

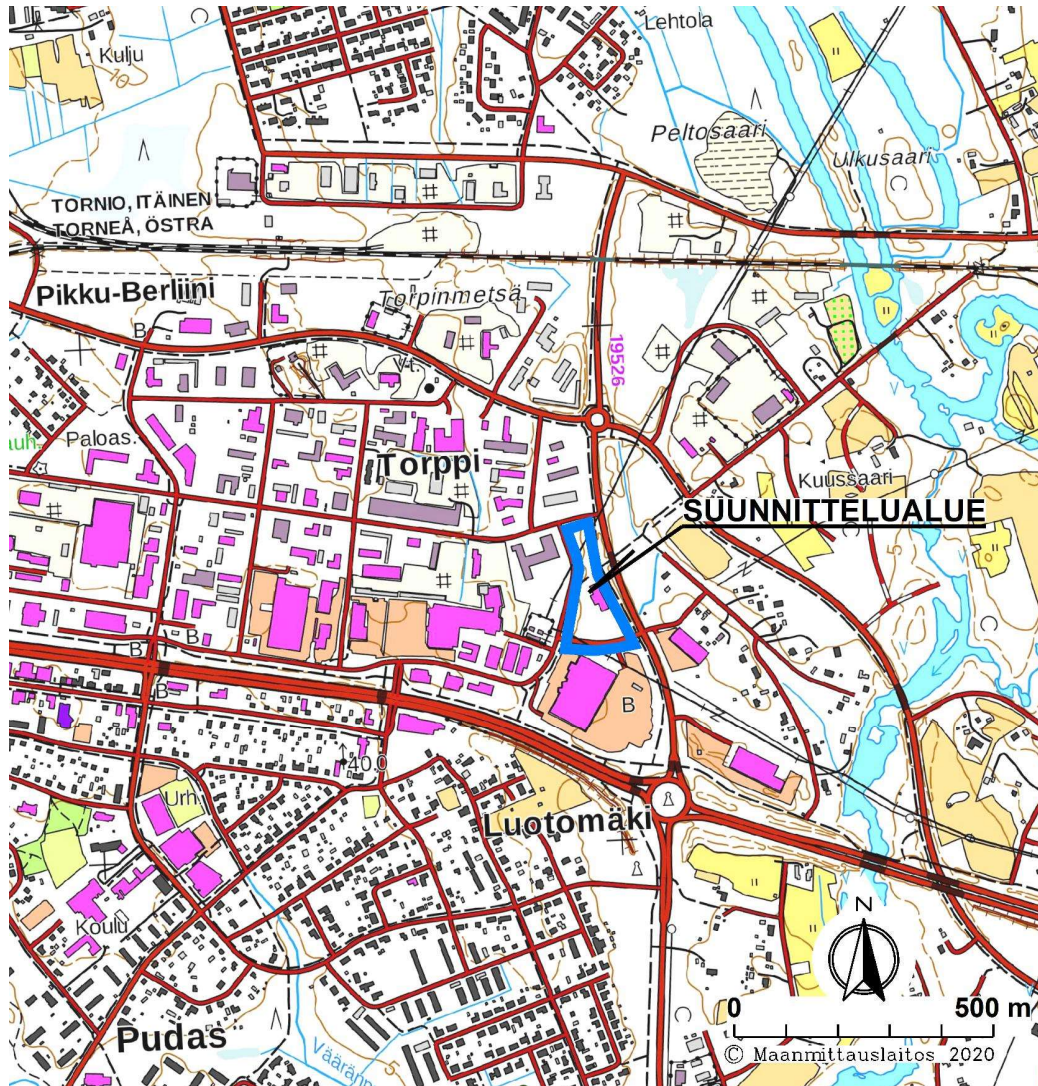


**Tornio**

# 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 Tarkistettu 21.01.2021**

## ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 25.6.2020 PÄIVÄTTYÄ JA 21.1.2021 TARKISTETTUA 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 Tark. 21.01.2021
Kaavan laatija/ yhdyshenkilö	Miisa Saukkonen ja Jarmo Lokio/ Harri Ryyänen Tornion kaupunki Kaupunkirakenne Urheilukatu 4 95400 TORNIO  <a href="mailto:etunimi.sukunimi@tornio.fi">etunimi.sukunimi@tornio.fi</a>
Kaavan vireilletulo	04.03.2020
Hyväksymispäivämäärät	Ltk KH KV

