

## TORNION KAUPUNKI, MIUKIN KAUPUNGINOSA

### Korttelin 21 AL-tontin ja AK-tontin 2 alueen asemakaavamuutoksen ehdotusmateriaali

Lausunnot (3 kpl) ja vastineet niihin kaavan ehdotusmateriaalin nähtävilläoloaikana 16.10.-15.11.2024.

1. Lapin ELY-keskus	Kaavanlaatijan vastine
<p><i>Yleiskaavan ohjausvaikutus ja maisemavaikutukset</i></p> <p>ELY-keskus on asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta annetussa lausunnossa kiinnittänyt huomiota vaihtoehtotarkastelun puutteeseen tapauksessa, missä alueelle ollaan mahdollistamassa huomattavasti korkeudeltaan ja massoitukseltaan ympäristöstään poikkeavaa rakentamista. Lisäksi ELY-keskus korosti lausunnossa korkean rakentamisen havainnollistamisen tärkeyttä. Kaavaselostuksessa on havainnollistettu suunniteltujen rakennusten maisemavaikutuksia useasta eri suunnasta otettujen kuvaparien avulla. ELY-keskus katsoo, että havainnekuvien perusteella vaikutukset maisemaan ovat huomattavia erityisesti Tornionjoen vastarannalta katsottuna.</p> <p>ELY-keskus toistaa valmisteluaineistosta annetussa lausunnossa esitetyn näkemyksensä siitä, että asemakaavassa olisi tullut tarkastella myös matalamman ja laveamman rakentamisen mahdollistavaa vaihtoehtoa. Kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnissa olisi myös tullut esittää, miten korkean rakentamisen mahdollisia haitallisia maisemavaikutuksia olisi voinut lieventää.</p> <p>ELY-keskus kiinnittää huomiota Tornion yleiskaavan kerrostalovaltainen asuntoalue (AK) -kaavamerkintää koskevaan kaavamääräykseen, jonka mukaan asemakaavaa muuttaessa erityinen huomio tulee kiinnittää kaupunkikuvaa eheyttäviin ja viihtyisyyttä edistäviin ratkaisuihin. ELY-keskus katsoo, että asemakaavan muutosehdotuksessa ei ole riittävällä tavalla osoitettu, millä tavalla kaavaehdotus toteuttaa kyseistä määräystä.</p> <p><i>Liikenne</i></p> <p>ELY-keskuksen asemakaavamuutoksen valmisteluaineiston lausunnossa vaatima meluselvitys on tehty. Sen perusteella osalla aluetta ylittävät valtioneuvoston päätöksessä (993/1992) annetut melutason</p>	<p>Kaavamuutoksen yhteydessä on tutkittu kahta realistista vaihtoehtoa.</p> <p>Suunnittelualue sijoittuu kaupunkiympäristöön, jolloin maisemavaikutukset ovat kaupunkikuvaa ja -siluettia muuttavia: Tornionjoen itärannalle keskustan kohdalla muodostuu kahden korkeamman kerrostalon siluetti, mikä muuttaa piippujen, ratavalaisinten ja telemastojen rytmittämää Miu-kin ja Torpin eteläisen osan kaupunkisiluettia.</p> <p>Matala ja laveampi rakentaminen ei kiinteistön koon, muodon ja muiden ominaisuuksien vuoksi ole ratkaistavissa niin, että hankkeesta saisi kokonaistaloudellisesti toteuttamiskelpoista Tornion talousalueella. Maisemavaikutukset kaupunkiympäristössä kohdistuvat tässä tapauksessa lähinnä siluettivaikutuksiin, joiden vaikutukset on kuvattu tämän vastineen 2.kappaleessa ja kaavaselostuksen ss.27-29.</p> <p>Kaavaselostuksen kappaleta 4.5.5 "Kaavan suhde yleiskaavaan" on täydennetty perusteluilla millä tavalla kaavamuutos eheyttää kaupunkikuvaa ja edistää viihtyisyyttä.</p>

