



## **Pihlajasaari**

Tornion kaupungin 25. Pihlajasaaren kaupunginosaan muodostuvan alueen asemakaavan selostus

**04.01.2022 EHDOTUS**

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus koskee 04.01.2022 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan laatiminen koskee Tornion kaupungin Pihlajasaaren muodostuvan 25. Pihlajasaaren kaupunginosan aluetta. Asemakaavalla luodaan alueelle pientalovaltainen asuinalue.

Kaavan nimi	Pihlajasaari
Kaavan tunnus	851 X251
Kaavan päiväys	04.01.2022
Kaavan laatija/ yhdyshenkilö	Harri Ryyänen ja Enja Valkonen Tornion kaupunki Kaavoitus ja mittaus Suensaarenkatu 4 95400 TORNIO  <a href="mailto:etunimi.sukunimi@tornio.fi">etunimi.sukunimi@tornio.fi</a>
Kaavan vireilletulo	12.02.2020
Hyväksymispäivämäärät	Ltk KH KV

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Tornion kaupungin keskustasta itään Pihlajasaarissa, rajoittuen luoteesta Koskenrannantiehen, pohjoisesta Valtatiehen (seututie 921), idästä Vuotinputaaseen ja etelästä ja lännestä olemassa olevaan rakennuskantaan Pihlajasaarentien varressa.

## 1.3 Selostuksen sisällysluettelo

<b>1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>	<b>2</b>
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Selostuksen sisällysluettelo	3
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista	4
<b>2. TIIVISTELMÄ</b>	<b>5</b>
<b>3. LÄHTÖKOHDAT</b>	<b>5</b>
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	11
3.1.4 Maanomistus	13
3.2 Suunnittelutilanne	13
<b>4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>	<b>16</b>
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet	16
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	17
4.2.1 Osalliset	17
4.2.2 Suunnitteluvaiheet	17
4.2.3 Vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö	18
4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	18
4.3.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja niiden vaikutukset	18
4.3.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	21
<b>5. ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>	<b>22</b>
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	22
5.2 Nimistö	23
5.3 Kaavamerkinnot ja määräykset	23
5.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	23
5.5 Kaavan vaikutukset	23
5.5.1 Vaikutukset luonnonympäristöön	24
5.5.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	25
5.5.3 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen	26
5.5.4 Vaikutukset liikenteeseen	26
5.5.5 Vaikutukset väestöön ja sosiaaliseen rakenteeseen	26
<b>6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>	<b>26</b>

#### **1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista**

- Liite 1 Asemakaavan seurantalomake
- Liite 2 Sijaintikartta
- Liite 3 Ote ajantasa-asemakaavasta
- Liite 4 Rakennettu ympäristö
- Liite 5 Maanomistus
- Liite 6 Asemakaavaehdotus
- Liite 7 Rakentamistapa
- Liite 8 Valmisteluvaiheen lausunnot, mielipiteet ja vastineet
- Liite 9 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

#### **1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista**

- Länsi-Lapin maakuntakaava (Lapin liitto, 2003 ja 2010)
- Tornion kaupungin yleiskaava 2021 (Tornion kaupunki, 2010)
- Tulvakartta, Tulvakarttapalvelu ([paikkatieto.ymparisto.fi/tulvakartat](http://paikkatieto.ymparisto.fi/tulvakartat))
- Tornion kaupunki, Pihlajasaaren luontoselvitys (Ramboll, 2019)
- Tornion kaupunki, Pihlajasaaren täydentävä luontoselvitys (Ramboll, 2020)
- Tornion kaupunki, Kaava-alueiden rakennettavuusselvitys, Vuotinsaari, Kiviranta ja Pirkkiö (Geobotnia Oy, 2000)
- Pihlajasaaren kaava-alueen sulfidimaatutkimukset, Tornio (Geobotnia Oy, 2020)
- Tornion Pihlajasaaren kadunrakentamisen pohjatutkimukset (Pohjolan Mittauspalvelu Oy, 2021)
- Pihlajasaaren asemakaavan meluselvitys, Tornio (Sitowise, 2021)

## 2. TIIVISTELMÄ

Asemakaavan laadinta on käynnistetty Tornion kaupungin toimesta vastatakseen kaupunkiin kohdistuvaan pientalotonttien kysyntään. Alue sisältyy Tornion maapoliittisen ohjelman mukaan vuosien 2019-2020 aikana kaavoitettaviin alueisiin ja osoitettu Tornion kaupungin yleiskaavan 2021:n viitoittamana asemakaavoittavaksi. Alue on pääosin kaupungin omistuksessa.

Kaavoituksen tavoitteena on tiivistää Pihlajasaaren aluetta ja muodostaa siitä pientalovaltainen viihtyisä asuinalue. Asemakaavalla muodostetaan 83 omakotitalotonttia, 3 asuinpienitalotonttia ja 1 lähipalvelujen tontti. Tieyhteydet alueelle muodostetaan olemassa olevan Pihlajasaarentien kautta. Asemakaava laaditaan yhteistyössä ja vuorovaikutuksessa kaavaosallisten kanssa.

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa vaiheittain heti, kun kaava on saanut lainvoiman.



KUVA 1. Kuva asemakaavoitettavasta alueesta

## 3. LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

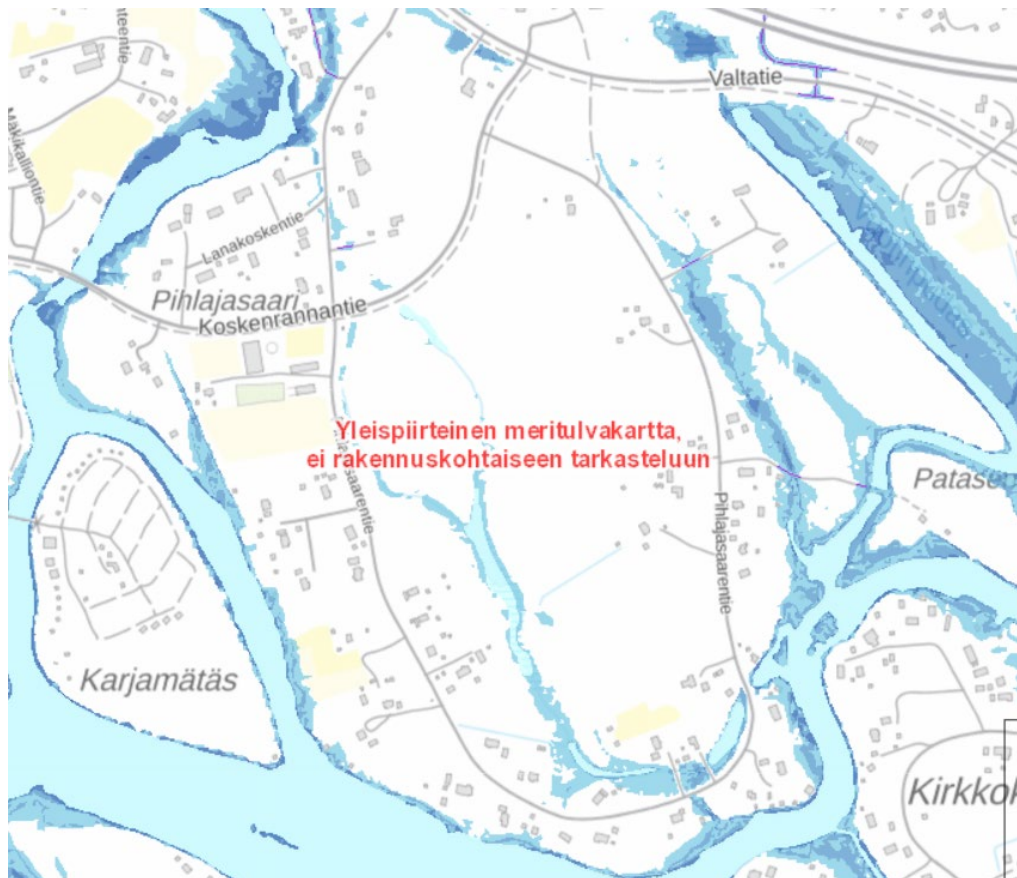
#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue rajautuu pohjoisessa Koskenrannantiehen ja Valtatiehen (seututie 921), idässä Vuotinputaaseen ja etelä- ja länsiosasta Pihlajasaarentietä ympäröivään asutukseen. Kaava-alueen ympäristö on hajanaisesti rakennettua pientaloaluetta, joka keskittyy Pihlajasaarta kiertävän rengastien laidalle.

### 3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta, muokattua pelto- ja metsäaluetta. Pihlajasaari rajoittuu idässä Tornionjoen sivu-uomaan (Vuotinpudas), joka on hidasvirtainen reunoiltaan soistunut saraluhdan lajistosta koostuva uoma. Pihlajasaaren keskellä on vanha lähes umpeen kasvanut kapea jokiuoma, joka on osin soistunut, osin siitä on jäljellä lampia. Pohjoisosan lampareet ovat umpeen kasvavia kosteikoita. Pihlajasaarella on vielä 1970-luvulla ollut laajahoja peltoalueita, jotka ovat nykyään suureksi osaksi umpeen kasvaneita ja metsittyneitä maankäytön muuttumisen seurauksena.

Alueen eteläpuolella sijaitsevan luonnontilassa olevan Kirkkoputaan ja meren läheisyyden vuoksi tulvavaarakysymykset on huomioitu kaava-alueella. Kuvassa 2 on ote [www.ymparisto.fi](http://www.ymparisto.fi) -sivujen tulvakartoituksesta, johon on kuvattu kerran sadassa vuodessa esiintyvän harvinaisen vesistö- ja meritulvan alueet (HW/100). Kaava-alueen 1/100a tulvakorkeus on meritulvan vuoksi N2000-järjestelmässä +2.60 m, mikä tulee määrittämään ja ohjaamaan kaavoitettavan alueen rakentamiseen soveltuvat alueen osat.



KUVA 2. Kerran sadassa vuodessa esiintyvän harvinaisen vesistö- ja meritulvan vahinkoalueet. Ote ymparisto.fi -sivustolta.

Kaava-alueen maanpinnan korkeus vaihtelee pääosin välillä +2,6...5,0 m (N2000). Alueella on muutamia yksittäisiä korkeampia kohtia (+6,2...8,1 m N2000) ja alavampia uomia (+1,55...2,5 m N2000).

### **Maaperäolosuhteet**

Geobotnia Oy on tehnyt vuonna 2000 rakennettavuusselvityksen Pihlajasaa-  
ren alueelle. Selvityksen näytteenoton yhteydessä tehtyjen havaintojen perus-  
teella maanpinnassa on humusmaata tai turvetta 0,2...0,5 metriä paksu ker-  
ros. Turvekerros voi olla paikoin paksumpikin soistuneilla alueilla.

Turve- tai humusmaakerroksen alla olevat maakerrokset ovat pääpiirteissään  
ylhäältä lukien:

- routiva löyhä siltti
- routiva pehmeä savinen siltti tai laiha savi
- routiva hiekkamoreeni

Pohjavesi oli tutkimusaikana tasovälillä +2,8...+3,7 (0,8...1,1 syvyydessä  
maanpinnasta). Kairaukset päättyivät 1,70...8,54 metrin syvyyteen maanpin-  
nasta. Kairausten päätymissyy oli osin tiivis maakerros ja osin kivi, lohkare tai  
kallio.

Pohjolan Mittauspalvelu Oy on vuonna 2021 toteuttanut lisäksi Pihlajasaaren  
kadunrakentamisen pohjatutkimukset. Tutkimusten perusteella alueella on  
paikoin paksuja savikerrostumia ja silmämääräisistä havainnoista päätellen  
saven seassa voi olla sulfidia.