## **1.2 Selostuksen sisällysluettelo**

<b>1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>	<b>2</b>
1.2 Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.3 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
<b>2. TIIVISTELMÄ</b>	<b>4</b>
<b>3. LÄHTÖKOHDAT</b>	<b>4</b>
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
<b>4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>	<b>9</b>
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
<b>5. ASEMAKAAVAN KUVAUS JA VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET</b>	<b>10</b>
5.1 Kaavan rakenne	10
5.1.1 Mitoitus	10
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	11
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	12
5.5 Nimistö	12
<b>6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>	<b>122</b>
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus	122

## **1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista**

Asemakaavan seurantalomake  
Liitteet 1-6  
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](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:

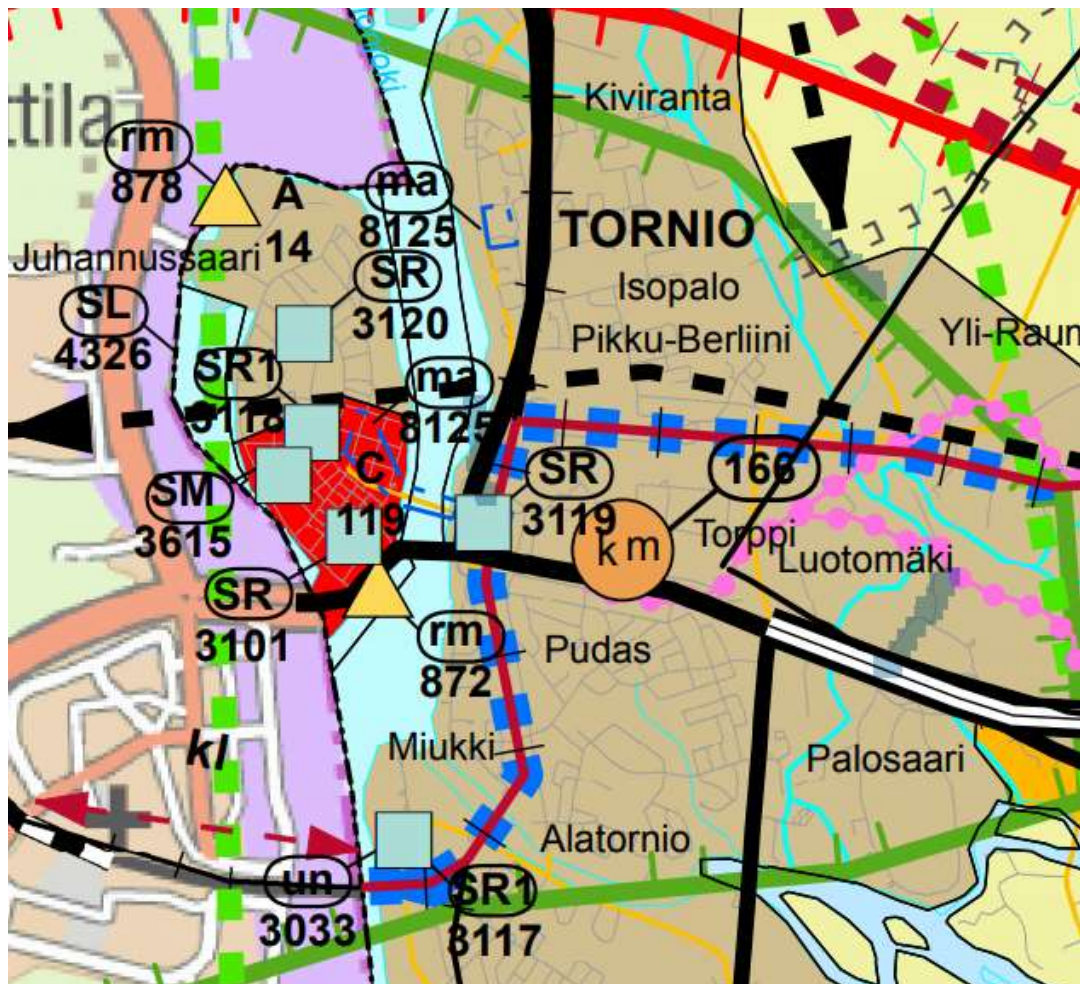
- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- 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

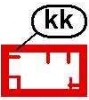
Merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamis-alueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.