<p>ohjearvot. Meluntorjunta on huomioitu asemakaavamääräyksissä. Ulko-oleskelutiloja koskevat meluntorjuntamääräykset ovat kuitenkin varsin suurpiirteisiä. ELY-keskus katsoo, että meluntorjunnasta tarpeen antaa yksityiskohtaisempia määräyksiä.</p> <p>Ohjearvojen mukaan keskiäänitaso ulko-oleskelutiloilla saisi päivällä olla enintään 55 dB sekä yöllä vanhoilla alueilla 50 dB ja uusilla 45 dB. Ohjearvot alittaviin melutasoihin tulisi pyrkiä koko asumiseen ja virkistykseen varatulla alueella. Toimintoja sijoitettaessa tulisi varmistaa, että ohjearvot alitetaan ainakin asuntojen pihoilla leikkiin ja oleskeluun tarkoitetuilla alueilla, terasseilla ja oleskeluparvekkeilla sekä aktiivisessa käytössä olevilla virkistys- ja ulkoilualueilla. Jos ei voida varmistaa, että melutaso asuintalon liikenneväylän puoleisella julkisivulla on alle 55–60 dB, tulisi huoneistojen ulottua läpi talon, jolloin tuuletus voidaan järjestää talon hiljaisemmalta puolelta. Oleskeluun tarkoitettuja parvekkeita tulisi osoittaa vain suuntaan, jossa melutaso on alle 60 dB. Jos melutaso ylittää 55 dB, parvekkeet kannattaa lasittaa niiden käyttökelpoisuuden parantamiseksi.</p> <p>Asemakaavassa tulee määrätä rakennuksen sijainti ja muoto sekä mahdollisten meluvallien ja -aitojen sijainti ja korkeus. Alueelle, jolla on haitallista melua, asemakaava on laadittava yksityiskohtaisesti, jotta meluhaittojen vähentämiseksi tarpeelliset ratkaisut toteutuvat aluetta rakennettaessa. Asemakaavan tulee melualueella sisältää tarvittavien torjuntatoimenpiteiden alustavan suunnittelun, torjuntatoimenpiteiden meluntorjuntavaikutusten sekä tulevan tilanteen arvioinnin.</p> <p>ELY-keskus muistuttaa, että kunta kustantaa meluntorjunnan katualueilla sekä sellaiset yleisten teiden meluesteet, jotka rakennetaan uuden melualueelle kaavoitettavan ja toteutettavan ennakoimattoman maankäytön vuoksi.</p> <p>ELY-keskus esittää harkittavaksi kaavamerkintää ja -määräystä, joka osoittaa korttelin sivut, joilla rakennukset on rakennettava keskenään yhteen niin, että ne suojaavat piha-alueita kadun liikennemelulta. Rakennusten läpi saa jättää avoimeksi vain kaavaan merkityt kulkuaukot.</p>	<p>Ulko-oleskelutiloja koskevia meluntorjuntamääräyksiä on täsmennetty.</p> <p>Tulevat rakennuskohteet ovat rakennustyyppiltään luhtitaloja, joiden kaikki asunnot ovat nk. läpitalon huoneistoja. Lapin ELY-keskuksen esittämät kriteerit meluntasojen huomioimisesta täyttyvät.</p> <p>Kaavakartan rakennusaloja on täsmennetty ja tarkennettu sijainnin, muodon ja meluaitojen sijainnin ja korkeuden osalta niin, että meluhaittojen vähentämiseksi tarpeelliset ratkaisut toteutuvat aluetta rakennettaessa.</p> <p>Meluesteet toteutetaan kaavamuuoksen AK-korttelin alueella.</p> <p>Kaavamerkintää ja -määräystä tarkennetaan ja täsmennetään Lapin ELY-keskuksen esittämällä tavalla. Muutokset ovat vähäisiä eivätkä edellytä kaavamateriaalin uudelleen nähtäville panoa.</p>
<p><b>2. Lapin liitto</b></p> <p>Asemakaavan muutosalue sijaitsee 19.2.2014 vahvistetun Länsi-Lapin maakuntakaavan taajamatoimintojen alueella (A 14), kuuluu Kemi-Tornion kaupunkikehittämisen kohdealueeseen (kk 8500) ja sijaitsee kansainvälisesti ja valtakunnallisesti tärkeän Perämeren kaaren kehittämisvyöhykkeen alueella. Lisäksi asemakaavan muutosalue kuuluu matkailun vetovoima-alueeseen, matkailun ja virkistykseen kehittämisen kohdealueeseen Tornio–Haaparannan kauppakeskittymä (mv 8412).</p> <p>Asemakaava-alueen viereen on maakuntakaavassa osoitettu raide liikenteen kehittämiskäytävä.</p> <p>Tornionjoki on osoitettu maakuntakaavassa luonnonsuojelualueeksi (SL 4051).</p> <p>Länsi-Lapin maakuntakaavassa on lisäksi annettu koko maakunta-kaava-alueita koskevia suunnittelumääräyksiä muun muassa yhdys-</p>	<p><b>Kaavanlaatijan vastine</b></p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>