Vuonna 2020 Geobotnia Oy on tehnyt Pihlajasaaren kaava-alueen sulfidimaa-  
tutkimuksen esiintymien kartoittamiseksi. Alueelta otettiin maanäytteitä kol-  
mesta tutkimuspisteestä eri puolilta aluetta. Kahdessa tutkimuspisteessä  
maanäytteiden sulfaattipitoisuus vaihteli välillä 560...940 mg/kg ylittäen raja-  
arvon 500 mg/kg. Maanäytteille tehtyjen NAG-testien perusteella kaikissa tut-  
kimuspisteissä havaittiin sulfidisiittiä.

Alueelle rakennettavien rakennusten ja rakenteiden suunnittelussa on huomi-  
oitava sulfidisiittikerroksesta aiheutuva poikkeuksellisen voimakas korrosio  
sulfidisiitin kanssa kosketuksissa oleville teräs- ja betonirakenteille, kuten paa-  
luille. Sulfidisiitit ovat tyypillisesti myös hyvin kokoonpuristuvia, jonka vuoksi  
pihan täyttöjen ja rakennusten painosta saattaa aiheutua painumaa. Sulfidisiit-  
tikerroksen esiintyminen, paksuus sekä maaperän ja pohjaveden korrosio-  
ominaisuudet esitetään tutkittavaksi tonteilla tehtävien pohjatutkimusten yh-  
teydessä tarkemmin.

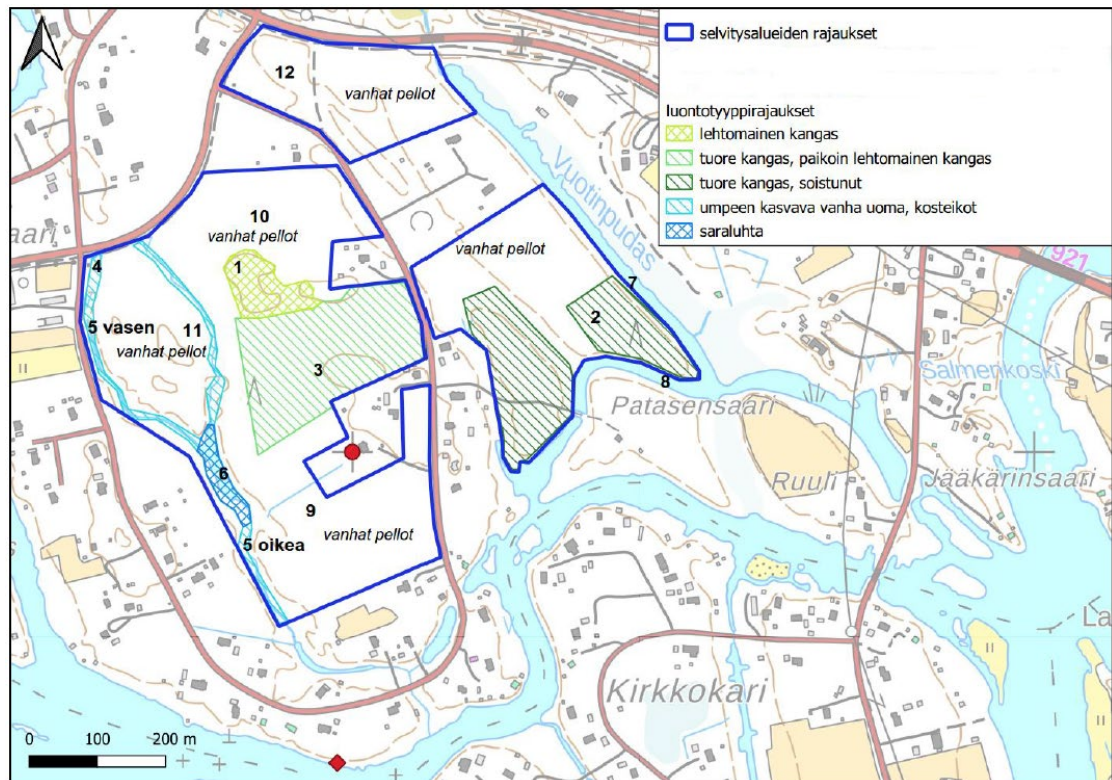
### **Luontoselvitys**

Alueelta on laadittu luontoselvitys vuosien 2019 ja 2020 aikana (Tornion kau-  
punki, Pihlajasaaren luontoselvitys, Ramboll 2019 & Tornion kaupunki, Pihla-

jasaaren täydentävä luontoselvitys, Ramboll 2020).

Pihlajasaari sijaitsee Tornionjoen suistossa koskiensuojelulla suojellulla alueella (Tornionjoen ja Muonionjoen sivuvesistöt). Muita suojelualueita ei selvitysalueella tai sen läheisyydessä sijaitse.

Vanhoilla peltoalueilla kasvaa suureksi osaksi hieskoivua. Osalla pelloista kasvaa niitty- ja joutomaakasvillisuutta tai metsäkasvillisuutta, osa on metsittynyt tai soistunut ja pohjoisosassa on nuorehkoa koivikkoa ja pajukkoa. Lisäksi alueella esiintyy kuusivaltaisia kangasmetsäkuvioita alueen keski- ja itäosassa. Kankaat ovat varttuneita talousmetsiä. Keskiosassa on vaarantuneeksi (VU) luokiteltua luonnontilaisen kaltaista lehtomaista kangasta.



KUVA 3. Selvitysalueen luontotyypit. Numerot viittaavat luontoselvityksessä esitettyihin valokuvien ottamispaikkoihin.





KUVA 4. Kuva alueen itäosan Vuotinputaasta.

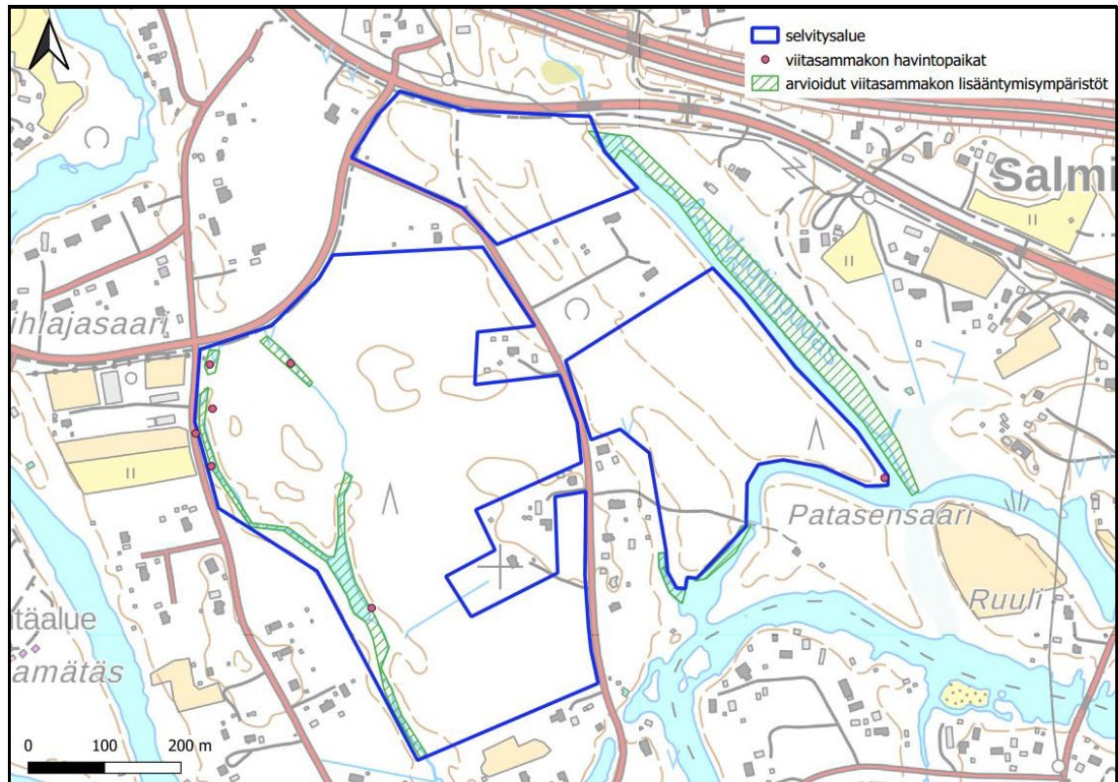
### EU:n direktiivilajit

#### *Petoeläimet*

Luontodirektiivin liitteen IV lajeista hankealueella voivat levinneisyystietojen perusteella esiintyä isot petolajit kuten karhu, ilves ja susi. Näillä lajeilla on laajoja reviirejä. Kyseiset petoeläimet ovat kuitenkin pääosin erämaan lajeja, jotka eivät viihdy maatalousmaisemien ympäröimissä talousmetsissä tai asutuksen läheisyydessä. Lisäksi Pihlajasaarta ympäröivät jokiosat sekä pohjoisessa kulkeva vilkasliikenteinen nelostie vaikeuttavat lajien liikkumista alueelle. Mainituista syistä on epätodennäköistä, että hankealueella olisi petoeläinten ydinreviirejä, pesäpaikkoja tai että sillä olisi muutoin ratkaiseva asema kyseessä olevien direktiivilajien menestymiselle.

#### *Viitasammakko*

Luontodirektiivin liitteen IV lajeista alueella havaittiin yhteensä 17 ääntelevää viitasammakkokoirasta luoteisosan lampareissa ja uomissa, länsireunan soistuneessa uomassa ja Vuotinputaalla. Selvitysalueen keskiosassa sijaitsevat vanhasta jokiuomasta kehittyneet suolammet ja Vuotinputaan ja Patasensaaren vastainen länsipuolinen ranta Pihlajasaarella ovat lajin elinpiirivaatimusten perusteella todennäköisiä viitasammakon lisääntymispaikkoja.



KUVA 5. Viitasammakoiden havintopaikat ja arvioidut lisääntymisympäristöt Pihlajasaaren selvitysalueella.

### *Pohjanlepakko*

Selvitysalueella voi esiintyä pohjanlepakkoa. Alueen metsäreunat voivat toimia lajille saalistuspaikkoina. Luonnonsuojelulla suojeltuja lisääntymis- ja levähdyspaikkoja voivat olla vanhojen talojen ullakot ja maakellarit.

### *Liito-orava*

Luontodirektiivin liitteen IV lajeista liito-orava voi esiintyä varttuneissa kuusimetsissä. Liito-oravan naaraiden elinpiirit ovat kooltaan tyypillisesti 3-10 ha eli selvitysalueen kuusimetsäkuviot voisivat täyttää koon ja puuston ikäjakauman perusteella lajin elinympäristövaatimuksia. Pihlajasaaren selvitysalue on kuitenkin lajin päälevinneisyysalueen ulkopuolella. Lisäksi kyseiset kuusimetsäkuviot ovat aika eristyksessä muilta kuusivaltaisilta metsäalueilta. Liito-oravan esiintymistä Pihlajasaaren alueella pidetään epätodennäköisenä.

### *Linnusto*

Alueen lintukanta on tiheä. Laskenta-alueella havaittiin pesintään viittaavasti maastokäyntien aikana 41 lintulajia ja noin 220 paria. Korkea lintutiheys selittyy alueen rehevyydellä, avomaan vähäisyydellä ja asutusalueista ja vesistöistä syntyvän ns. reunavyöhykkeen runsaalla määrällä. Vesialueista eniten lintuja tavattiin Vuotinputaassa. Puustoisilla alueilla linnusto koostui etupäässä lehti- ja sekametsän lajeista. Kulttuurilajien esiintyminen oli runsasta, kun taas vaateliaita metsälintulajeja oli melko vähän. Suojelluista luokiteltujen lajien

reviirit keskittyivät Vuotinputaalle ja vähäisessä määrin muiden vesialueiden varsille. Metsäalueilla suojelluista luokiteltujen lintulajien esiintyminen oli varsin sattumanvaraista. EU:n lintudirektiivin liitteen I mukaisista lajeista alueella havaittiin liro. Linnuston kannalta huomionarvoisiksi alueiksi voidaan nostaa Vuotinpudas ja kosteikot rantavyöhykkeineen sekä varttuneet kuusivaltaiset sekametsät.

