

# ASEMAKAAVAMUUTOS MIUKIN KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 21 AL-TONTIN 1 JA AK-TONTIN 2 ALUEELLE



Selostus 10.12.2024

# SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	3
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
2	TIIVISTELMÄ.....	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2	Asemakaava.....	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	5
3	LÄHTÖKOHDAT .....	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.2	Suunnittelutilanne.....	12
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	16
4.1	Asemakaavan laadinnan tarve ja tavoitteet .....	16
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	16
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	16
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	20
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....	21
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	32
5.1	Toteuttaminen ja aloitus.....	32
5.2	Toteutuksen seuranta.....	32

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

Kunta:	Tornio
Kaupunginosa:	Miukki
Kortteli:	21 (osa)
Kaava:	Asemakaavan muutos
Kaavan laatija:	Jarmo Lokio, arkkitehti YKS 122

Asemakaava-alueen laajennuksen vireilletulosta on kuulutettu 13.12.2023  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville (MRA 30 §) 13.12.2023  
alkaen

Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §) 28.3.-28.4.2024

Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §) 16.10.-15.11.2024

Kaupunginhallitus \_\_.\_\_.2024, § \_\_

Kaupunginvaltuusto \_\_.\_\_.2024, § \_\_

Asemakaavan selostus koskee 10.12.2024 päivättyä asemakaavakarttaa.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutoksen laadinnan kohteena on noin 4406 m<sup>2</sup> alue Tornion kaupungin Miukin kaupunginosan alueella. Alue sijoittuu Tornionjoen välittömään läheisyyteen. Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa, johon yksityisellä rakennusliikkeellä on suunnitteluvaraus vähintään kaavaprosessin ajan.



Kuva 1. Ote Tornion kaupungin karttapalvelusta. Suunnittelualue osoitettu sinisellä.  
© Tornio InfoGIS.

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavamuutos Miukin kaupunginosan kortteliin 21 AL-tontin 1 ja AK-tontin 2 alueelle.

Kaavamuutosalueen maanomistajan tavoitteena on mahdollistaa asuinkerrostalojen toteuttaminen Tornion yleiskaavan keskeisen kaupunkialueen ja Raumo -tarkennusalueen maankäyttötavoitteiden mukaisesti.

#### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Asemakaavan seurantalomake
- Kaavakartta 12.2.2024
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Valmisteluvaiheen lausunnot, mielipiteet ja vastineet
- Ehdotusvaiheen lausunnot, muistutukset ja vastineet
- Meluselvitys, Sitowise Oy 26.8.2024
- Tärinä- ja runkomeluselvitys, Sitowise Oy 27.8.2024
- Kuntoarvio, rakennusinsinööri J.Vanhapiha kesäkuu 2024
- Yhteenveto asemakaavamuutoksen ilmastovaikutusten arvioimisesta

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunginhallitus on päättänyt 4.12.2023 § 340 asemakaavamuutoksen suorittamisesta

Kuulutus OAS:n nähtävilläolosta: 13.12.2023

OAS:n nähtävilläolo: 13.12.2023 alkaen

Kuulutus asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolosta: 27.3.2024

Asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo: 28.3. – 26.4.2024

Kuulutus asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta: 16.10.2024

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo: 16.10. – 15.11.2024

Asemakaavan hyväksyminen:

Kaupunginhallitus \_\_.\_\_.2024, § \_\_

Kaupunginvaltuusto \_\_.\_\_.2024, § \_\_

### 2.2 Asemakaava

Kaavamuutoksen laadinnan tavoitteena on mahdollistaa alueelle asuinkerrostalojen toteuttaminen voimassa olevan yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti, kun kaava tulee voimaan.

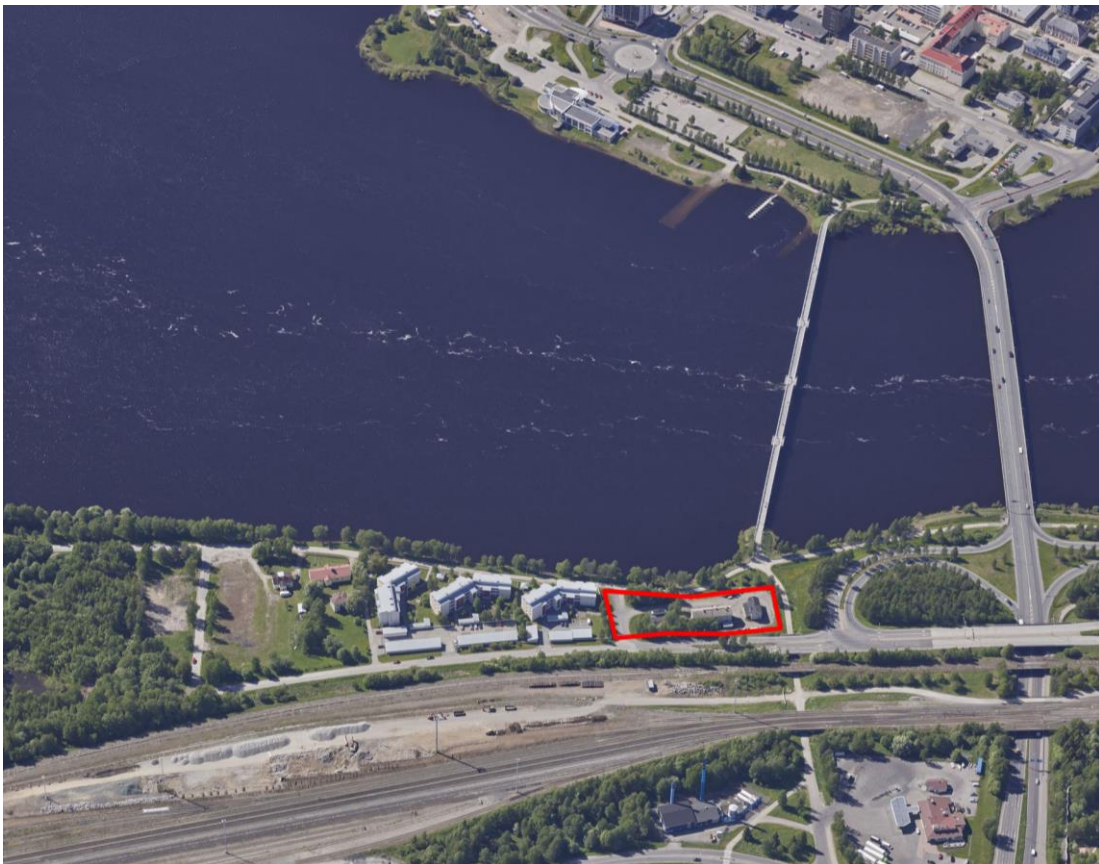


## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavamuutoksen kohteena on noin 4406 m<sup>2</sup> alue Tornion kaupungin Miukin kaupunginosan alueella. Alue rajautuu idässä Amarinkatuun, etelässä kerrostaloihin ja lännessä ja pohjoisessa kevyenliikenteenväyliin. Lännessä kevyenliikenteenväylän toiselle puolelle sijoittuu Tornionjoki ja idässä Amarinkadun toiselle puolelle junarata ja siihen liittyvä ratapiha. Suunnittelualue sijoittuu hyvien liikenneyhteyksien varrelle: valtatie E4 sijoittuu noin 200 m päähän suunnittelualueesta ja Tornionjoen yli kaupungin keskustaan kulkeva kevyenliikenteen silta sijoittuu suunnittelualueen luoteiskulmaan.



