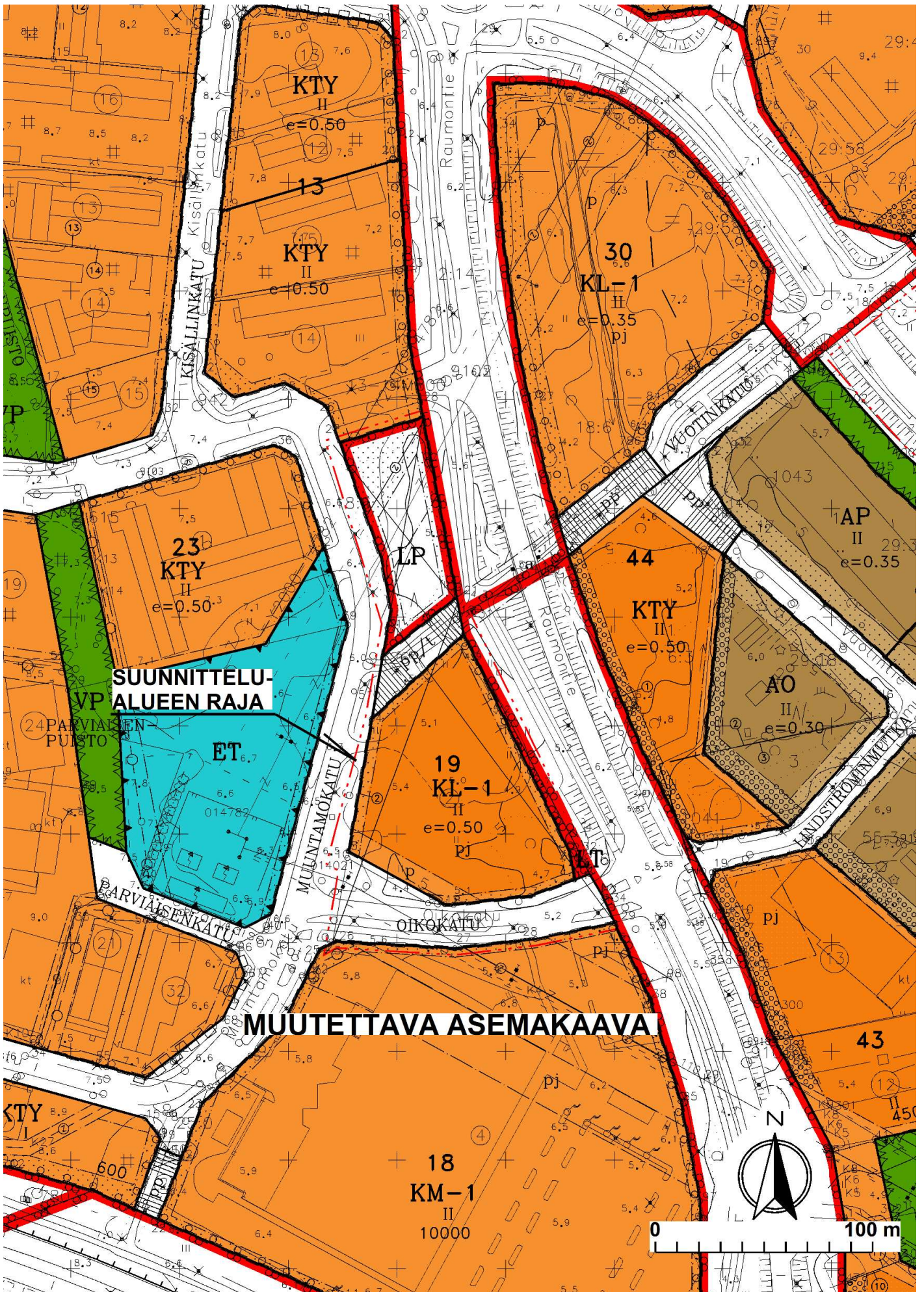
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