#### Muut suojelluista syistä huomioitavat lajit

Selvitysalueen ulkopuolella pohjoisessa on tiedossa oleva luonnonsuojelulla rauhoitetun ja luonnonsuojelulain 47 §:n mukaisesti erityisesti suojeltavan perhoslajin, luhtakultasiiven tunnettu esiintymä.

Luhtakultasiivistä ei ole havaintotietoja Pihlajasaaren alueelta, mutta se voisi esiintyä selvitysalueellakin, jos siellä on lajille sopivia kuivia ja matalakasvuisia niittyjä, joilla kasvaa lajin toukkavaiheen isäntäkasvia nurmitatarta.

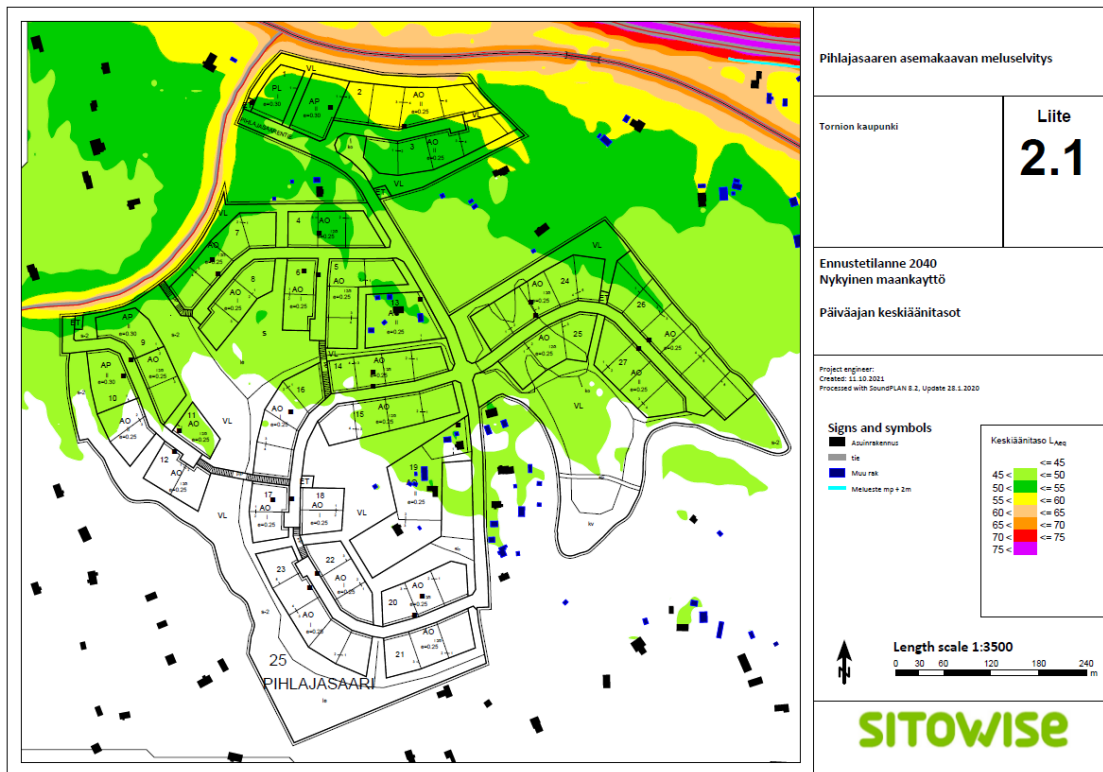
### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee alle 5 km päässä Tornion kaupungin keskustasta rautatien Koskenrannantien ja Valtatien (seututie 921), joita pitkin ajoneuvoliikenne saapuu alueelle. Alueelta on alle 3 km lähialueen kouluihin ja palveluihin. Kaava-alueen ulkopuolella ja alueen halki kulkee Pihlajasaarentie. Alueen pohjoispuolella sijaitsee valtatie 29, jonka varressa on olemassa oleva meluvalli.

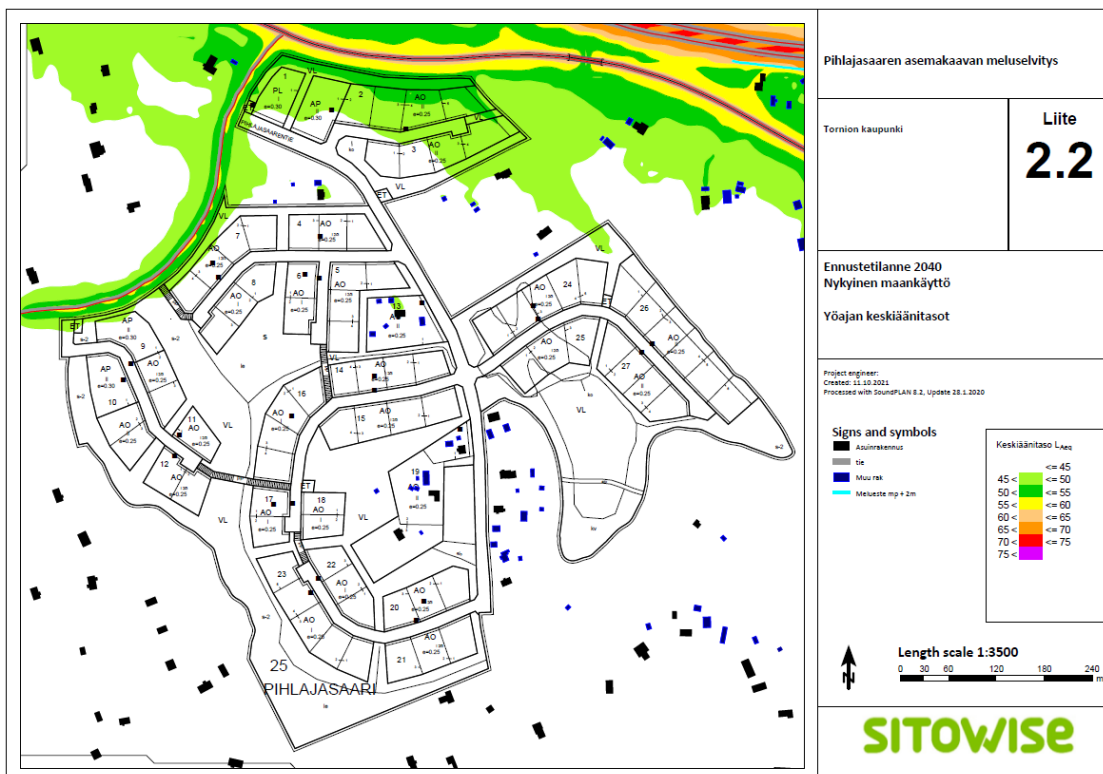
Alueella on toteutettu Pihlajasaaren asemakaavan meluselvitys (Sitowise 2021), jonka perusteella alueelle kohdistuu jonkin verran maantiemelua. Nykytilanteen 2021 päiväaikaisten keskiäänitasot alueella ovat 35-58 dB ja yöaikaan 28-51 dB. Ennustetilanteen 2040 liikennemäärillä ja nykyisellä maankäytöllä laskettuna keskiäänitasot kasvavat noin 1-2 dB nykytilanteeseen verrattuna.

Meluselvityksen pohjalta alueen pohjoisosaan edellytetään rakennusmassoitelua, jolla tavoitetaan oleskelupihojen ohjearvot osittain, tai maavallia, jotta alueen keskiäänitasot ovat ohjearvojen mukaiset (päivällä alle 55 dB ja yöllä uusilla alueilla alle 45 dB).

Laskentojen perusteella korkein julkisivuun kohdistuva keskiäänitaso on 61 dB päivällä ja 54 dB yöllä, jolloin erillistä vaatimusta ääneneristävyydelle ei ole tarpeen asettaa melualueilla sovellettavan vähimmäisääneneristävyyden  $\Delta L$  30 dB ollessa riittävä.



KUVA 6. Kaava-alueen päiväajan keskiäänitasot ennustetilanteessa 2040 (Sitowise 2021).



KUVA 7. Kaava-alueen yöajan keskiäänitasot ennustetilanteessa 2040 (Sitowise 2021).

Alueella on olemassa oleva vesijohto- ja sähköverkosto Pihlajasaarentien varrella. Alueella on tällä hetkellä kiinteistökohtainen jätevesihuolto, joka tullaan päivittämään jätevesiverkostolla kaavan toteutuksen yhteydessä.

Pihlajasaarentien varrella oleva rakennuskanta on monikerroksista ja on rakentunut 1900-luvun alusta 2010-luvulle. Kaava-alueella Pihlajasaaren alueen keskiosassa on neljä 1980-, 1990- ja 2000-luvuilla rakennettua asuinpihapiiriä, jotka ovat ympärivuotisesti asutettuja. Rakennuskanta alueen lähistöllä on pääosin pientaloja. Pihlajasaaren pohjois- ja eteläosan vanhimmat rakennukset pihapiireineen eivät sijoitu kaava-alueelle. Asemakaava-alueella ei ole tunnettuja muinaisjäännöksiä eikä alue ole korkeussijaintinsa vuoksi potentiaalinen tuntemattomien muinaisjäännöskohteiden sijaitsemiselle.



KUVA 8. Kaava-alueen ja lähiympäristön rakennuskantaa

### 3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettava alue on pääosin kaupungin omistuksessa. Olemassa olevat asuinrakennukset pihapiireineen ja tiealue osittain ovat yksityisessä omistuksessa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018.

Uudistetut tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

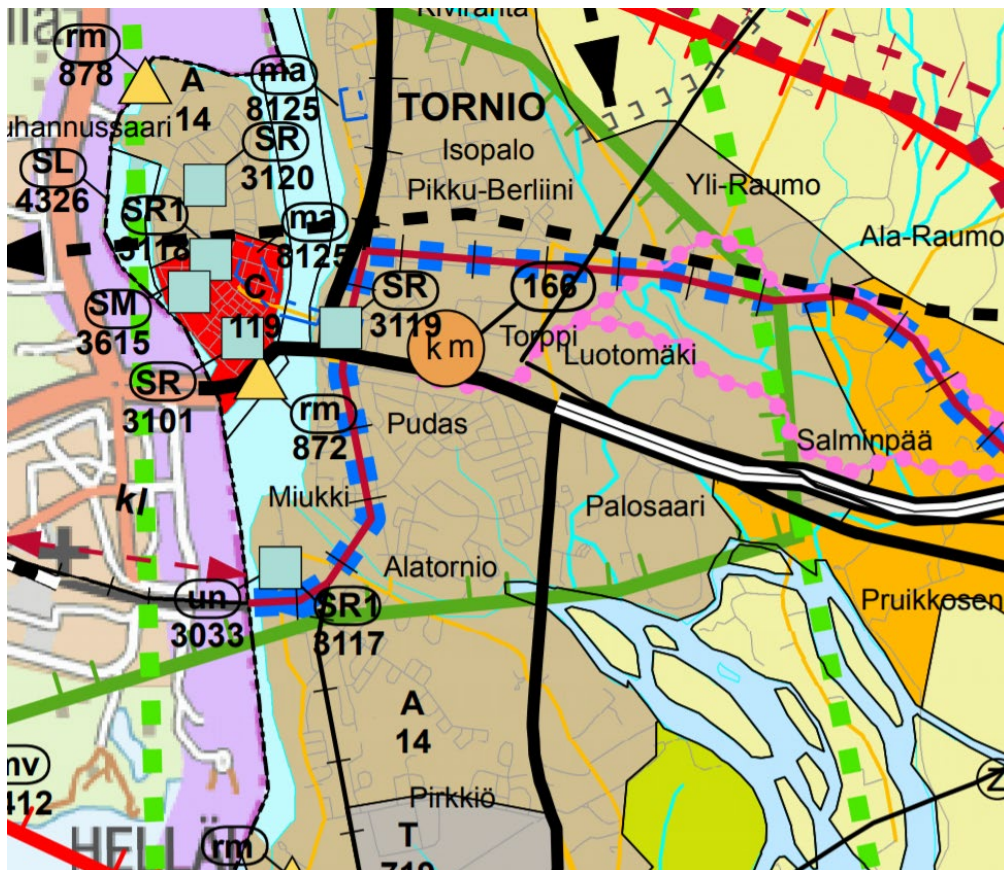
- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Asemakaavoituksen yhteydessä on tutkittu valtakunnallisten alueidenkäyttöta-voitteiden toteutuminen toimivan yhdyskunnan ja kestävän liikkumisen, terveellisen ja turvallisen elinympäristön sekä elinvoimaisen luonto- ja kulttuuriympäristön sekä luonnonvaratavoitteiden osalta.