Kuva 2. Viistokuva idästä kuvattuna suunnittelualueen sijoittumisesta suhteessa muuhun aluerakenteeseen. Tornion kaupungin keskusta sijoittuu kuvassa näkyvän Tornionjoen pohjoispuolelle. © Tornion kaupunki (6/22)



Kuva 3. Viistokuva keskustan suunnasta (lännestä) kuvattuna. Suunnittelualan itäpuolella sijaitsee katualueen lisäksi ratapiha-alue. Eteläpuolella (kuvassa oikealla) suunnittelualue rajautuu III-IV-kerroksiseen kerrostaloalueeseen. © Tornion kaupunki (6/22)

### 3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan rakennettu ympäristöä. Alueelta on tehty havainto (1992, Laji.fi) silmälläpidettävästä jokipajusta (*Salix Triandra*). Suunnittelualue sijoittuu Tornionjoen läheisyyteen, joka on Natura 2000-suojelualue (FI1301912).



Kuva 4. Suunnittelualue sijoittuu kuvassa kevyenliikenteen sillan oikealle puolelle (7/23).

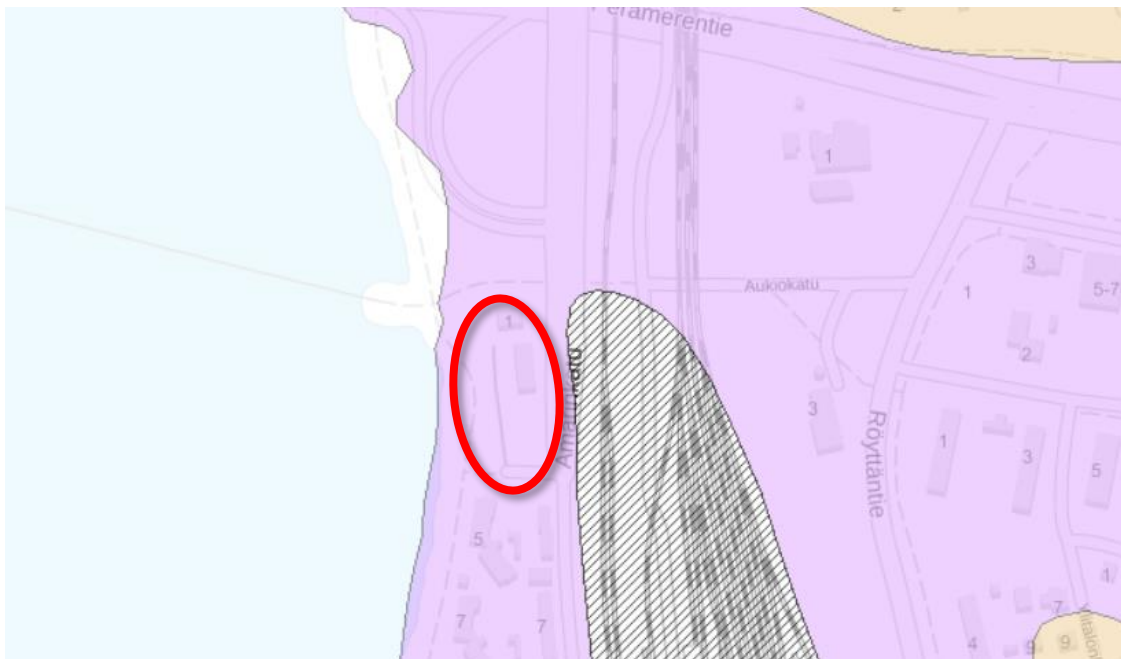




*Kuva 5. Suunnittelualue kuvattuna Tornionjoen ylittävältä kevyenliikenteen sillalta. Suunnittelualue sijoittuu kuvassa sillan oikealle puolelle (7/23).*

### Maaperä

Geologisen tutkimuskeskuksen Maankamara-karttapalvelun mukaan suunnittelualueen maaperä on hienoa hietaa.



*Kuva 6. Maaperä. Suunnittelualueen sijainti osoitettu punaisella. GTK, Maanmittauslaitos, Esri Finland 2/2024.*

### Pinta- ja pohjavedet

Kaavoitettava alue ei sijaitse vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella (lähde: GTK:n Maankamara -karttapalvelu). Suunnittelualueen välittömään läheisyyteen sijoittuu Tornionjoki.

### Tulvavaara

Kaavoitettava alue ei sijoitu tulvavaara-alueelle.



*Kuva 7. Suunnittelualueen suhde tulvakarttapalvelussa osoitettuun harvinaiseen kerran sadassa vuodessa toistuvaan tulvakorkeuteen. Suunnittelualueen sijainti osoitettu punaisella. Tulvakarttapalvelu, Tulvakeskus 2/2024.*

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Väestö

Suunnittelualueelle ei sijoitu asumista.

#### Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella on nykyisellään yritys- ja varastotoimintaa. Alue tukeutuu sekä Torpin kaupunginosan että kaupungin keskustan palveluihin.

## Rakennuskanta

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi 1930-1940-luvuilla rakennettua toimitila- ja varistorakennusta. Tornionlaakson museon vireilletulovaiheen lausunnon mukaisesti rakennukset on inventoitu vuonna 1989 sekä Tornion yleiskaavan laatimisen yhteydessä 2002. Rakennukset on rakennettu inventointitietojen mukaan kolmessa eri vaiheessa 1930–1940-luvuilla Alinko Oy:n / Lapin Jäähdyttämö Osakeyhtiön - Lapplands Fryseri Aktiebolag toimitiloiksi. Vuonna 1936 rakennettiin ensimmäinen eteläisin osa rakennusta varasto- ja konttoritiloiksi. Rakennusta jatkettiin vuonna 1937–1938 ja pienempi rakennuksista on rakennettu vuonna 1940 varastotiloiksi ja jääkellariksi. Toisen maailmansodan jälkeen Lapin jäähdyttämö oli mahdollisesti ainoa laatuaan Lapissa. Konttori muutettiin asunnoksi v.1953, joka on peruskorjattu 1984. Toiminta jatkui Lapin Jäähdyttämön nimellä 60-luvun alkuun, jolloin rakennukseen perustettiin ruokakauppa. 1970-luvulta lähtien rakennukset toimivat akkuliikkeen myynti- ja varastotiloina 2020-luvun vaihteeseen saakka. Lähde: Suomen rakennuskulttuurin yleisluettelon kohdeinventointilomake.

## Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet

Kaavoitettavalla alueella sijaitsevat rakennukset on osoitettu voimassaolevaan yleiskaavaan liittyvässä Tornion keskeisen kaupunkialueen rakennetun ympäristön inventoinnissa (Tornion kaupunki 2002) sekä Tornion yleiskaava 2021 keskeinen kaupunkialue, I perusselvitysraportissa (2005) paikallisesti arvokkaiksi rakennuskohteiksi, jotka yleisten yleiskaavamääräyksen rakentamismääräyksissä määrätään kohteiksi, jotka on pyrittävä säilyttämään.