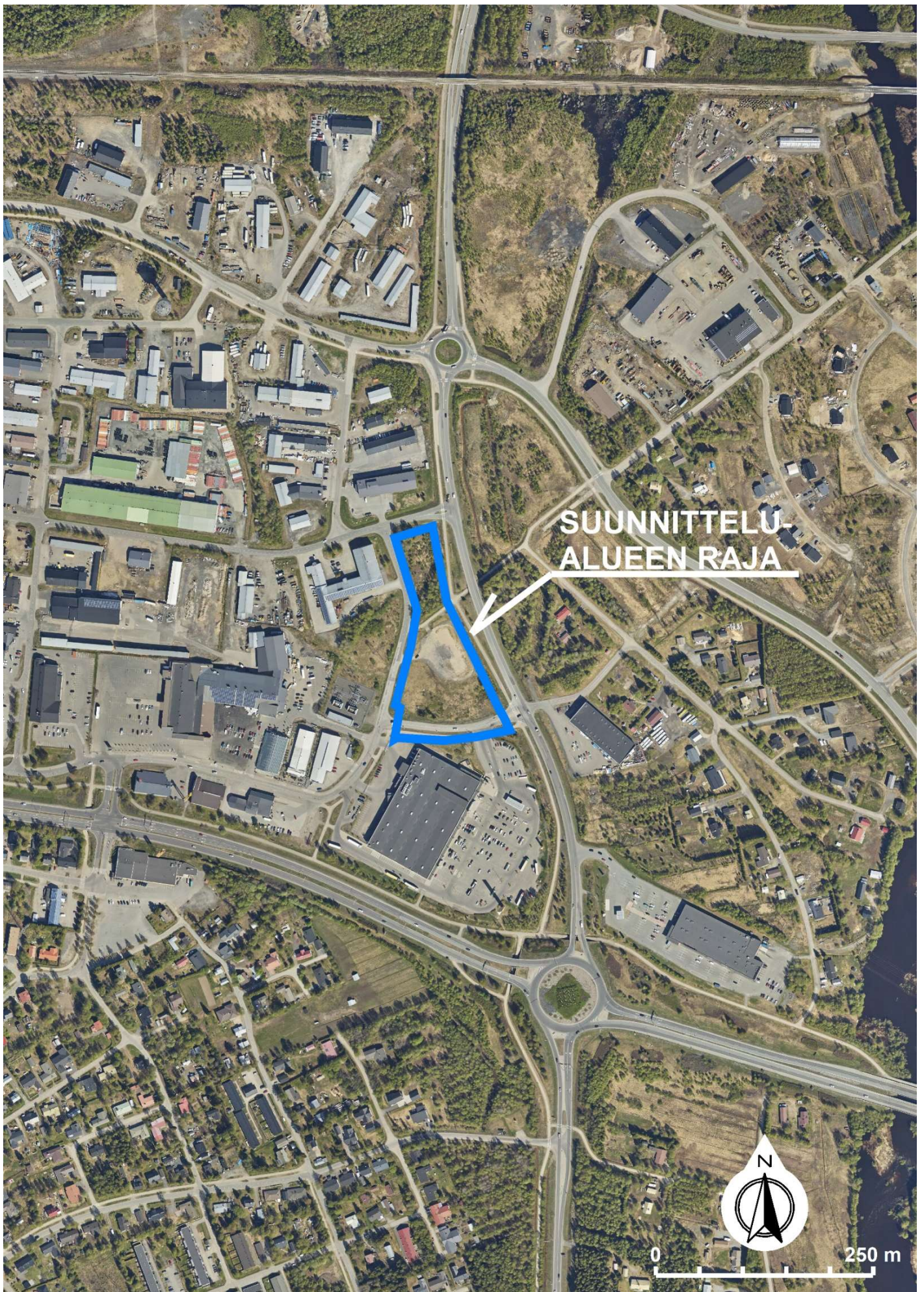
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,6060	100,0	4668	0,29	0,0000	709
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,9336	58,1	4668	0,50	0,1418	709
KL-1	0,9336	100,0	4668	0,50	0,1418	709
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,6724	41,9			-0,1418	
Kadut	0,2835	42,2			-0,0803	
Kev.liik.kadut					-0,0850	
LT					-0,0546	
LP	0,3889	57,8			0,0781	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