### 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.*

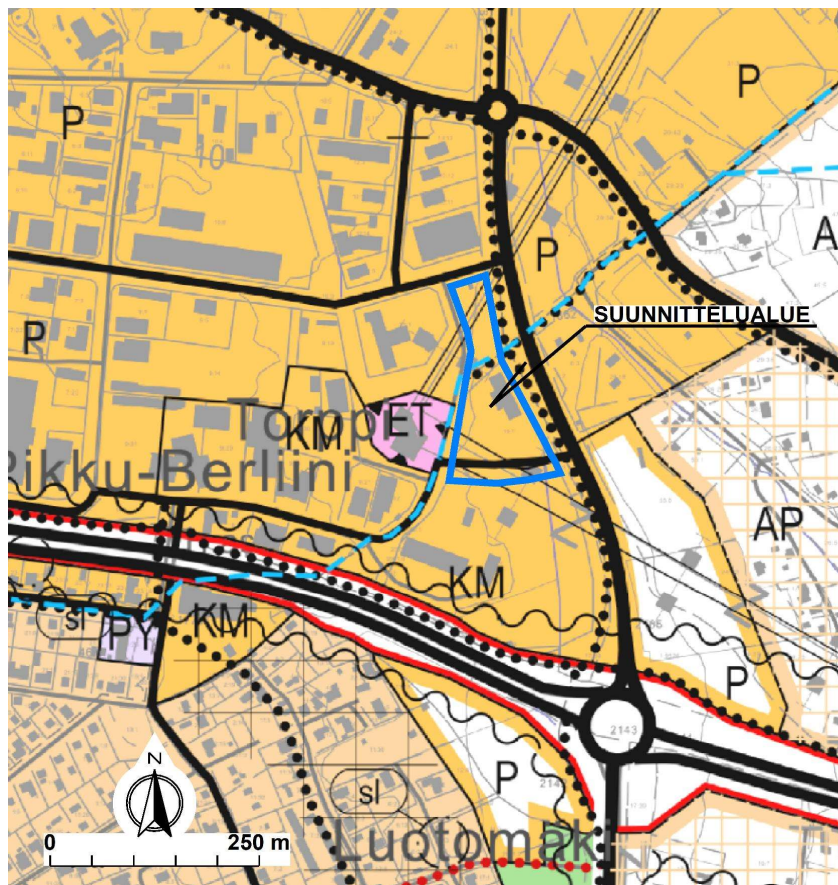


### Kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti merkittävä tie tai reitti

*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.