Kaavamuutosalueen pohjoispuolella 220...460 m etäisyydellä sijaitsee valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö Tornion rautatieasema (RKY 2009), joka koostuu kahdesta eri ikäisestä asemarakennuksesta lähiympäristöineen.

*Kuva 8. Tornion rautatieaseman sijainti (sininen viivoitus) suhteessa asemakaavamuutosalueeseen (ruskea aluerajaus). Väliin jää Perämerentie laajoine kaartuvine liittymäteineen ja VT 21 (Jokivarrentie) alittavine siltarakenteineen.*

## Arkeologinen kulttuuriperintö

Kaavoitettavalla alueella ei ole tiedossa muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäänöksiä.

## Liikenne

Kaava-alue sijoittuu Amarinkadun varteen, josta on noin 200 m matka valtatie E4:selle. Suunnittelualuetta rajaa kaupungin merkittävät kevyenliikenteenväylät ja alueen luoteiskulmalta lähtee yhteys kaupungin keskustaan kevyenliikenteensillan kautta Tornionjoen yli. Amarinkadun itäpuolella sijaitsee Miukin ratapiha-alue.

## Tekninen huolto

Alueella ja sen välittömässä läheisyydessä kulkee kattava yhdyskuntatekninen verkosto vesi-, viemäri- ja sähköverkkoineen. Rantatien puoleisten runkolinjojen sijainti muuttuu vuoden 2024 aikana, joka on huomioitava vaadittuine suojaetäisyyksineen kaavamuutoksessa.

### 3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettava alue on kaupungin omistuksessa. Yksityisellä rakennusliikkeellä on suunnitteluvaraus vähintään kaavaprosessin ajan.

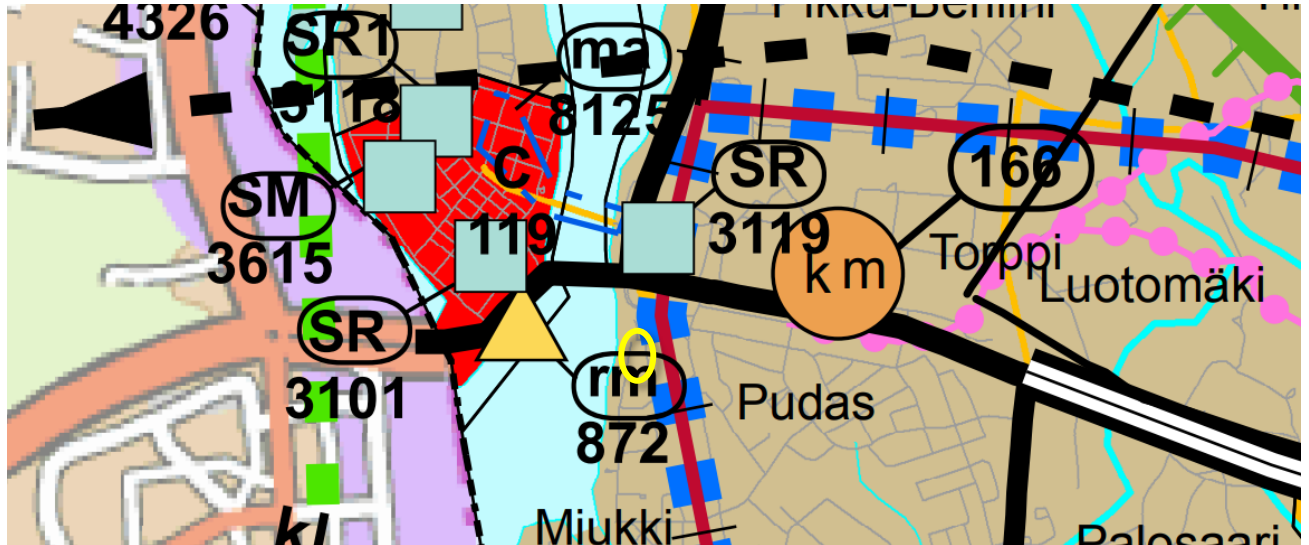
Tornion kaupunki tekee tarpeellisilta osin yksityisen tahon kanssa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 91 b §) mukaisen maankäyttösopimuksen.



## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Maakuntakaava

Voimassa olevassa Länsi-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen alueella (A). Länsi-Lapin maakuntakaavamuutoksen on Lapin Liiton liittovaltuusto hyväksynyt 26.11.2012 ja ympäristöministeriö vahvistanut 19.2.2014.



#### A Taajamatoimintojen alue

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



#### kk Kaupunkikehittämisen kohdealue

Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutua, johon kohdistuu maakunnallisesti tärkeitä alueidenkäyttöisiä kehittämistarpeita ja niiden yhteensovittamista.

Alueen suunnitteluun lähtökohdaksi 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.



#### mv Matkailun vetovoima-alue, matkailun ja virkistysalueiden kehittämisen kohdealue

Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistysalueiden 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.



#### rl Raideliikenteen kehittämiskäytävä

Merkinnällä osoitetaan raideliikenteen kehittämiseen liittyvät yhteystarpeet.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee varautua raideliikenteen palvelutason parantamiseen sekä siihen liittyviin aluevarustuksiin.



#### Perämeren kaari

Merkinnällä osoitetaan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti tärkeä kehittämisvyöhyke

Kehittämisvyöhykkeen toimintojen verkostoitumista tulee edistää alueidenkäyttörajoilla. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varauduttava palvelutasoltaan korkeatasoisin kansainvälisiin liikenneyhteyksiin, erityisesti pääteiden liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden parantamiseen, raideliikenteen kehittämiseen sekä tietoliikenneverkostoihin.

Perämeren rannikon matkailu- ja virkistyspalvelujen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon veneilyreitit ja -satamien kehittämistarpeet sekä yhtenäisen kevyen liikenteen reitin kehittämismahdollisuus.