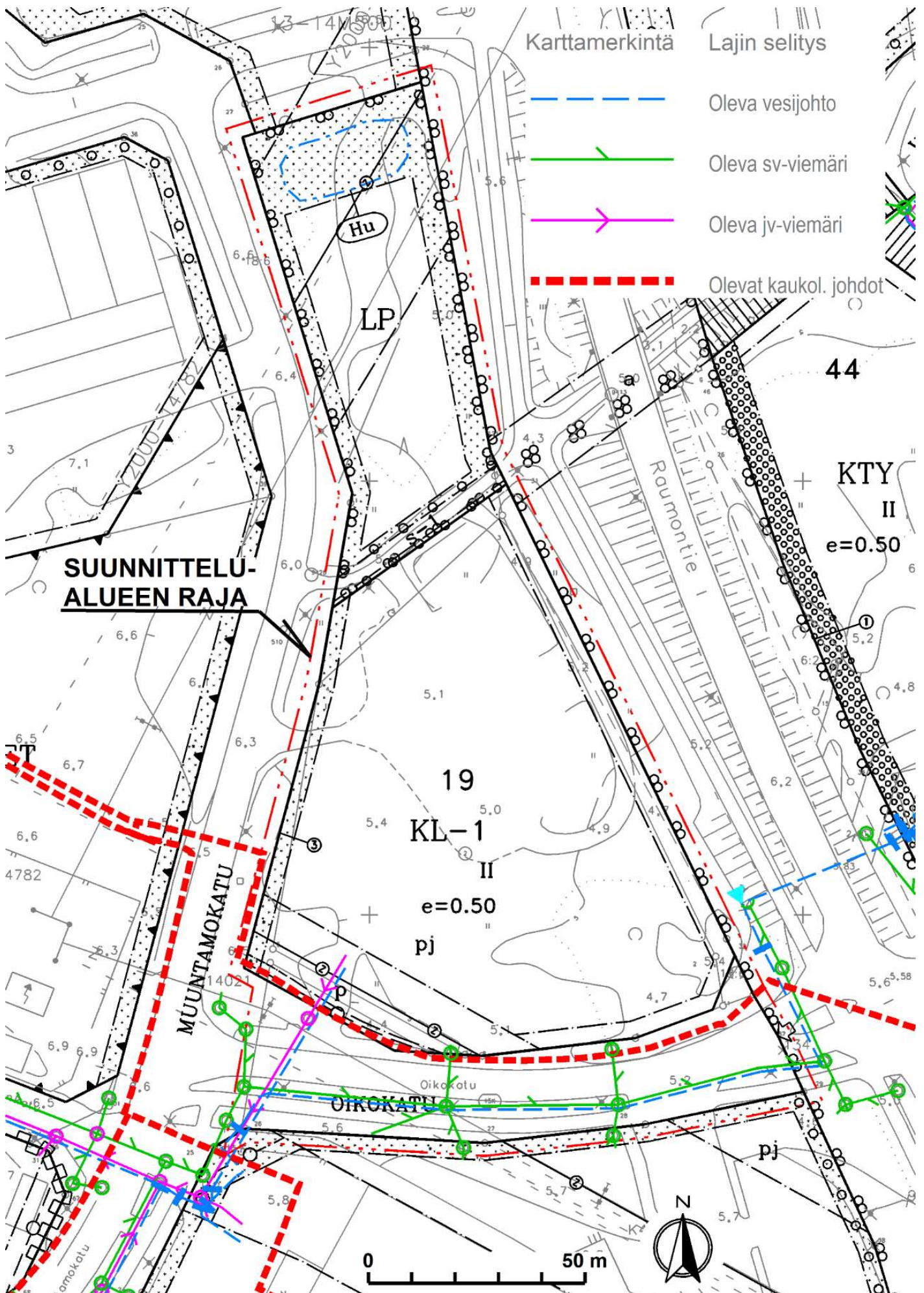




SUUNNITTELU
ALUEEN RAJA



0 250 m





Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK24, korkeusjärjestelmä N2000.



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



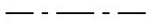
Yleinen pysäköintialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



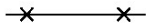
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



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.

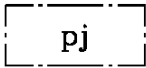
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0.50

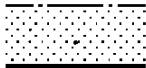
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



Rakennusala.



Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.



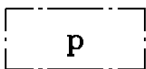
Istutettava alueen osa.



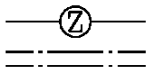
Istutettava puurivi.



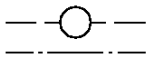
Katu.



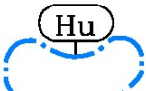
Pysäköimispaikka.



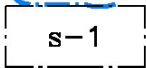
Sähköjohtoa varten varattu alueen osa.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Ohjeellinen hulevesien viivytysalue.



Suojeltu alueen osa. Kulttuuriperintökohde Pohjanmaan rantatie. Alueen rakentamisen yhteydessä tulee olla yhteydessä museoviranomaiseen.

YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA:

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

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

Rakennuslupavaiheessa tulee esittää hulevesien hallintasuunnitelma hulevesien poisjohtamisineen.

Tällä asemakaava-alueella tonttijako on sitova.

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 suunnittelualueita 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.