### 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 9. Ote Länsi-Lapin maakuntakaavasta



#### Taajamatoimintojen alue

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



#### Matkailun vetovoima-alue, matkailun ja virkistysen kehittämisen kohdealue

Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistysen vyöhykkeitä, joihin kohdistuu alueidenkäytöllisiä kehittämistarpeita ja niiden yhteensovittamista.

Aluetta tulee kehittää matkailupalvelukohteiden, maaseutumatkailun, palvelujen ja reitistöjen yhteistoiminnallisena kokonaisuutena alueen pää-käyttötarkoitusten kanssa yhteen sopivalla tavalla. Kulttuuriperintö-, maisema- ja luontoarvoja tulee vaalia matkailun vetovoimatekijöinä.



### Kaupunkikehittämisen kohdealue

**Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutua, johon kohdistuu maakunnallisesti tärkeitä alueidenkäyttöllisiä kehittämisen tarpeita ja niiden yhteensovittamista.**

*Alueen suunnittelun lähtökohtana 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.*



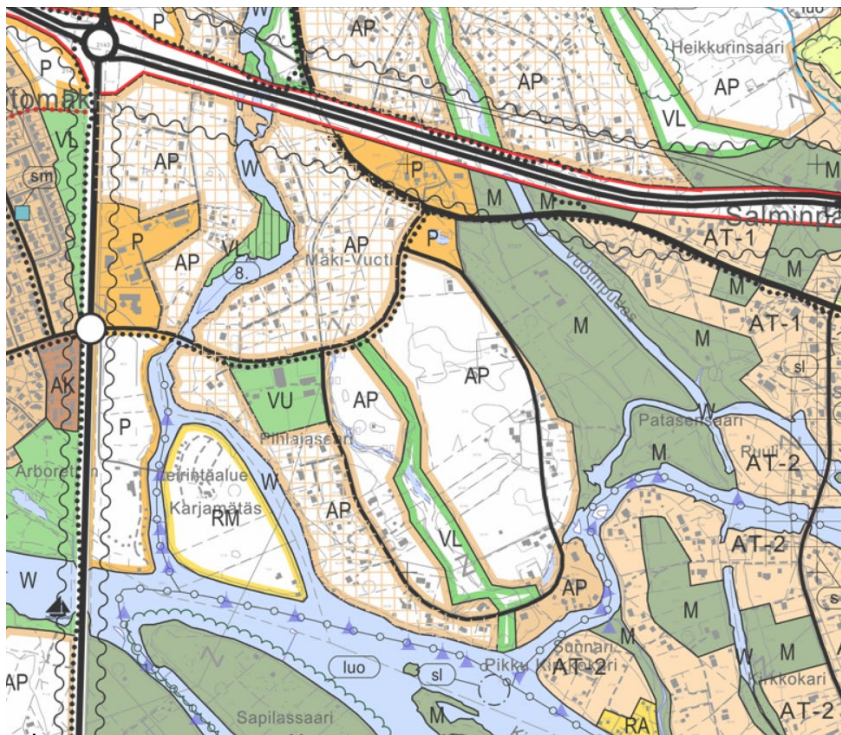
### Viheryhteystarve

**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 kaupungin yleiskaavassa 2021 (Kh §57 1.3.2010) keskeisen kaupunkialueen ja Raumon tarkennusalueella alue on merkitty pääosin asemakaavoitettavaksi tarkoitetuksi pientalovaltaisiksi alueeksi (AP). Alueen keskellä on lähivirkistysalue (VL). Lisäksi alue on merkitty maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueeksi (M) ja palvelujen ja hallinnon alueeksi (P).



KUVA 10. Ote Tornion kaupungin yleiskaava 2021:sta



**ASEMAKAAVOITETTAVAKSI TARKOITETTU PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE**  
Kivirannan itäosa, Metsolan alue, Pirkkiön Ainolanvainion itäpuoli, Kirkkoputaan ranta, Heikkurinsaaren keskeiset alueet, Raumon koulun ympäristö ja rautatien eteläpuolinen alue, Färimäen eteläpuolinen alue, Vuohenmäki, Pihlajasaari, Karungin keskusta, Kaakkurin ja Ylipurran alueet, Oravaisensaari, Vojakkalan keskeinen alue, Kyläjoen koulun lähialueet, Kaakamon Pullinkummun alue ja urheilukentän pohjoispuolinen alue sekä Haaranperän alue ja Kaakamoniemi.

Haluamme, että kaupungin/kylän kasvulle varataan riittävästi alueita pientalovaltaista rakentamista varten sijainniltaan suotuisilta paikoilta nykyistä kaupunkirakennetta täydentäen.

Siksi määräämme, että alueelle asemakaavoitetaan ensisijaisesti pientaloja. Asemakaavaa laadittaessa erityinen huomio tulee kiinnittää kevyen liikenteen sujuvuutta, esteettömyyttä ja turvallisuutta parantaviin ratkaisuihin. Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita ja virkistysalueita sekä pienimuotoisia ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja. Alueella on voimassa rakennuskielto yleiskaavan vahvistuttua ja ennen alueen asemakaavan saatua lainvoiman.



**LÄHVIRKISTYSALUE**

Haluamme, että asemakaavoitettaville alueille osoitetaan riittävästi ulkoiluun, virkistykseen, leikkiin ja luonnon kokemiseen varattuja alueita. Siksi määräämme, että asemakaavoituksella luodaan jatkuva viherverkosto kaupungin keskustasta asuntoalueille ja läheisiin palvelukyliin.



**MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE**

Haluamme että alueita käytetään pääasiassa maa- ja metsätaloustuotantoon. Siksi määräämme, että alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä sekä haja-asutusluonteinen asuntorakentaminen. Rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään hehtaari. Peltoalueelle on sallittua vain maatalouteen liittyvä rakentaminen. Uudisrakentaminen tulee sijoittaa aukeilla alueilla jo olevien tilakeskusten yhteyteen tai pellon vaihtumisvyöhykkeeseen.



**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.

**Voimassa oleva asemakaava**

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

**Rakennusjärjestys**

Tornion kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 10.10.2012.

**4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

**4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet**

Asemakaavan laadinta on käynnistetty Tornion kaupungin aloitteesta vastatakseen kaupunkiin kohdistuvaan pientalotonttien kysyntään. Kaavoituksen tavoitteena on lisätä suunnittelualueelle asuinrakentamiseen soveltuvia tontteja maapoliittisen ohjelman tavoitteiden mukaisesti. Alue sisältyy Tornion maapoliittisen ohjelman mukaan vuosien 2019-2020 aikana kaavoitettaviin alueisiin.

Kaavoituksen tavoitteena on tiivistää alueen yhdyskuntarakennetta ja selkiyttää asumiselle, virkistykselle, liikenteelle ja palveluille osoitetut alueet Tornion yleiskaava 2021:n viitoittamalla tavalla laajentamalla asemakaava-alueita. Tavoitteena on kytkeä alue olemassa olevaan rakennuskantaan ja liikenneverkkoon mahdollistaen samalla laajat virkistys- ja ulkoilualueet. Alue on palvelujen ja kunnallisteknisten verkostojen lähetyvillä. Asemakaavan laadinnassa



tarkastellaan alueen katujen ja johtoverkostojen suunnittelu. Asemakaavalla luodaan viihtyisä pientaloasuinalue, jossa huomioidaan suunnittelualueen rakennetun ympäristön ja luonnon ominaispiirteet. Alueelle mahdollistetaan asuntotuotannon lisäksi lähipalvelujen alue.

Kaavaratkaisu tulee olla vaiheittain toteutettavissa.

## 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

### 4.2.1 Osalliset

Osallisten toivotaan ottavan osaa kaavoitukseen liittyvään suunnitteluun. Luetteloa voidaan täydentää suunnittelun edetessä.

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

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat, vuokralaiset ja asukkaat sekä muut asianosaiset
- Tornion kaupungin hallintokunnat
- Lapin ELY -keskus
- Lapin liitto
- Tornion Energia Oy
- Tornion Vesi Oy
- Lapin pelastuslaitos
- Tornionlaakson museo
- Kaakamon tietoverkko-osuuskunta

### 4.2.2 Suunnitteluvaiheet

Kaavan vireilletulosta ilmoitettiin KemiTornio Ilmoituslehdessä 12.2.2020 ja kaavoitettavaksi suunnitellun alueen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli esillä 12.-26.2.2020 kaupungintalon 1. kerroksen ilmoitustaululla ja internetissä Tornion kaupungin kaavatorilla 12.2.2020 alkaen.

Valmisteluvaiheessa laadituista kaavarunkosuunnitelmista laadittiin lopulta kolme asemakaavavaihtoehtoa, joissa tutkittiin asuinkortteleiden ja katualueiden muodostumisvaihtoehtoja ja -mahdollisuuksia. Selvitysten, neuvottelujen ja Tornion kaupungin ohjausryhmäkokoontumisen myötä vaihtoehtoista valittiin yksi jatkokäsittelyyn. Valmisteluaineisto ja tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat esillä kaupungintalon 1. kerroksen ilmoitustaululla 10.11.- 9.12.2021 ja internetissä Tornion kaupungin kaavatorilla 10.11.2021 alkaen. Asiasta ilmoitettiin Kotikulmilta-paikallislehdessä. Valmistelumateriaali lähetettiin viranomaisille.

Asemakaavan ehdotusmateriaali oli esillä kaupungintalon 1. kerroksen ilmoitustaululla sekä internetissä xx-xx.202X välisen ajan. Asiasta ilmoitettiin paikallislehdessä. Asemakaavaehdotus lähetettiin myös viranomaisille. Nähtävilläoloaikana asemakaavaehdotuksesta annettiin x lausuntoa ja y muistutusta, joista on laadittu tiivistelmät vastineineen liitteeksi x. (täydentyä myöhemmin)

#### 4.2.3 Vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö

Kaavan valmisteluvaiheessa järjestettiin Tornion kaupungin asiantuntijayhteistyöpalaverit ohjausryhmätapaamisina, kaavaneuvottelu ELY-keskuksen kanssa ja avattiin keskustelu kaava-alueella asuvien asukkaiden kanssa.

Viranomaiskeskustelujen myötä ei nähty tarpeelliseksi järjestää viranomaisneuvotteluja. Viranomaisilta pyydetään lausunnot asemakaavan luonnos- ja ehdotusvaiheessa ja näihin annetaan vastineet.