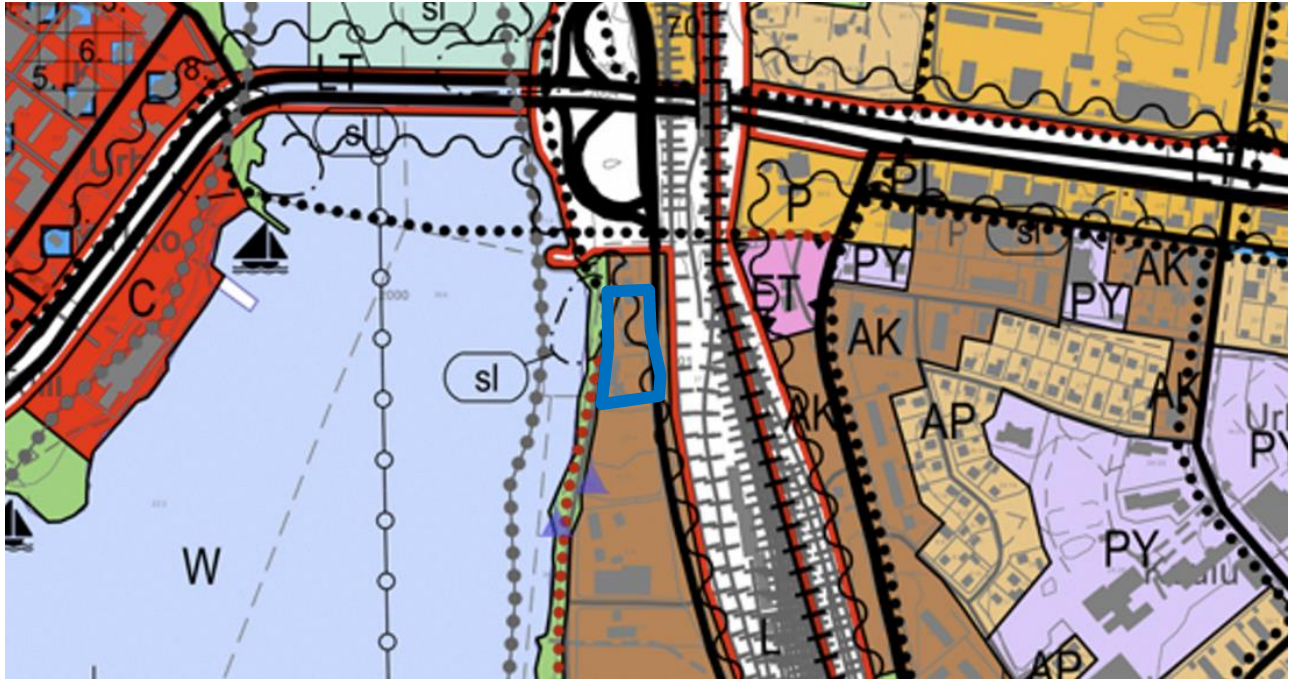
Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon maanköhaamisen taloudelliset ja ympäristölliset vaikutukset sekä turvata maiseman ja luonnontalouden erityispiirteet ja luonnon kehityskulkujen alueellinen edustavuus. Maanköhaamisrannikon luonnon- ja kulttuuriperinnön kansainvälisten arvojen säilymistä ja matkailullista hyödyntämistä tulee edistää.

Kuva 9. Ote Länsi-Lapin maakuntakaavasta merkintöineen ja määräyksineen. Suunnittelualueen rajausta keltaisella.



### 3.2.2 Yleiskaava

Asemakaavan suunnittelualue on merkitty Tornion yleiskaavassa 2021 (Kh § 57 1.3.2010) kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK). Kaavamuutosalue sijaitsee melu- ja tärinäalueella.



KERROSTALOVALTAINEN ASUNTOALUE  
Suensaari, Juhannussaari, Miukka, Kiviranta, Pudas

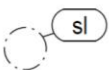
Haluamme, että tätä keskeisen kaupunkialueen asemakaavoitettua kerrostalovaltaista aluetta tiivistetään ja ehytetään. Kaupunkimaisen asuinalueen viihtyisyyttä ja vetovoimaa palvelu- ja asuinalueena tulee lisätä julkisten tilojen kuten torien ja aukoiden, kaupunkiympäristöjen ja pihojen sekä puistojen hyvin suunnitellulla ja viimeistellyllä rakentamisella. Kaupunkimaisen asuinalueen kevyen liikenteen yhteyksiä parannetaan sujuviksi, esteettömiksi ja turvallisiksi. Siksi määräämme, että alueelle sijoitetaan ensisijaisesti asuin- ja rivitaloja. Asemakaavassa rakennusten pohjakerroksiin saa osoittaa liike-, työ- ja palvelutiloja. Asemakaavaa muutettaessa erityinen huomio tulee kiinnittää kaupunkikuvaa ehyttäviin ja viihtyisyyttä edistäviin sekä kevyen liikenteen esteettömyyttä ja turvallisuutta parantaviin ratkaisuihin.



KEVYEN LIIKENTEEN YHTEYSTARVE  
Reittiä suunniteltaessa se tulee pyrkiä sijoittamaan mieluummin asutuksen keskelle esim. vanhoille, vähäliikenteisille kyläteille tai vesistön rantaan, kuin valtatievarteen.



KEVYTLIIKENTEEN PÄÄREITTI  
MELUALUE- JA/TAI TÄRINÄALUE  
Alueelle ei saa sijoittaa uusia, melulle ja tärinälle herkkiä toimintoja. Alueella olevia asuinrakennuksia saa peruskorjata ja laajentaa ja korvata uusilla. Alueelle laadittavien asemakaavojen pohjaksi on laadittava melu- ja tärinäselvitys.

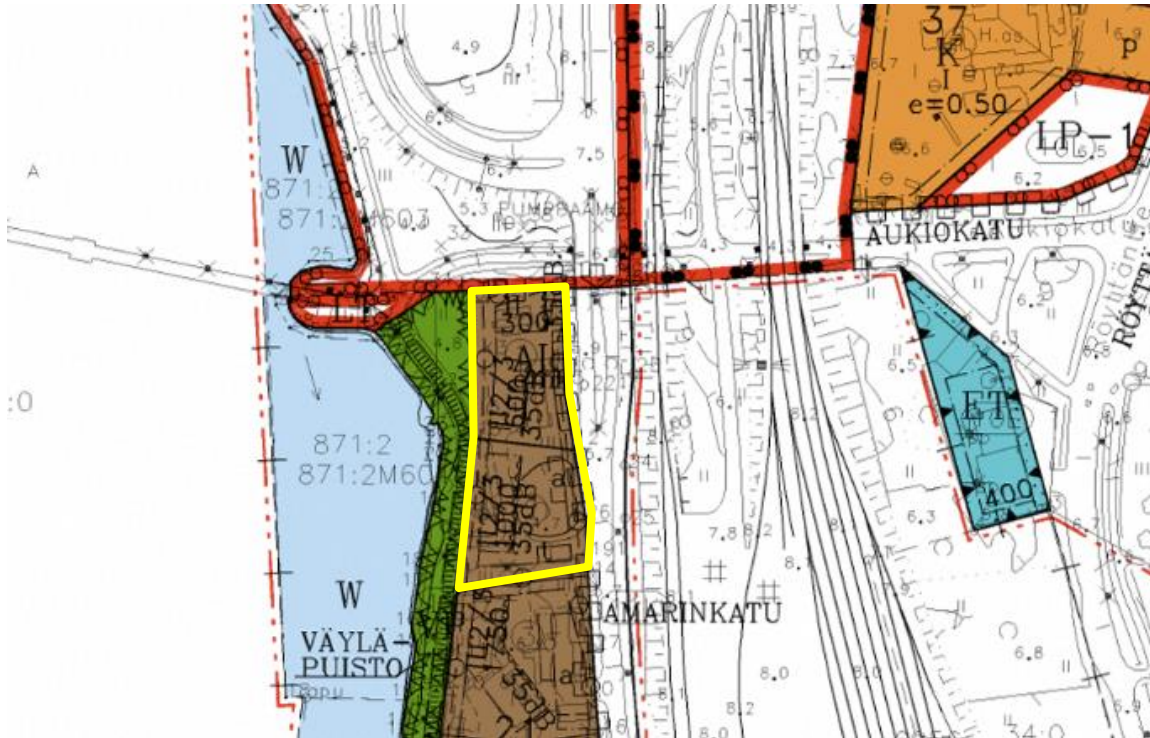


SUOJELTUVIEN TAI SILMÄLLÄPIDETTÄVIEN KASVIEN TAI ELÄINTEN ESIINTYMÄALUE  
Suojellun, uhanalaisen tai silmälläpidettävän lajin esiintymäalue. Määräämme MRL 41.2 §:n nojalla, että esiintymäalueen ympäristö on säilytettävä tai ylläpidettävä lajille suotuisana.