<p>kuntarakenteen eheyttämiseen, arvokkaiden kulttuuri- ja luonnonympäristöjen huomioimiseen, meluhaittojen ehkäisemiseen sekä joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen edellytysten kehittämiseen liittyen.</p> <p>Asemakaavan muutosalueella on voimassa 1.3.2010 lainvoiman saanut Tornion kaupungin yleiskaava 2021. Maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa, mutta on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.</p> <p><b>Lapin liiton näkemys</b> Lapin liitto on lausunut asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta 29.4.2024. Lapin liiton virasto toteaa Miukin 11.kaupunginosan korttelin 21 asemakaavamuutosehdotuksen toteuttavan Länsi-Lapin maakuntakaavan tavoitteita.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Todetaan.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p><b>3. Tornionlaakson museo</b></p> <p>Tornion kaupunki on lähettänyt Tornionlaakson museolle tiedoksi asemakaavan muutosehdotuksen nähtävälle panon. Kaavamuutos koskee 11. kaupunginosan (Miukin) korttelin 21 tontteja 1 ja 2. Lausuntopyyntöön liitteinä museolle on toimitettu kaavaehdotus ja -selostus (päivätty 18.9.2024) liitteineen. Kaava-aineistoa on täydennetty muun muassa kuntoarviolla (TSV-Rakennus Oy, 11.6.2024), melu- ja tärinäselvityksillä, havainnekuvilla sekä ilmastovaikutusten arvioinnilla.</p> <p>Tornionlaakson museo on lausunut kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 24.1.2024 sekä valmisteluaineistosta 29.4.2024. Lausunnoissaan museo on kiinnittänyt huomiota kiinteistöllä olemassa olevien rakennusten kulttuurihistorialliseen merkitykseen, vaikutusten arviointiin suhteessa kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön sekä vaihtoehtojen tarkastelun tarpeeseen rakentamisen määrästä ja sijoittumisesta.</p> <p>Nähtävillä oleva kaavamuutosehdotus vastaa valmisteluaineistona nähtävillä ollutta kaavaluonnosta lähes täysin. Ainoastaan melusuojauksen osalta kaavaehdotusta on täydennetty. Kiinteistö on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), suurimaksi sallituksi kerroskorkeudeksi VIII ja rakennusoikeutta 6600 k-m<sup>2</sup>. Kaavan sallima kerroskorkeus ja rakennusoikeus kolminkertaistuvat voimassa olevaan kaavaan nähden.</p> <p>Tornionlaakson museo toteaa, että kaavamuutoksessa ei edelleenkaan ole esitetty vaihtoehtoja rakentamisen määrästä ja laadusta. Lisäksi museo kiinnittää huomiota laaditun kuntoarvion toteuttajaan. Selvitysten ristiriidattomuuden ja jääviyksiens vuoksi on erittäin suositeltavaa, että selvityksissä käytettäisiin ulkopuolista asiantuntijaa hankkeeseen ryhtyvän tahon sijasta. Museo muistuttaa, että kulttuurihistoriallisesti merkittävien kohteiden kunnan arvioinnissa tulee ottaa huomioon kohteen kulttuurihistoriallinen merkitys ja rakennustekniikka ja -tapa. Kriteereinä ei siis tule käyttää nykyrakennustekniikkaa ja ns. laskennallista käyttöikää, vaan huomioida korjauskelpoisuus kohteen rakentamistapaa noudattaen.</p> <p>Tornionlaakson museo toteaa, että nyt esitetyn kaavaehdotuksen vaikutukset joki- maisemaan suhteessa nykytilanteeseen ja voimassa olevaan asemakaavaan olisivat merkittävät. Joen suuntaisesti sijoitetut kahdeksankerroksiset rakennukset muodostaisivat Miukinrannan viheralueen puuston yläpuolelle kohoavan muurimaisen uuden elementin. Havainnekuviissa esitetyt lamelli/luhtikerrostalot ovat selkeästi korkeammat ja kookkaammat suhteessa olemassa olevaan ympäristönsä rakennuskantaan. Joelta, Suensaareltä ja Tornionjoen ylittäviltä silloilta itään avautuvaa näkymää kohdistuvat vaikutukset ovat huomattavat. Tämä tulee ilmi havainnekuviista ja kaavan vaikutusten arvioinnissa, mutta tästä huolimatta vaihtoehtoisia ratkaisuja tai haitallisten vaikutusten lieventämistoimenpiteitä ei ole esitetty.</p>	<p><b>Kaavanlaatijan vastine</b></p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Kaavamuutoksessa on tutkittu kahta vaihtoehtoa, mikä kaavan koko, tar-koitus ja vaikuttavuus huomioiden on tarkoituksenmukaista. Laadittu kuntoarvio on kaavamuutoksen tehtävä ja tarkoitus huomioiden riittävä kun kyseessä ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävistä rakennuksista.</p> <p>Suunnittelualue sijoittuu kaupunki- ympäristöön, jolloin maisemavaikutukset ovat kaupunkikuvaa ja -siluet- tia muuttavia: Tornionjoen itärannalle keskustan kohdalla muodostuu kahden korkeamman kerrostalon siluetti, mikä muuttaa piippujen, ratavalaisinten ja telemastojen rytmittämää Miukin ja Torpin eteläisen osan kaupunkisiluettia.</p>

Tornionlaakson museon näkemyksen mukaan esitetty kaavaratkaisu mahdollistaa merkittävästi ympäröivästä rakentamisesta poikkeavan rakentamisen eikä eheyttä kaupunkikuvaa yleiskaavan ja maankäyttö- ja rakennuslain 54§:n edellyttämällä tavalla.

Korvaava asuinkäyttö on kuitenkin keskusta-alueen tiivistymisen, viihtyisän asuinympäristön, kevyen liikenteen verkostoon tukeutumisen ja palveluiden saatavuuden näkökulmasta perusteltua ja näin edistää mm. viihtyisyyttä. Kaupunkikuva eheytyy vähäisessä määrin kaupunkisiluetin parantuessa kun kerrostalosisiluetit korvaavat piippujen, ratavalaisinten ja telemastojen rytmittämää Miukin ja Torpin eteläisen osan kaupunkisiluetia.

**Torniossa 10.12.2024**



**Jarmo Lokio**  
arkkitehti YKS 122