### 4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

#### 4.3.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja niiden vaikutukset

Kaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset on tutkittu ennen kaavaluonnoksen valintaa. Kaavoituksen tavoitteista keskusteltaessa ja alustavia luonnoksia laadittaessa tarkasteltiin kaavalle rakenteellisia vaihtoehtoja. Alustavasti alueelle suunniteltiin kaavarunko, jonka pohjalta muodostettiin asemakaavavaihtoehdot. Kaavoitettavan alueen laajuus tarkentui suunnittelun edetessä ja Pihlajasaarentien varrella olevat kaava-alueen rakentamattoman alueen ulkopuoliset pihapiirit rajattiin kaava-alueesta.

Kaava-alueen suunnittelussa tutkittiin erilaisia maankäyttöratkaisuja Pihlajasaaren pientalovaltaiselle alueelle, minne mahdollistetaan myös lähipalvelujen alue. Vaihtoehtojen lähtökohtana oli muodostaa alueelle tehokas, mutta alueeseen sopiva väljä maankäyttöratkaisu. Suunnittelualueen reunoilla ja korttelialueita erottavilla viheralueilla on tarkoitus säilyttää alueen luonnonläheisyys ja mahdollistaa alueelle kattava ulkoiluverkosto ja viheryhteydet. Suunnittelussa kiinnitettiin huomiota sujuvaan ja turvalliseen liikkumiseen jalankulun ja polkupyöräilyn reittien ja päättyvien tonttikatujen kautta. Katuverkostosta suunniteltiin suhteellisen tiivis ja suunnittelussa pyrittiin hyödyntämään olemassa olevaa tieverkosto. Alueelle haluttiin mahdollistaa monipuolista asumista eri väestöryhmien toimintamahdollisuudet huomioiden.

Valmisteluvaiheen suunnitelmista muodostui kolme keskeistä vaihtoehtoa, joissa huomioitiin olemassa olevat verkostot ja alueen luonnonolosuhteet. 1. vaihtoehdossa liikenne osoitettiin alueelle Koskenrannantien ja Pihlajasaarentien kautta. Vaihtoehto lisää liittymien määrää Koskenrannantielle, mikä vähentää Pihlajasaarentielle suuntautuvaa ajoneuvoliikennettä. Osa tonttikadusta kokoa liikenteen kuitenkin Pihlajasaarentielle, josta liikenne liittyy olemas-

sa olevista liittymistä Koskenrannantiehen. Alueen korttelit on suunniteltu vaihteleviksi ja katualueita myötäileviksi kokonaisuuksiksi. Alueen itäosan tontit rajautuvat Vuotinputaaseen. Lähipalvelujen alue on osoitettu alueen luoteisosaan, jossa se on sijainniltaan lähimpänä kaupunkikeskustaa alueelta länteen kuljettaessa. Alueen ympäristössä on runsaasti viheralueita, joihin on suunniteltu kevyen liikenteen yhteydet. Tulva-alueita on huomioitu tonttien sijoittelussa.

2. vaihtoehdossa tielinjaukset osoitettiin Pihlajasaarentieltä, jolloin liikenne keskittyy kyseisen tien varteen ennen Koskenrannantielle liittymistä. Koskenrannantien liittymien määrää pysyy nykyisellään kyseisen tien turvallisuuden säilyttämiseksi. Pihlajasaarentielle ei sallita uusia tonttiliittymiä pientalotonteilta, jotta liikenne keskittyy muutamaa katuliittymään. Vaihtoehdossa tarkistettiin katulinjauksien sijainteja erityisesti maaston muotojen ja maaperän osalta toteutettavuuden näkökulmasta. Lisäksi luontoarvoiltaan huomionarvoiset alueet säilytettiin laajempina viheralueina. Alueen itäosan tontit rajautuvat Vuotinputaaseen, mutta rakentamisala on rajattu siten, että ranta-alue jää rakentamiselta vapaaksi ja luonnontilaisemmaksi alueen eläimistö huomioiden. Tontit on sijoitettu tulva-alueen ulkopuolelle. Lähipalvelujen alue osoitettiin alueen pohjoisosaan, jossa se on lähiympäristöstä saavutettavissa keskeisellä paikalla. Lisäksi se on liikenteellisesti sujuvassa ja turvallisessa sijainnissa Koskenrannantien sijaan Pihlajasaarentien varressa yleiskaavan mukaisesti.

3. vaihtoehdossa katualueiden ja korttelien suunnittelussa on pyritty säilyttämään viheryhteydet ja yhtenäiset laajat viheralueet kattavine ulkoilureitteineen. Pihlajasaarentieltä osoitetuissa tonttikaduissa kiinnitettiin huomiota erityisesti kunnossapitoon. Katujen sijoittelun lisäksi tonttien suunnittelussa on erityisesti kiinnitetty huomiota niiden toteutettavuuteen. Kyseisessä vaihtoehdossa Vuotinputaan ranta-alue on jätetty rakentamiselta vapaaksi virkistysalueeksi, säilyttäen eläimistölle tärkeän ranta-alueen luonnontilaisena. Suunnitelmassa on huomioitu erityisesti jalankululle ja polkupyöräilyn sujuva liikkuminen alueella sekä leikki- ja oleskelualueille saavutettavuus ja huolto. Lisäksi alueelle on osoitettu yleisiä pysäköintialueita, jolla ohjataan ajoneuvojen pysäköinti niille varatuille alueille. Alueen vesiuomien kohdalle itäosassa on osoitettu tulva-alueen takia korotettava alue, mikä mahdollistaa alueen toteuttamisen. Aluetta tarvitsee korottaa vähäisessä määrin. Veden virtaaminen luonnollisia reittejä pitkin on huomioitu tontti- ja katualueiden sijoittelussa.

Vaihtoehtojen toteuttaminen ei poikkea olennaisesti toisistaan maaperä- ja pohjaolosuhteiltaan. Kunnallistekniikan näkökulmasta kaikki vaihtoehdot ovat toteutettavissa Pihlajasaarentien varressa olemassa olevan kunnallistekniikan ja lähialueen verkostojen laajentamisen kautta.

Vaihtoehto 1:



Vaihtoehto 2:



Vaihtoehto 3:



#### 4.3.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavasta esitettiin luonnos, jossa on huomioitu selvityksissä, ohjausryhmässä ja neuvotteluissa esille tulleet rajaukset ja rajoitteet alueen mahdollisuuksista sekä otettu parhaiten huomioon maankäytöllisin perustein mm. alueen luonnonolosuhteet ja -arvot, maaston muodot, tulva-alueet, turvallisuus ja liikenneyhteydet, kokonaistaloudellisuus ja kaupunkikuva viihtyisän pientalovaltaisen alueen muodostamiseksi. Asemakaavan ratkaisut perustuvat edellä mainittuihin tavoitteisiin.

Kaavaluonnokseksi valittiin vaihtoehto 3, jossa pientalotonttien sijoittelu on väljä ja mahdollisimman paljon luontoa säilyttävä. Vesialueiden rannat on jätetty rakentamiselta vapaaksi, mikä tukee alueen elämistön ja kasvillisuuden säilymistä. Tonttien koko on mitoitettu alueeseen sopivaksi ja tonttien toteutettavuus on huomioitu niiden sijoittelussa ja muodossa. Vaihtoehto tukee luonnonläheisyyttä, mutta vastaa samalla alueen tonttitarpeeseen. Viheralueiden ja tonttien sijoittelussa huomioitiin huomionarvoiset lajit alueella. Tulva-alue on vähäisessä määrin korotettavissa tonttien ja katujen toteutettavuuden näkökulmasta, huomioiden kuitenkin luonnollisen veden virtaamisen alueella. Maisemallisesti alueiden korottaminen ei eroa merkittävästi alueen luonnollisesta

maanpinnankorkeuden vaihtelusta. Asuinalueesta muodostuu viihtyisä ja perheystävällinen, mikä houkuttelee asukkaita rakentamaan alueelle.

Kortteleiden sijoittamisessa huomioitiin olemassa oleva kunnallistekniikka ja katualueiden risteyskohtien sijoittelussa Koskenrannantien läpiajoliikenne, johon ei lisätä ajoneuvoliikenteen risteyskohtia turvallisuuden näkökulmasta. Jalankulun ja polkupyöräliikenteen sujuva liikkuminen alueella ja kohti kaupunkikeskustaa on mahdollista toteuttaa kattavalla jalankulun ja polkupyöräilyn varatuin kaduin tonttikatujen jatkona sekä ulkoilureitein virkistysalueilla. Alueen ulkoilureittien laajuutta sekä leikki- ja oleskelualueita on lisätty suunnittelun myötä keskeisille alueille. Katujen jatkoksi suunnitellut ulkoilureitit mahdollistavat esimerkiksi luontevaan näkymäpisteeseen alueen kaakkoisosaan laavulle tai kodalle varatun alueen. Lisäksi alueelle on osoitettu kaksi yleistä pysäköintialuetta ulkoilureittien ja virkistysalueiden yhteyteen alueen ulkopuolelta tulevia käyttäjiä varten.

## **5. ASEMAKAAVAN KUVAUS**

### **5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus**

Asemakaavalla osoitetaan uusi pientalovaltainen alue Pihlajasaaren alueelle. Kaavalla mahdollistetaan väljästi käytetyn alueen täydentyminen osaksi rakennettua ympäristöä. Asemakaavalla muodostetaan omakoti- ja pientalokorttelialueet sekä alueen pohjoisosaan lähipalvelujen korttelialue. Tieyhteys alueelle muodostetaan Pihlajasaarentien kautta.

Korttelirakenteen lähtökohtana on ollut sopeuttaa uudet alueet olevaan rakennettuun ympäristöön ja luoda väljästi viihtyisiä sopivan kokoisia korttelialueita. Asuinalueita ympäröi joka puolelta virkistysalueet, jotka palvelevat kaikkia lähialueen käyttäjiä. Kaava-alueen kauttakulkuliikenne Pihlajasaarentien varrella oleville rakennuksille säilytetään. Pihlajasaarentien katualueelle mahdollistetaan jalankulun ja polkupyöräilyn väylä. Kaava-alue on liitettävissä ja päivitettävissä kunnallistekniseen verkostoon (sähkö, vesijohto, jätevesi, hulevesi, katu ja kevyt liikenne) kokonaisuudessaan.

Asemakaavan laatiminen koskee 35,68 ha:n aluetta. Alueesta n. 4,16 ha on katualueita, n. 14,96 ha puistoalueita, n. 0,23 ha lähipalvelujen aluetta ja n. 16,10 ha asuinkorttelialueita. Asuinkorttelialueiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 38 965 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavalla muodostuu kaikkiaan 27 korttelia ja kortteleihin 83 omakotitalotonttia, 3 asuinpienitalotonttia rivitalo- tai yhtiömuotoista asuntotuotantoa varten ja 1 lähipalvelujen tontti. Kooltaan omakotitalotontit ovat yli 1300 m<sup>2</sup>/tontti. Aluetehokkuudeksi muodostuu e=0,11.

## 5.2 Nimistö

Asemakaavan uudet kadut on nimetty seuraavasti: Rantavuotinkatu, Orrinmettänkatu, Orrinkuja, Mäkiavuotinkuja, Vuotinsaarenkatu, Vuotinsaarenkaari, Vuotinputaankatu ja Peltosaarenpolku. Puistoalueet on nimetty seuraavasti: Pihlajasaarenpuisto, Vuotinsaarenpuisto, Kuulanpäänpuisto ja Vuotinputaanpuisto. Suunnittelun alueen nimistön laadinta pohjautuu alueen paikka- ja sukhistoriaan sekä luonto-oloihin.