*Kuva 10. Ote Tornion yleiskaava 2021:sesta merkintöineen ja määräyksineen. Suunnittelualue rajattu sinisellä.*

### 3.2.3 Asemakaava

Alueella on voimassa 2.4.1999 voimaantullut asemakaava, jossa suunnittelualue on merkitty asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL) ja asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), joiden kerrosluku on II 2/3.



	Asuinkerrostalojen korttelialue.
	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	Puisto.
	Kauttakulku- tai sisääntulotie suoja- ja näkemäalueineen.
	Vesialue.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35dB(a).@





Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

*Kuva 11. Ote ajantasa-asemakaavasta merkintöineen.*

### 3.2.4 Rakennusjärjestys

Tornion kaupungin rakennusjärjestyksen on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 29.1.2018 ja se on astunut voimaan 29.1.2018.



*Kuva 12. Näkymä kaavamuutosalueelta pohjoiseen, jossa näkyy mm. Tornion rautatieaseman rakennukset. Kuva M. Alamartimo 2024.*

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan laadinnan tarve ja tavoitteet

Asemakaavamuutoksen laadinnan tavoitteena on mahdollistaa kahden kahdeksanterroksisen asuinkerrostalon toteuttaminen alueelle. Rakentamisen neliömäärätavoite on 6600 k-m<sup>2</sup>. Rakentamisen sijainti tarkentuu kaavoituksen kuluessa.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tornion kaupunginhallitus on päättänyt 13.12.2023 § 340 asemakaavamuutoksen suorittamisesta.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajien lisäksi kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Oheinen luettelo pyrkii kattamaan pääosan osallisista, mutta ei ole ketään poissulkeva.

Selvityksen perusteella osallisia ovat:

*Maanomistaja, vuokraoikeuden haltija ja asukkaat:*

- ✓ Alueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja asukkaat (kunta, yksityiset)

*Yhdyskuntatekniikka*

- ✓ Tornion Energia Oy
- ✓ Tornion Vesi Oy

*Kaupungin hallintokunnat:*

- ✓ tekninen lautakunta

*Viranomaiset:*

- ✓ Lapin ELY-keskus, Ympäristö- ja luonnonvarat
- ✓ Lapin ELY-keskus, Liikenne ja infrastruktuuri
- ✓ Lapin Liitto
- ✓ Lapin hyvinvointialue / Lapin pelastusalue
- ✓ Tornionlaakson museo
- ✓ Väylävirasto



*Kuva 13. Näkymä kaavamuutosalueelta kaakkoon n. 20 m korkeudelta. Näkymä on rautatieterminaali- ja varastoalueen suuresta koosta ja läheisyydestä johtuen luonteeltaan tekninen. Kuva M. Alamartimo 2024.*

#### 4.3.2 Vireilletulo

Vireilletuloilmoitus on julkaistu 13.12.2023. Vireilletulovaiheessa Tornionlaakson museo ja Väylävirasto antoivat lausunnot.

Tornionlaakson lausunnossa tuotiin rakennusten historian kuvauksen lisäksi (ks. selostuksen s.9) esille seuraavaa:



”Suunnittelualueella sijaitsevat rakennukset edustavat Torniossa harvinaista 1930–40-lukujen toimitilarakentamista ja sijaitsevat kaupunkikuvallisesti näkyvällä paikalla. Tornion yleiskaavan 2021 perusselvityksissä suunnittelualueella sijaitsevat vanhat rakennukset on arvioitu paikallisesti merkittäväksi rakennuskohteeksi. Tornionlaakson museo on lausunut rakennuksia koskevasta purkamislupa-asiasta 16.1.2024. Lausunnon laatimisen yhteydessä museo on inventoinut kohteen ja tallioinut rakennusten pitkäaikaisella käyttäjällä ja omistajalla Tornion Akut Ky:n hallussa olevia rakennusten muutospiirustuksia 1930–1970-luvuilta.”

“Lausunnossaan museo on todennut, että rakennusten mahdollinen purkaminen tai suojelu tulee ratkaista vireillä olevan asemakaavan muutoksen yhteydessä. Museon näkemyksen mukaan rakennusten korjaaminen tavalla, joka säilyttäisi rakennuksen tuleville sukupolville, voisi olla edelleen mahdollista. Tämän vuoksi kaavoituksen yhteydessä tulee tutkia yleiskaavan edellyttämällä tavalla, onko rakennuksia mahdollista säilyttää osana uudisrakentamisen kokonaisuutta.”

”Kaavamuuotosalueen keskeisen sijainnin takia vaikutuksiin kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön tulee kiinnittää erityistä huomiota. Vaikutusten arvioinnin tueksi on museon näkemyksen mukaan syytä laatia eri vaihtoehtoja rakentamisen määrästä ja sijoittumisesta.”

Väylävirasto edellyttää lausunnossaan, että ”kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runko- melu- ja värinähaitat. Melun- ja värinätorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisuista päätettäessä. Kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset melun ja värinän leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi.”

”Melualueelle ei tule kaavoittaa melulle herkkää maankäyttöä ilman asianmukaisia selvityksiä ja tarvittavaa melunsuojausta.”

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osalliset voivat arvioida kaavaratkaisujen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä valmisteluaineiston nähtävilläolon ja ehdotusvaiheen kuulemisen aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 13.12.2023 alkaen.

Kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 28.3.-26.4.2024. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä \_\_.2024 (täydentyä myöhemmin). Valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen palautteista sekä näihin annettavista vastineista on tehty erillinen yhteenveto kaavaselostuksen liitteeksi.



*Kuva 14. Näkymä suunnittelualueelle keskustan Nordbergin möljlästä. Kaavamuuosalue sijaitsee kuvassa suurinpiirtein lohen silmän ja selkäevän välissä. Kuva M. Alamartimo 2024.*

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin tiedoksi eri viranomaistahoille.

Koska kaavalla ei ole maakunnallista tai valtakunnallista vaikuttavuutta, ei tarvetta erillisille viranomaisneuvotteluille ole vaan ne pidetään tarvittaessa. Viranomaisilta pyydetään lausuntoja kaavan valmisteluvaiheen ja ehdotusvaiheen kuulemisten yhteydessä ja näiden yhteenvedot sekä niihin annettavat vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tätä asemakaavan muutosta koskee:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Asemakaavan laadinnan suhdetta valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.5.3.