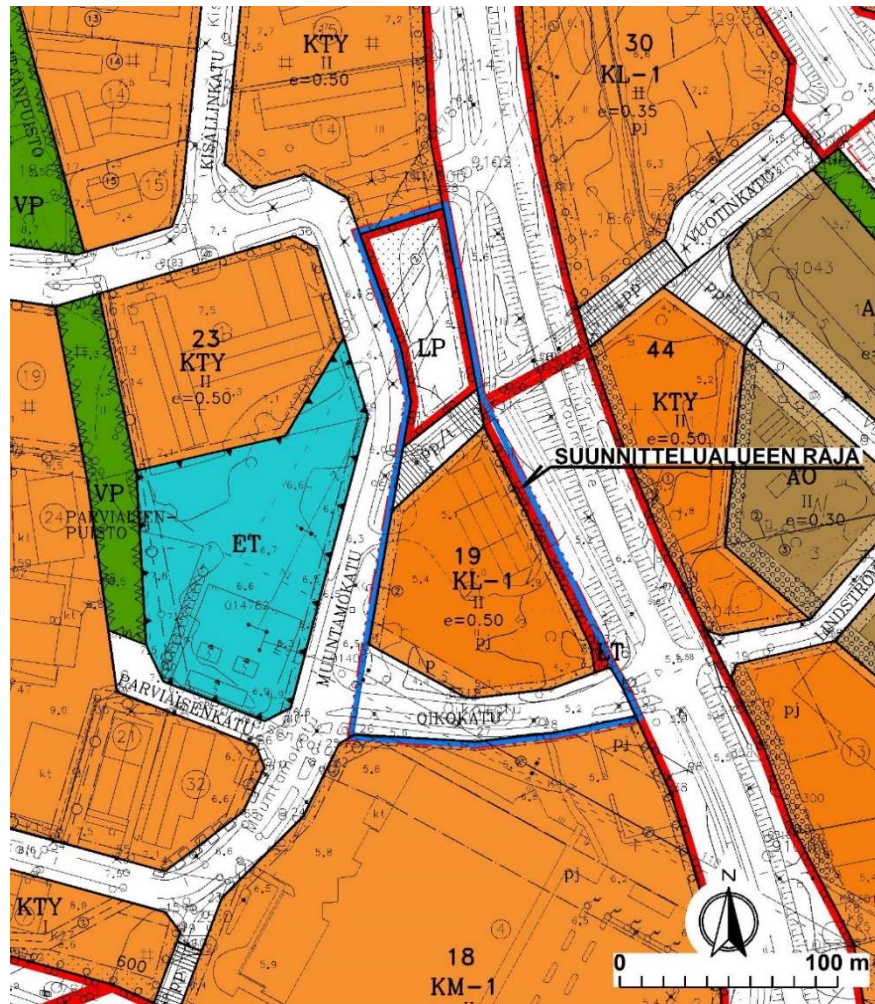


VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS KULTTUURIHISTORIALLINEN TIE  
Pohjanmaan rantatie

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 kulkevaksi on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu (pp/t).



KUVA 4. Ote ajantasa-aseமாகավառա

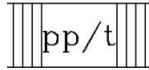




Liikerakennusten korttelialue. Alueelle osoitetusta kerrosalasta saa enintään 500m<sup>2</sup> käyttää huoltoasemarakennusta varten.



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 kaavamuuotosalueen 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 ilmoitustaululla sekä internetissä 16.9.-16.10.2020 välisen ajan. Asemakaavaehdotus lähetettiin myös viranomaisille. Nähtävilläoloaikana asemakaavaehdotuksesta annettiin 2 lausuntoa, joista on laadittu tiivistelmät vastineineen liitteeksi 6.

#### **4.2.3 Viranomaisyhteistyö**

Kaavaprosessin osalta järjestetään viranomaisneuvottelu ehdotusvaiheen kuulemisen jälkeen.

Lausuntojen pohjalta tarkennetun kaavaluonnoksen esittely ja neuvottelu, Tornion maakuntamuseolla 07.01.2021. Paikalla museonjohtaja Minna Heljala ja rakennustutkija Teija Ylimartimo ja kaupunginarkkitehti Harri Ryyänen. Käydyissä neuvotteluissa todettiin uuden luonnoksen olevan riittävän RKY-kohteen arvojen säilyttämisen kannalta.

#### **4.3 Asemakaavan tavoitteet**

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa taloudellisesti kannattavan liikerakennuksen ja autopaikoitusalueiden rakentaminen kyseiseen kortteliin, tonttien välisen sisäisen liikenteen turvallisuuden parantaminen ja Pohjanmaan rantatien linjauksen säilyminen.

### **5. ASEMAKAAVAN KUVAUS JA VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET**

#### **5.1 Kaavan rakenne**

Korttelirakenne muuttuu nykyisestä niin, että pp/t-alue liitetään LP-1 -alueeseen. Pohjanmaan rantatien linjaus merkitään s-1 -merkinnällä. Alue liitetään kaupungin hulevesiviemäriverkostoon. Asemakaavan yleisissä määräyksissä hulevesien käsittelystä on määrätty seuraavaa: Vettä läpäisemättömiltä pinoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää 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.

##### **5.1.1 Mitoitus**

Asemakaavan laatiminen koskee 1,61 ha:n aluetta. Alueesta 0,29 ha on katualueita, 0,93 ha KL-1 -aluetta ja 0,39 ha pysäköintialuetta.

KL-1 -alueen rakennusoikeus on 4668 k-m<sup>2</sup>. Aluetehokkuudeksi muodostuu e=0,5.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamuutos noudattaa voimassa olevaa yleiskaavaa Pohjanmaan rantatien osalta. Liikerakennusten korttelialue on osoitettu Rantatien linjauksen eteläpuolelle. Asemakaavamuutoksen myötä Färimäeltä Muuntamokadulle kulkevan kilometrin mittaisen rantatien suoran linjauksen päästä suunnittelualueen kohdalta säilyy ja tielinjaus suojellaan s-1 -merkinnällä. Linjausta korostetaan sen sivuitse istutettavalla puurivistöllä.

## 5.3 Kaavan vaikutukset

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

### Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

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 matkalla, jonka osalta linjauksen kulttuurihistoriallinen ja maisemallinen merkitys korostuu.

### 5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakennettu ympäristö tulee täydentymään 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. Färimäen suunnalta tuleva kevyt liikenne ohjataan suunnittelualueen vieritse pohjois- ja eteläsuuntiin olemassa olevia kevyenliikenteen väyliä myöten.



## 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 21.01.2021

**KAAVOITUS JA MITTAUS**  
Kaupunginarkkitehti



**Harri Ryyänen**