## 5.3 Kaavamerkinnät ja määräykset

Kaavamääräykset ja merkinnät on esitetty kaavakartassa.

## 5.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavalla luodaan väljä pientaloalue, jossa on tarjolla palvelutontin lisäksi sekä omakotitalotontteja että yhtiömuotoiseen rakentamiseen soveltuvia pientalotontteja. Asuinalue on ryhmitelty toteutuksen ja asumisen kannalta hyvin toimiviksi naapurustoiksi tonttikatujen ympärille. Tonttikaduilla on yhteys viheralueille.

Keskeisenä tavoitteena on suunnitella alue sopeutumaan olemassa olevaan ympäristöön ja ryhmitellä asuinalue toteutuksen ja asumisen kannalta toimiviksi korttelialueiksi päättyvien katujen varrelle. Yksityiskohtaiset katusuunnitelmat laaditaan asemakaavan jatkotyönä. Hyödyntämällä alueella jo olevia verkostoja saadaan ne tehokkaampaan käyttöön. Tiivis ja suunniteltu kaupunkirakenne on toimiva ja säästää ympäristöä. Asuinalueen sijainti lähellä palveluja mahdollistaa palvelujen käyttämisen myös jalan tai pyöräillen. Väljä asuinalue houkuttaa luonnonläheisyyttä arvostavia asukkaita, jotka haluavat olla myös lähellä palveluja.

## 5.5 Kaavan vaikutukset

### **Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin**

Asemakaavalla edistetään tai sillä on vaikutuksia valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin toimivien yhdyskuntien ja kestävä liikkuksen, terveellisen ja turvallisen elinympäristön sekä elinvoimaisen luonto- ja kulttuuriympäristön sekä luonnonvarojen teemojen osalta.

### Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Kaavalla luodaan edellytykset väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle eri väestöryhmien tarpeita vastaavalle asuntotuotannolle. Alueen kaavoituksen tarkoituksena on vastata Tornion kaupungin omakotitalotonttien tarpeeseen. Kaava tukeutuu olemassa olevaan rakenteeseen ja edistää kävelyä ja pyöräilyä sekä palveluiden hyvää saavutettavuutta.

### Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Kaavalla otetaan huomioon tulvavaara ja rakentaminen osoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskin hallinta varmistetaan muutoin. Melun vaikutuksille herkät alueet on suojattu melusteella.

### Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Kaavalla huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävästä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta. Kaavalla säilytetään alueen luonnon erityispiirteet.

### **Kaavan suhde maakunta-kaavaan**

Laadittava asemakaava on maakunta-kaavan tavoitteiden mukainen.

### **Kaavan suhde yleiskaavaan**

Laadittava asemakaava on suunniteltu Tornion kaupungin yleiskaavan 2021 tavoitteiden mukaisesti. Alueen kysyntään vastatakseen kaavassa on osoitettu yleiskaavan mukaisesti palvelujen alue alueen pohjoisosiin mahdollistaen alueelle lisäksi pientalokortteleita. Lisäksi alueen itäosaan on osoitettu pientalontontteja, jättäen alue suurimmaksi osaksi lähivirkistysalueeksi ja rakentamisen ulkopuolelle yleiskaavan mukaisesti.

## 5.5.1 Vaikutukset luonnonympäristöön

Uusi rakennuskanta osoitetaan jo valmiiksi muokatulle alueelle, joka on ennestään vanhaa peltoaluetta ja pääosin nuorempaa talousmetsää. Kaavan toteutuessa alue muuttuu väljäksi pientalovaltaiseksi alueeksi, jossa mahdollistetaan yhtenäiset viheralueet.

Alueella mahdollistetaan lehtomaisten ja tuoreiden kangasmetsäalueiden sekä kosteikkojen säilyminen rakentamisen ulkopuolella alueelle luonnollisen kasvilisyyden ja eläimistön säilymiseksi. Vaarantuneeksi luokiteltu luonnontilaisen kaltainen lehtomainen kangas on osoitettu lähivirkistysalueena, jolla alue on säilytettävä. Lisäksi alueella pyritään säilyttämään varttunut puusto suuremmilla virkistysalueilla mahdollistaen alueen linnustolle ja muille eläimille rauhallisia elinympäristöjä. Metsäisille ja luonnontilaisille alueille osoitetut ulkoilureitit toteutetaan luontoarvojen säilymistä edistävällä tavalla. Eläimistön ja kasvilisyyden monimuotoinen säilyminen alueella on huomioitu lisäksi osoittamalla yhtenäisiä viherkäytäviä koko alueen läpi. Tarpeelliset kosteikkoalueet on suojeltu viitasammakon lisääntymis- ja -levähdysalueina, ja niiden hävittäminen ja heikentäminen on kiellettyä ilman luonnonsuojelulain edellyttämää lupaa.

Kaava-alueen länsireunassa kulkeva vesiuoma virkistysalueella ja itäreunan ranta-alue säilytetään luonnonmukaisina. Tulvariskialueet on huomioitu kaavassa korotetuksi osoitetulla alueella, jolla taataan alavan alueen sijoittuminen tulva-alueen yläpuolelle. Aluetta tulee korottaa vähäisessä määrin tasoon + 2.60 m (N2000-järjestelmässä). Korotettujen alueiden pengerrykset vaikutta-



vat vähäisessä määrin maisemaan siten, että olemassa olevien vesiuomien reunat ovat korkeammat. Korottaminen tasoittaa maanpinnanmuodoiltaan muutoin vaihtelevaa maastoa eikä maisemallisesti eroa merkittävästi luonnollisesta maanpinnankorkeuden vaihtelusta alueella. Luonnollinen veden virtaama mahdollistetaan kuitenkin korotettujen alueiden vierestä päävesiuomaa pitkin.

Alueen liittäminen hulevesiverkostoon on tarpeen kiinteistöjen ja katualueiden toimivan kuivatuksen varmistamiseksi. Maaperä on suurelta osin savea ja silttiä, mikä rajoittaa hulevesien imeyttämistä maaperään. Asuinkortteleissa toimintavarmin hulevesien johtamistapa on putkiviemärointi, jolla minimoidaan ongelmat, joita aiheutuisi mm. tonttiliittymien rumpuputkien tukkeutumisesta.

Puistoalueilla voidaan putkiviemäriin koottuja hulevesiä johtaa avo-ojien kautta olemassa oleviin jokiuomiin ja kosteikkoihin ylläpitämään niiden luonnollista vesitasapainoa. Avo-ojiin voidaan sijoittaa laskeutuspainanteita luonnonvesiin päätyvän kiintoainekuorman rajoittamiseksi.

### 5.5.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakennettu ympäristö tulee täydentymään olemassa olevan yhdyskuntarakenteen jatkeeksi. Kaava-alueen toteutus muuttaa metsä- ja peltomaata katujen, omakotitalojen ja asuinpientalojen alueeksi. Uudisrakentaminen täydentää alueen rakennuskantaa ja luo taajamamaista kaupunkikuvaa. Olemassa olevien rakennettujen pientalojen ympäristö säilytetään väljänä ja niiden olemassa oleva rakennusoikeus säilytetään. Lähipalvelujen korttelialue mahdollistaa lähipalveluiden saatavuuden alueelle.

Kaava-alue kuuluu osittain kunnallistekniikan piiriin ja se on mahdollista liittää puuttuvilta osin alueella tai sen lähialueella oleviin teknisen huollon verkostoihin. Kunnallistekniikka sijoittuu kaava-alueella pääosin jalankulun ja polkupyöräilylle varatuille kaduille ja katualueille. Johdoille varatut alueet ovat muilta osin osoitettu kaavakartassa. Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia alueita on varattu kaava-alueelle toteutusta varten.

Alueelle kohdistuu jonkin verran liikennemelua. Alueelle tehdyn meluselvityksen pohjalta keskiäänitason ohjearvot ylittyvät vähäisessä määrin alueen pohjoisosassa. Rakennusmassoittelulla tavoitettaisiin vain osittain keskiäänitasojen ohjearvot piha-alueilla. Alueen pohjoisosaan on osoitettu meluste, jonka toteutuksen myötä alueen keskiäänitaso on ohjearvojen mukainen. Meluste on rakennettava ennen asuinrakennuksia. Nykyaikaisilla rakennustavoilla ja materiaaleilla saavutetaan tarpeellinen ääneneristävyys alueella, minkä vuoksi julkisivun kaavamääräystä ei tarvita. Katujen ja tonttien sijoittelussa on koko alueella huomioitu viheralueiden säilyminen tonttien suojana.

### 5.5.3 Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Asemakaavan laajentuminen asemakaavoittamattomalle alueelle edellyttää kaavan toteutuessa kunnallisteknisen verkoston ja meluesteen rakentamista sekä olemassa olevan kadun perusparantamista. Alavat alueet vaativat erityistä tarkastelua korotettavien alueiden ja hulevesien hallinnan osalta. Kaavan toteutumisen myötä alueella jo olemassa olevien viheralueiden sekä katu- ja huoltoverkostojen käyttö tehostuu, mikä edellyttää huomiointia myös kunnossapitokustannuksiin.

### 5.5.4 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavan toteuttaminen lisää vähäisissä määrin liikennettä Pihlajasaaren alueelle Koskenrannantieltä ja Valtatieltä. Autoliikenne keskittyy Pihlajasaarentielle, johon mahdollistetaan jalankulun ja pyöräilyn väylä turvallisuuden takaamiseksi jalankulku- ja pyöräilyliikenteen oletetun lisääntymisen vuoksi. Jalankululle ja polkupyöräilylle on osoitettu hyvät yhteydet lisäksi laajojen ulkoilureittien ja jalankululle ja pyöräilylle osoitettuja katuja pitkin. Näitä pitkin mahdollisesta jalankulun ja pyöräilyn kulku kaava-alueen läpi kohti mm. kouluja ja kaupunkikeskustan palveluja sekä leikki- ja virkistysalueiden käyttäminen alueella. Alueelle on osoitettu kaksi pysäköintialuetta pysäköinnin ohjaamiseksi keskeisten virkistysalueiden yhteyteen. Lähipalvelujen alue on osoitettu liikenteellisesti ja saavutettavuuden kannalta keskeiselle alueelle.

### 5.5.5 Vaikutukset väestöön ja sosiaaliseen rakenteeseen

Kaava lisää Torniossa ja sen lähialueille asuville ja työskenteleville tarjontaa asuintonteista. Kaavan toteutumisen myötä Pihlajasaaren alueen asukasmäärä tulee lisääntymään. Kaavan toteutuessa kokonaan alueen asukasmääräksi voidaan odottaa noin 300 henkilöä. Kaavan toteuttaminen mahdollistaa alueen monipuolisen väestörakenteen säilymisen ja tukee ympäristön sosiaalista rakennetta. Alueen erillispientalojen ja asuinpientalojen korttelialueet mahdollistavat monipuolisen asuntotuotannon alueelle. Pientaloalue lisää oletettavasti lapsiperheiden sijoittumista alueelle. Alueelle varatut ulkoiluyhteydet ja niiden yhteyteen osoitetut leikki- ja oleskelualueet sekä alue ulkoilua ja virkistystä palveleville rakennuksille (esimerkiksi kota tai laavu) tukee asukkaille ja muillekin kuntalaisille suunnattuja virkistysmahdollisuuksia. Lähipalvelujen alue mahdollistaa alueelle palveluja ja työpaikkojen muodostumisen.

## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan vaiheittainen toteutus voidaan käynnistää heti kaavan tultua voimaan. Ensimmäisenä toteutetaan alueen luoteis- ja pohjoisosa. Tontit rakennetaan luovutettaviksi vuosien 2022-2024 aikana. Kaavan toteutusta valvoo ensisijaisesti kaupungin rakennusvalvonta rakennus- ja toimenpidelupien myöntämisen yhteydessä.