*Kuva 15. Suunnittelualue kuvattuna vastarannalta. Suunnittelualue sijoittuu kevyenliikenteen sillan oikealle puolelle.*

## Maakuntakaavan antamat lähtökohdat

Voimassa olevassa Länsi-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty taa-  
jamatoimintojen alueeksi (A).

## Yleiskaavan antamat lähtökohdat

Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty kerrostalovaltaiseksi  
asuntoalueeksi (AK). Kaavamuutosalue sijaitsee melu- ja tärinäalueella. Kaavamuu-  
tosta varten laaditaan melu- ja tärinäselvitys, joka valmistuu ehdotusvaiheeseen.



*Kuva 16. Suunnittelualueen nykyistä rakennuskantaa Amarinkadun suunnasta ku-  
vattuna. © Google Maps (10/23)*

## 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

### 4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus, vertailu ja karsinta

Suunnittelualueen pienestä koosta, alueen ominaisuuksista (rakennuskanta, sijainti,  
tontin muoto) ja maanomistajan selkeistä tavoitteista johtuen vaihtoehtona kaa-  
vassa esitetyn tavoitteen rinnalla on nykyinen nk. nollavaihtoehto.



## 0-vaihtoehto

0-vaihtoehdossa nykytilanne säilyy, jolloin lähtökohtana on nykyisten rakennusten ainakin osittainen säilyttäminen ja kiinteistön hyödyntäminen nykyisen kaavan mahdollistamassa muodossa.

Alueella olevat rakennukset ovat olleet käyttämättä viime vuosina, minkä johdosta rakennustekninen korjausvelka on muodostunut merkittäväksi. Rakennuksista on laadittu kesäkuussa 2024 kuntoarvio, joka on asemakaavan selostuksen liitteenä.



Katon kantava runko pettänyt ja taipunut notkolle.

*Kuva 17. Ote kuntoarvion s.13 valokuvadokumentaatiosta. Kuva J. Vanhapiha 2024.*

Kuntoarvion mukaan kohdetta ei voi ottaa käyttöön miltään osin ennen kuin välitöntä korjausta vaativat rakennusosat ovat korjattu.

Rakennukset ovat käyttötarkoitukseltaan heikosti sovellettavissa ja muunnettavissa voimassa olevan asemakaavan mahdollistamaan asuin- ja liikekäyttöön mm. paloteknisten vaatimusten ja alueella vallitsevien liikenteen meluolosuhteiden vuoksi.



Kuntoarvion perusteella korjausvelka on karkeasti arvioiden 2...3 M€, mikä rakennusten koko ja käytettävyys huomioiden on taloudellisesti kestävä jotta rakennukset voisi ottaa edes osittain kaavan mukaiseen käyttöön.

0-vaihtoehtona mahdollistava purkava uudisrakentaminen ei ole kokonaistaloudellisesti kannattavaa Tornion talousalueella ko. kiinteistöjen osalta. Kaavamuutosalueella nykyisin oleva rakennusoikeus (yht. 1900 k-m<sup>2</sup>) ei ole riittävä, jotta rakennusten purkamisesta aiheutuvat kulut saisi jyvitettyä kohtuullisesti uudisrakentamisen toteutuskustannuksiin.



*Kuva 18. Ote kuntoarvion s.6 valokuvadokumentaatiosta, jonka kuvatekstissä arvioon laatija toteaa "Ikkunoiden kunto heikko, pellitykset puuttuvat. Rännit ja syöksytorvet puuttuvat. Perustus on pettänyt." Kuva J. Vanhapiha 2024.*

## Kaavamuutosvaihtoehto

Suunnittelualue on osoitettu kokonaisuudessaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Alueen läpikulkevaksi on osoitettu voimassaolevan asemakaavan mukaisesti johtorasite. Rakennusalan rajat kulkevat korttelin reunoja pitkin johtorasite huomioon. Amarinkadun puolelle on osoitettu liittymäkielto vastaamaan myöskin voimassaolevaa asemakaavaa.

Kortteliin on osoitettu kaksi tonttia joille on osoitettu yhteinen rakennusala. Suurin sallittu kerrosluku on VIII ja rakennusoikeutta kortteliin on osoitettu 6600 k-m<sup>2</sup>.

Kaavamuutosvaihtoehdon keskeinen tavoite on mahdollistaa asuntoja sijainniltaan ja saavutettavuudeltaan erinomaiselle paikalle Tornionjoen varrelle (ks. idealuonnos alla).



Kuva 19. Idealuonnos kaavamuutosalueen toteuttamisesta (Arkadi Arkkitehdit Oy 14.6.2024).

Rakennusten kerrosluku ja rakennusmassojen suorakaidemainen muoto (luhtitalo) mahdollistaa maisemiltaan hienojen ja ilmansuunniltaan suotuisten asuntojen sijoittamisen mutta edellyttää kaupunkikuvallisten vaikutusten arviointia ja havainnollistamista.





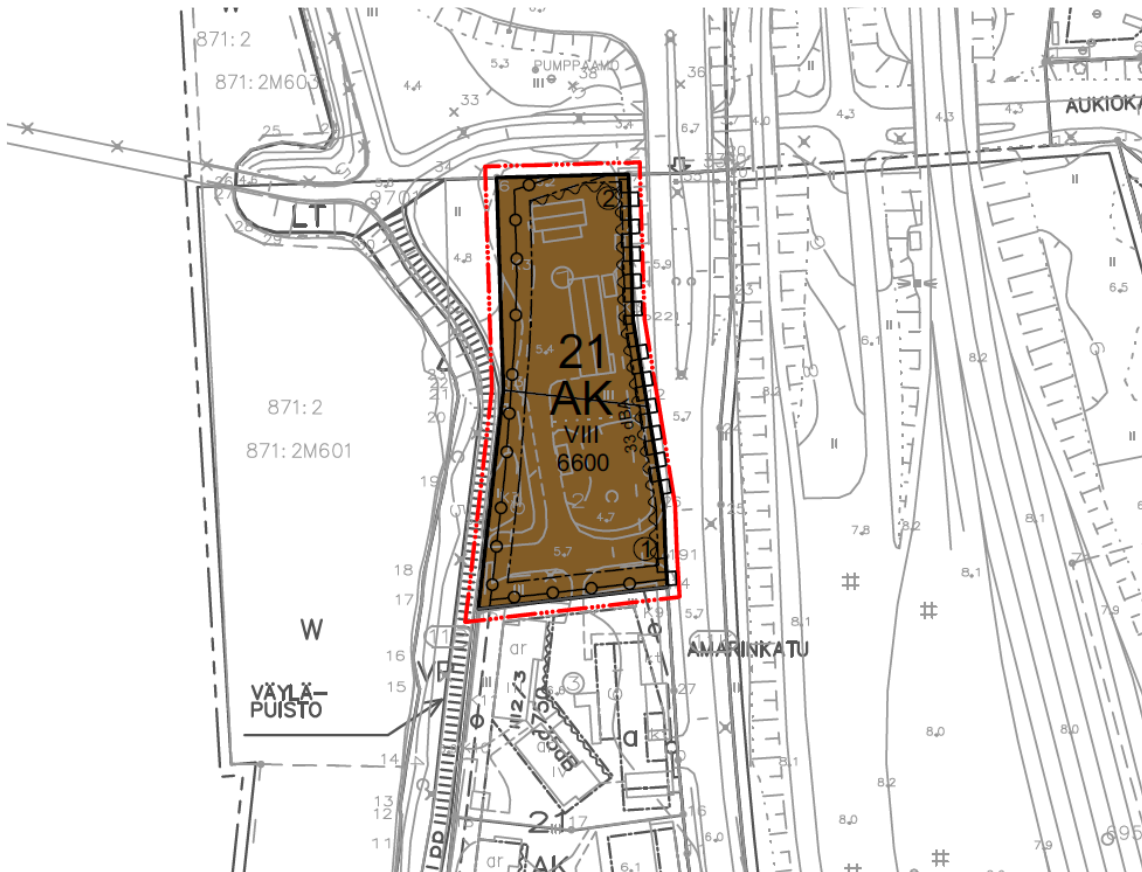
*Kuvat 20 ja 21. Julkisivuluonnokset Tornionjoelle päin (kuva yllä) ja Amarinkadulle päin (kuva alla) kaavamuutosalueen asuinrakennuksista (Arkadi Arkkitehdit Oy 14.6.2024).*



## Karsinta

Edellisissä kappaleissa esiintuotujen seikkojen pohjalta kaavamuutosvaihtoehto va-  
littiin eteenpäin vietäväksi ja arvioitavaksi pohjaksi. Vaihtoehdosta laadittiin kaava-  
luonnos, jonka nähtävilläolon aikana saapuneiden lausuntojen ja mielipiteen poh-  
jalta valmistelumateriaalia tarkistettiin ja täydennettiin mm. selvitysten, vaikutusten  
arvioinnin ja havainnollistamisen osalta.

Kaavamääräyksissä on huomioitu melu-, tärinä- ja runkomeluseikat Väyläviraston osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevan lausunnon (12.1.2024) mukaisesti asemakaavamerkinnöin ja -määräyksin, joita on tarkennettu vielä ehdotusvaiheen jälkeen. Kaavamuutosalueesta on myös laadittu melu-, runkomelu- ja tärinäselvitykset (ks. liitteet), joiden pohjalta kaavaluonnosta on tarkistettu ehdotusvaiheeseen liisäämällä melusuojausmerkintä myös kaavamuutosalueen pohjoisreunalle. Tärinän ja runkomelun osalta erityisiä suojaustarpeita ei selvitysten perusteella ole.



Kuva 22. Asemakaavaehdotus (18.9.2024).

#### 4.5.2 Valitun vaihtoehdon vaikutusten selvittäminen ja arviointi

##### Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue tukeutuu olemassa olevaan liikenne- ja kunnallistekniseen verkostoon.

## Kaupunkikuva, maisema, kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö

Kaava mahdollistaa olevan alueen tehokkaamman käytön ja toteuttaa voimassaolevaa yleiskaavaa, jossa alue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Kaavamuutoksella on vaikutuksia maisemaan, sillä nykyiseen rakennuskantaan verrattuna kaavan mahdollistama rakentaminen on korkeampaa ja erottuu kerroskorkeudellaan myös viereisistä kerrostaloista. Suunnittelualue sijoittuu kuitenkin kaupunkiympäristöön, jolloin maisemavaikutukset ovat kaupunkikuvaa ja -siluettia muuttavia: Tornionjoen itärannalle keskustan kohdalla muodostuu kahden korkeamman kerrostalon siluetti, mikä muuttaa piippujen, ratavalaisinten ja telemastojen rytmittämää Miukin ja Torpin eteläisen osan kaupunkisiluettia. Vaikutukset kulttuuriperintöön ovat kielteiset kahden vanhan rakennuksen poistuessa.



*Kuvapari 23 ja 24. Valokuva ja havainnekuvapari kaavan mahdollistaman rakentamisen vaikutuksesta kaupunkisiluettiin (Arkadi Arkkitehdit Oy 14.6.2024).*







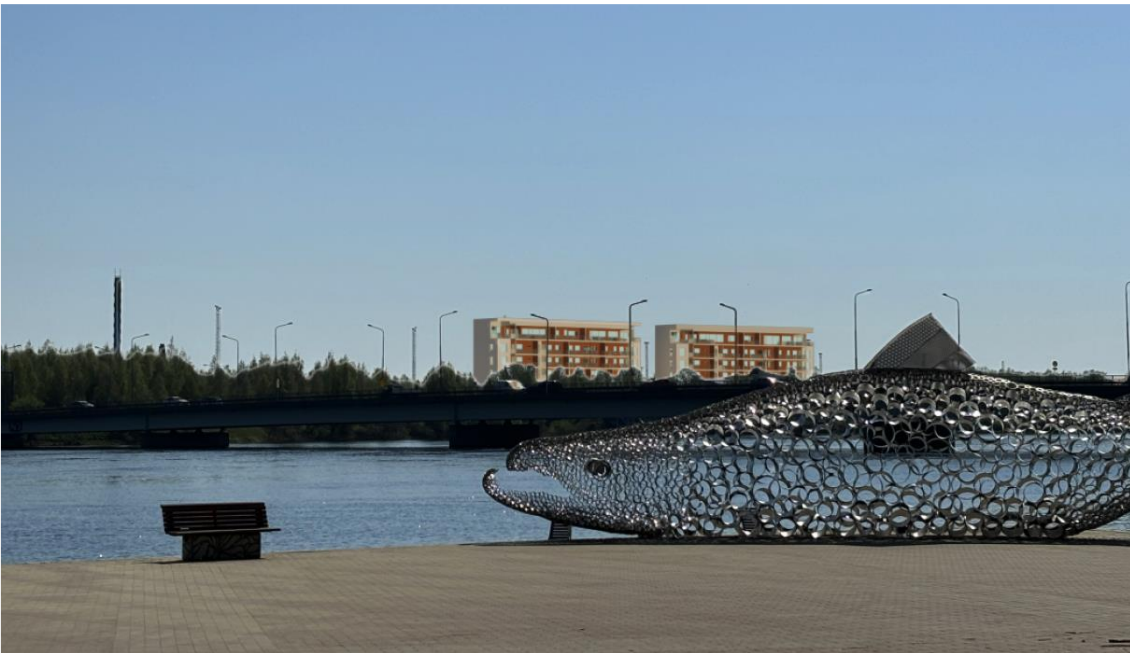
*Kuvapari 25 ja 26. Valokuva ja havainnekuvapari kaavan mahdollistaman rakentamisen vaikutuksesta Amarinkadun näkymiin (Arkadi Arkkitehdit Oy 14.6.2024).*







*Kuvapari 27 ja 28. Valokuva ja havainnekuvapari kaavan mahdollistaman rakentamisen vaikutuksesta Nordbergin möljlältä päin (Arkadi Arkkitehdit Oy 14.6.2024).*



## Luonnonympäristö

Kaava-alue on kokonaisuudessaan rakennettua ympäristöä. Laji.fi:n mukaan suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole tavattu kuin vakiintuneiksi todettua lajistoa, joilla ei ole suojelustatusta. Kaavamuutoksella ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia luonnonympäristöön, sillä kaavassa mahdollistettavalla rakennusalueella ei ole havaintoja suojelullisesti arvokkaasta eliölajistosta.