Alueen rakennustapaohjeet on esitetty kaavassa. Ohjeissa määritellään rakennusten sijoittelun ja massoittelemisen pääperiaatteet sekä materiaali- ja väriskaala julkisivuihin. Rakennustapaohjeissa ohjataan rakentamista kokonaisuusiksi yhtenäisen rakennetun ympäristön ja kaupunkikuvan muodostumiseksi.

**Torniossa 04.01.2022**

**KAAVOITUS JA MITTAUS**  
**Kaupunginarkkitehti**



**Harri Ryynänen**

# ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE LIITE 1.

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	<b>851 Tornio</b>	Täyttämispvm	<b>03.01.2022</b>
Kaavan nimi	<b>"Pihlajasaari"</b>		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	<b>12.02.2020</b>
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	<b>851 X251</b>
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	<b>35,6769</b>	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	<b>35,6769</b>
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	
<b>Ranta-asemakaava</b>	Rantaviivan pituus [km]		
<b>Rakennuspaikat [lkm]</b>	Omarantaiset	Ei-omarantaiset	
<b>Lomarakennuspaikat [lkm]</b>	Omarantaiset	Ei-omarantaiset	

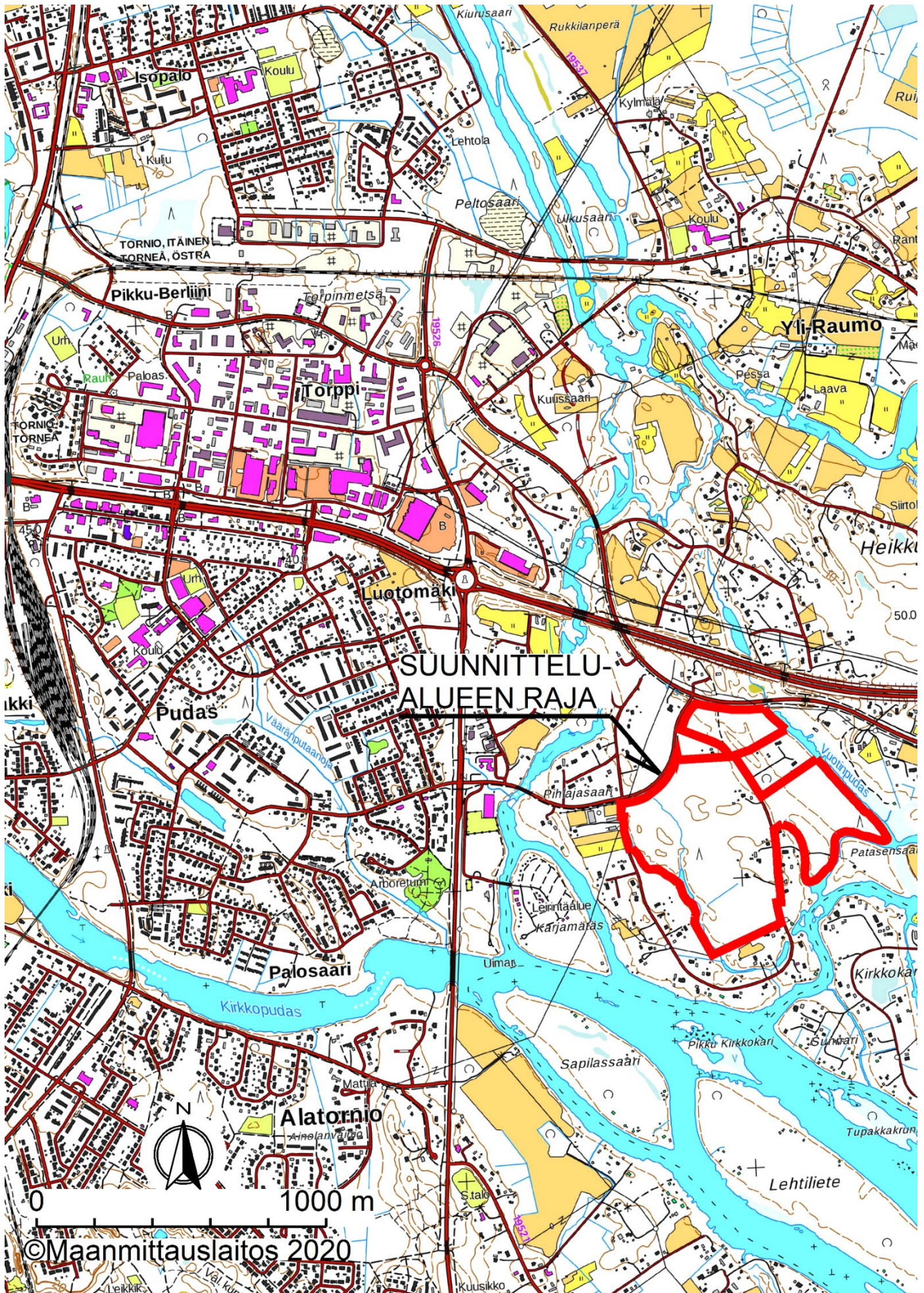
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>35,6769</b>	<b>100,0</b>	<b>39800</b>	<b>0,11</b>	<b>35,6769</b>	<b>39800</b>
<b>A yhteensä</b>	16,1029	45,1	38965	0,24	16,1029	38965
<b>P yhteensä</b>	0,2784	0,8	835	0,30	0,2784	835
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	14,9586	41,9			14,9586	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	4,2445	11,9			4,2445	
<b>E yhteensä</b>	0,0925	0,3			0,0925	
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

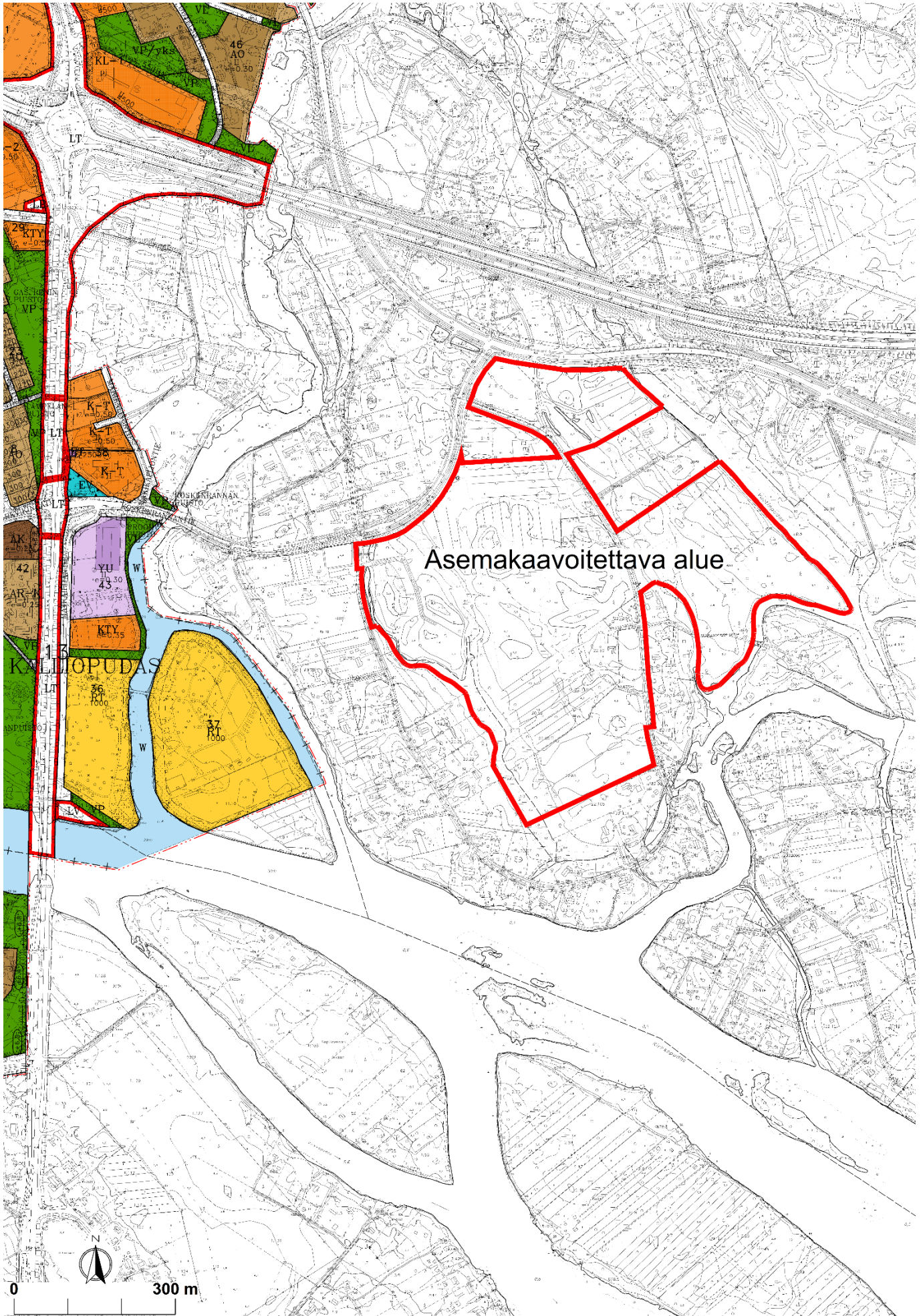
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>					

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

## Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>35,6769</b>	<b>100,0</b>	<b>39800</b>	<b>0,11</b>	<b>35,6769</b>	<b>39800</b>
<b>A yhteensä</b>	16,1029	45,1	38965	0,24	16,1029	38965
AP	1,0449	6,5	3657	0,35	1,0449	3657
AO	15,0580	93,5	35308	0,23	15,0580	35308
<b>P yhteensä</b>	0,2784	0,8	835	0,30	0,2784	835
PL	0,2784	100,0	835	0,30	0,2784	835
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	14,9586	41,9			14,9586	
VL/s	0,7545	5,0			0,7545	
VL	14,2041	95,0			14,2041	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	4,2445	11,9			4,2445	
Kadut	3,9445	92,9			3,9445	
Kev.liik.kadut	0,2147	5,1			0,2147	
LP	0,0853	2,0			0,0853	
<b>E yhteensä</b>	0,0925	0,3			0,0925	
ET	0,0925	100,0			0,0925	
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