## Hulevedet

Hulevesillä tarkoitetaan maan pinnalta, rakennusten katoilta tai muilta vastaavilta pinnoilta pois johdettavaa sade- tai sulamisvettä. Hulevesien hallintaan liittyvät asiat huomioidaan kaavamääräyksissä.

## Tulvavaara

Suunnittelualue sijoittuu Tornionjoen läheisyyteen, mutta alue ei sijoitu tulvavaara-alueelle.

## Liikenteen ja teknisen huollon järjestäminen

Alueella on valmis tieverkosto ja tekninen huolto. Alueen liikennemääriin asemakaavalla ei ole vähäistä suurempaa vaikutusta.

## Melu ja värinä

Suunnittelualue sijoittuu junaradan ja siihen liittyvän ratapihan läheisyyteen, minkä vuoksi kaavassa on huomioitava melu-, värinä- ja runkomeluasiat. Kaavaa laatiessa on huomioitu Väyläviraston osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskeva lausunto (12.1.2024) ja valmisteluvaiheen jälkeen laaditut melu-, runkomelu- ja värinäselvitykset (Sitowise Oy 27.8.2024), jotka ovat kaavaselostuksen liiteasiakirjoina .

## Sosiaaliset vaikutukset

Kaava mahdollistaa alueen kehittymisen ja uuden rakennuskannan rakentamisen, mikä mahdollistaa kaupunkiasumista palveluiden lähetyville.

## Ilmastovaikutukset

Suunniteltu asemakaavamuutos aiheuttaa vaikutuksia ilmastoon ja yhdyskunnan ilmastokestävyyteen erityisesti vanhojen rakennusten purkamisen ja uusien rakennusten elinkaaren kasvihuonepäästöinä energiankulutus mukaan lukien. Lisäksi muita merkittäviksi tunnistettuja vaikutuksia ovat kaavamuutoksen mahdollistamien asuntojen etäisyys Tornion kaupungin kaikkiin keskeisiin palveluihin, jotka sijaitsevat kävely- ja pyöräilyetäisyyksien päässä. Yhteenvedo asemakaavamuutoksen ilmasto-vaikutusten arvioinnista on koottu asemakaavaselostuksen liitteeksi 9.

#### 4.5.3 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

<p><b>Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikuminen</b></p> <p>Edistetään koko maan monikeskuksesta, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset väestökehityksen edellyttämälle riittävällä ja monipuoliselle asuntotuotannolle.</p>	<p>Kaavalla mahdollistetaan olevan alueen kehittyminen ja alueen riittävä asuntotuotanto. Kaavoitettava alue sijoittuu houkuttelevalle sijainnille palveluiden ja upeiden maisemien ääreen, mikä voi houkutella asukkaita myös kaupungin ulkopuolelta.</p>
<p><b>Terveellinen ja turvallinen elinympäristö</b></p> <p>Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin.</p>	<p>Kaavassa on huomioitu hulevedet.</p>
<p><b>Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat</b></p> <p>Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.</p>	<p>Kaava-alueella ei ole valtakunnallisesti arvokkaita kulttuuriympäristöjä tai alueelta ei ole havaintoja suojelullisesti arvokkaista eliölajeista.</p>

#### 4.5.4 Kaavan suhde maakuntakaavaan

Asemakaavalla edistetään maakuntakaavan toteuttamista.

#### 4.5.5 Kaavan suhde yleiskaavaan

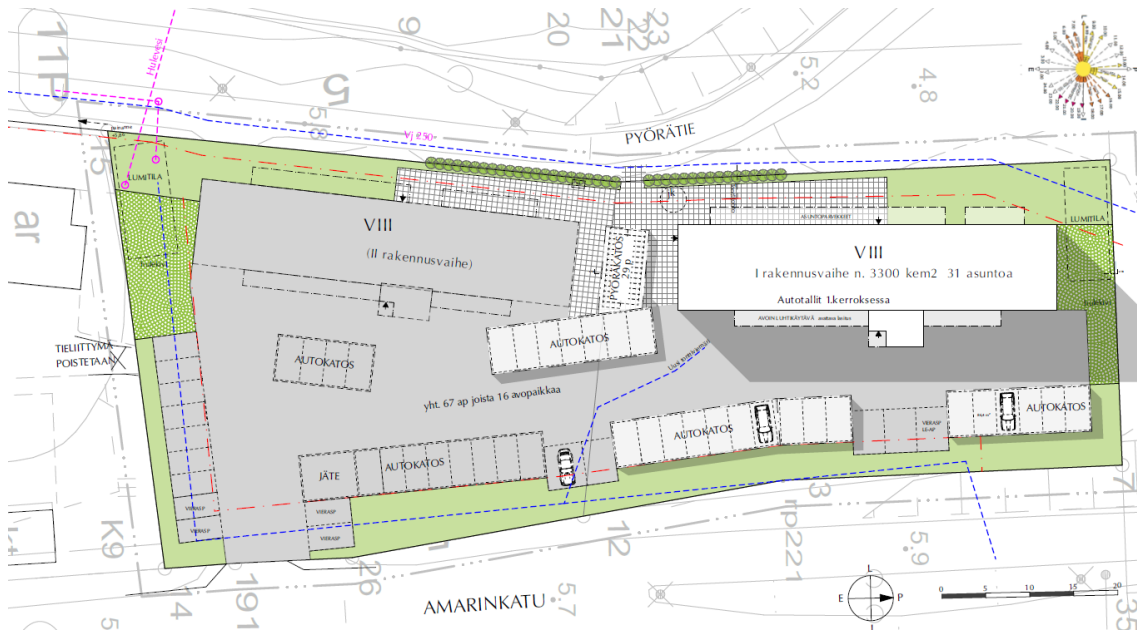
Asemakaavalla edistetään yleiskaavan toteuttamista lukuun ottamatta paikallisesti arvokkaiden rakennusten poistumista. Korvaava asuinkäyttö on kuitenkin keskusta-alueen tiivistymisen, viihtyisän asuinympäristön, kevyen liikenteen verkostoon tukeutumisen ja palveluiden saatavuuden näkökulmasta perusteltua ja edistää viihtyisyyttä. Kaupunkikuva eheytyy vähäisessä määrin kaupunkisiluetin parantuessa kun kerrostalosiluettit korvaavat piippujen, ratavalaisinten ja telemastojen rytmittämää Miukin ja Torpin eteläisen osan kaupunkisiluettia.



## 5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 5.1 Toteuttaminen ja aloitus

Kaavan toteuttaminen voidaan käynnistää heti kaavan tultua voimaan.



Kuva 29. Asemaluonnos kaavamutosalueen 1. vaiheen toteuttamisesta (Arkadi Arkkitehdit Oy 14.6.2024).

### 5.2 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutusta valvoo kaupungin rakennusvalvonta rakennus- ja toimenpidelupien myöntämisen yhteydessä.

Rovaniemellä 10.12.2024

Jarmo Lokio

arkkitehti YKS 122