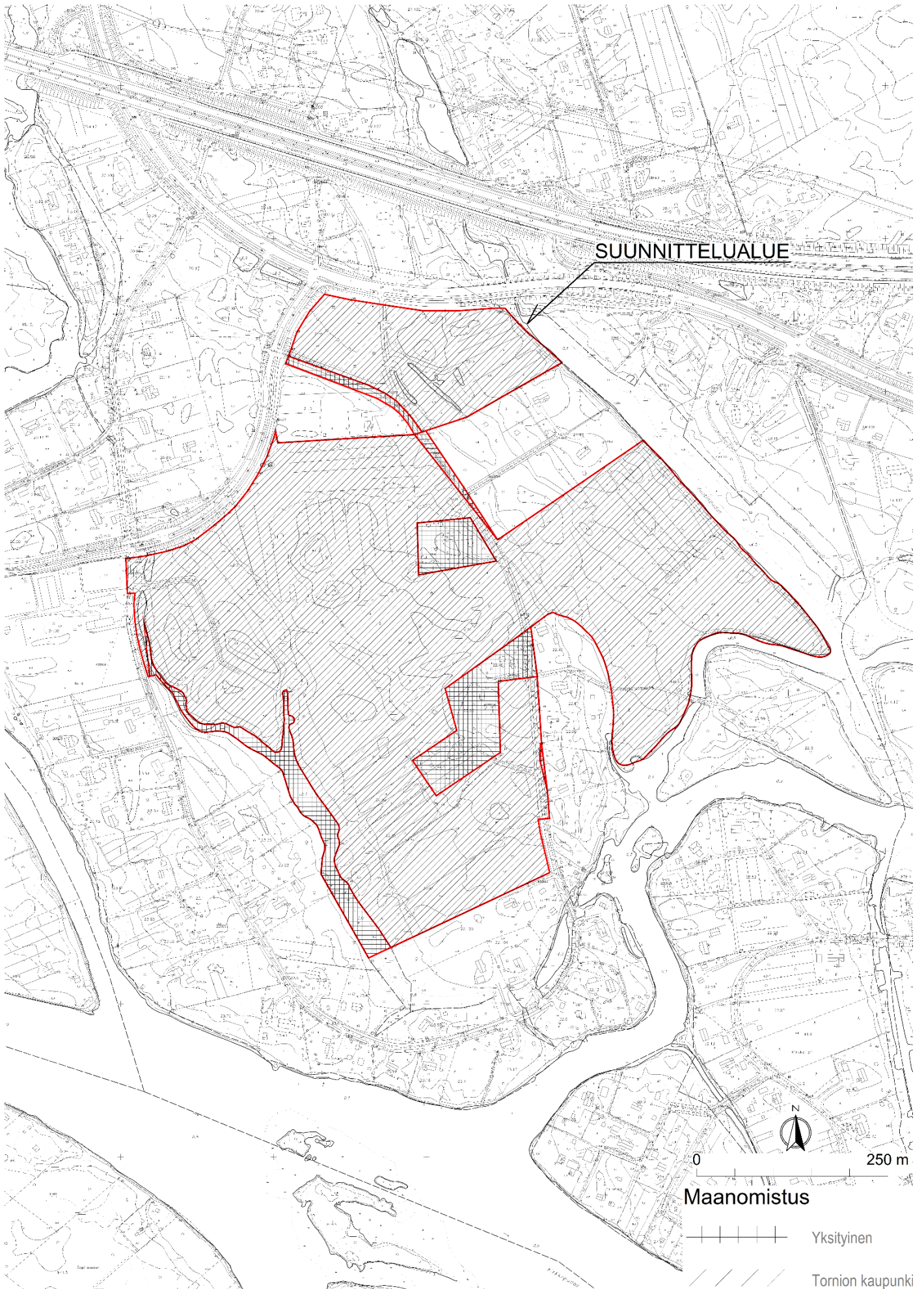








# SUUNNITTELUALUEEN MAANOMISTUS LIITE 5.





ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:



Asuinpientalojen korttelialue.



Erillispientalojen korttelialue.



Lähipalvelurakennusten korttelialue.



Lähivirkistysalue.



Lähivirkistysalue, jolla ympäristö säilytetään.



Yleinen pysäköintialue.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitojen alue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Kaupunginosan numero.



Kaupunginosan nimi.



Korttelin numero.



Kadun tai puiston nimi.



Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



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



Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



Rakennusala.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa ulkoilua ja virkistystä palvelevan rakennuksen.



Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



Istutettava alueen osa.



Katu.



Ulkoilureitti.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.



Ajoyhteys.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Alueelle on rakennettava meluste ennen asuinrakennuksia. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin ja lukuarvo sen yläreunan likimääräisen korkeusaseman (N2000). Melutaso viereisellä korttelialueella / alueella saa olla päivällä korkeintaan 55 dBA ja yöllä 45 dBA.



Alue, jolla maanpinta on tulvavaaran vuoksi korotettava tasoon +2.60 m (N2000). Korttelikohtainen läjitys- ja maisemointisuunnitelma on hyväksyttävä erikseen rakennusvalvontaviranomaisilla.



Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain mukainen luonnonsuojelualue tai -kohde. Luontodirektiivin liitteen IV (a) eläinlajin ja luonnonsuojeluasetuksen liitteessä 2 (a) (VNA 521/2021) koko maassa rauhoitetun eläinlajin esiintymisalue. Lajin elinympäristön lisääntyminen- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen kielletty. Elinympäristön hävittämiseen ja heikentämiseen tulee saada lupa (Luonnonsuojelulain 49 pykälän 3. mom.) poiketa luonnonsuojelulain mukaisesta suojelusta (LSL 39 pykälä, VNA liite 2 (a)).

YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA:

Rakennus tulee rakentaa vähintään 2 metrin päähän naapuritontin rajasta. Rakennettaessa 6 metriä lähemmäksi naapuritontin rajaa tulee rajanpuoleinen seinä tehdä ilman asuinhuoneiden pääkkunoita.

Autopaikkoja tällä asemakaava-alueella varattava seuraavasti:

- PL-korttelialueella 1ap/50 m<sup>2</sup>
- AP-korttelialueella 1ap/100 m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 1ap/asunto

Polkupyöräpaikkoja varattava AP-korttelialueella 1ppp/40 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 1ppp/asunto. Vähintään puolet pyöräpaikoista tulee olla lukittavassa ja esteettömästi saavutettavassa tilassa. Ulos sijoitettujen pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia ja sateelta suojattuja.

AP-korttelialueella on varattava yhtenäistä leikki- ja oleskelualueita vähintään 10 m<sup>2</sup> asuntoa kohti.

Kosteudelle arat rakenteet tulee tulvavaaran vuoksi sijoittaa tason +2.71 m (N2000-korkeusjärjestelmässä) yläpuolelle.

Veden virtaaminen säilytettävillä kosteikoilla ja olemassa olevilla tulvareiteillä on turvattava.

Rakennuslupavaiheessa tulee esittää hulevesien hallintasuunnitelma hulevesien poisjohtamiseen. Kiinteistöllä on velvollisuus liittyä kaupungin hulevesiverkostoon. Rakentamisaikaisen hulevesien ohjaukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Tällä asemakaava-alueella tonttijako on sitova.

**RAKENTAMISTAPA:**

Rakentamisen tulee olla arkkitehtonisesti korkealaatuaista, muotokieleltään modernia, pelkistettyä ja selkeää. Rakennusten tulee muodostaa tontilla sopusuhtainen kokonaisuus.

**Julkisivut:**

Rakennusten julkisivujen tulee olla mahdollisimman yksiaineiset siten, että sama julkisivumateriaali ja -väri jatkuu yhtenäisenä sokkelista räystäääseen ja päädyissä harjaan saakka.

Rakennusten julkisivujen tulee olla kiviaineisia (esim. tiili, rappaus) tai puuta. Hirsijulkisivujen tulee olla suorapintaisia ja ristinurkkia ei sallita.

**Julkisivujen värisävyt:**

Kortteleissa 1–3 sallitaan hyvin vaaleat valkoisen, vaalean harmaan, beigen ja keltaisen sävyt.  
Kortteleissa 4–8 sallitaan keskitummat vihreän, beigen ja harmaan sävyt.  
Kortteleissa 9–12 sallitaan vaaleat ja keskitummat murrettu keltaisen, okran ja ruskean sävyt.  
Korttelissa 13 sallitaan olevien rakennusten sävyt (huolto- ja korjausmaalaukset), uudiskohteissa ja väriytyksen muutoksissa kortteleiden 14–18 sävyt.  
Kortteleissa 14–18 sallitaan keskitummat harmaan, siniharmaan ja ruskean sävyt.  
Korttelissa 19 sallitaan olevien rakennusten sävyt (huolto- ja korjausmaalaukset), uudiskohteissa ja väriytyksen muutoksissa kortteleiden 20–23 sävyt.  
Kortteleissa 20–23 sallitaan keskitummat murrettu ja lämpimät punaisen, okran, ruskean ja harmaan sävyt.  
Kortteleissa 24–25 sallitaan keskitummat, murrettu harmaan ja siniharmaan sävyt.  
Kortteleissa 26 ja 27 sallitaan mustan ja harmaan sävyt sekä valkoinen.

Rakennuksissa voi käyttää tehostesävyä harkiten selkeissä laajoissa pinnoissa kuten terassien ja parvekkeiden taustaseinissä tai sisäänkäyntien syvennyksissä. Tehostevärejä ei suositella käytettävän pinta-alaltaan pienissä elementeissä. Tehostevärit voivat poiketa tummusasteeltaan pääväristä. Sävyksi suositellaan murrettua väriä (edellä mainitut julkisivujen päävärisävyt) tai puun luonnollista sävyä.

**Katto:**

Kortteleissa 4–8, 13–27 katemateriaalin sävyinä sallitaan musta (RR33) tai tumman harmaa (RR23). Katemateriaalin tulee olla sileä pelti (lukkosauma- tai konesaumapelti) tai sileä huopa.  
Kortteleissa 1–3 ja 9–12 katemateriaalin sävyinä sallitaan punainen (RR750) tai tiilenpunainen (RR29). Katemateriaalin tulee olla kuvioitu tai sileä pelti, sileä huopa tai tiili.

Kattomuotoina kortteleissa 1–3 ja 24–25 sallitaan murrettu harjakatto ja loiva pulpettikatto.  
Kattomuotoina kortteleissa 4–8 ja 13–18 sallitaan symmetrinen ja murrettu harjakatto.  
Kattomuotoina kortteleissa 9–12 ja 19–23 sallitaan symmetrinen harjakatto.  
Kattomuotoina kortteleissa 26–27 sallitaan loiva pulpettikatto, symmetrinen harjakatto ja tasakatto.

Kattokaltevuudet ovat loivalla pulpettikatolla 1:6–1:10, symmetrisellä ja murrettu harjakatolla 1:2–1:6. Piharakennusten ja autokatosten kattokaltevuus on 1:2–1:8.

AO-kortteleissa asuinrakennuksen katon harjansuunnan tulee olla kadun suuntainen tai kohtisuora katua vasten. AP-kortteleiden alueella sijoittelu voi olla vapaampaa.

Muovisia valokatteita ei sallita.

**Talusrakennukset:**

Talusrakennuksen väriytyksen tulee noudattaa päärakennuksen väritystä tai tehosteväriä. Katto voidaan toteuttaa viherkattona.

Kohtisuora etäisyys autotallin ovesta katualueen rajaan on oltava vähintään kuusi metriä.

Jätehuolto sijoitetaan katokseen tai syväkeräysastioihin tontin sisäänajon yhteyteen.

**Piha-alueet ja maastonmuotoilu:**

Pientalon ajoneuvohittymän leveys saa olla enintään 5 metriä.

Piha-alueiden pinnan korkeus ei saa ylittää katupinnan korkeutta. Piha-alueiden muotoilussa ei sallita yli 50 senttisiä pengerryksiä. Pihat tulee pääsääntöisesti luiskaamalla sovittaa ympäröivien viheralueiden ja viereisten tonttien pinnan tasoon. Tarvittavat maantäytöt on toteutettava tontin rajojen sisäpuolella ja niistä vastaa tontin haltija.

Piha-alueiden kulkureitit on suunniteltava esteettömiksi.

Piha-alueiden valaistuksen tulee olla häikäisemätöntä ja alaspäin suunnattua.

Alueelle saa asentaa rakenteita ja laitteita, joilla hyödynnetään aurinkoenergiaa.



# Tornion kaupunki

## Tekniset palvelut

### Kaavoitus ja mittaus

## Pihlajasaari – lausunnot ja mielipiteet

Yhteenveto Pihlajasaaren asemakaavan valmisteluvaiheen kuulemisessa saaduista lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavanlaatijan vastineet niihin. Nähtävilläoloaikana (10.11.-9.12.2021) asemakaavaluonnoksesta annettiin 4 lausuntoa ja 2 mielipidettä.

### Lausunnot ja mielipiteet

Lapin pelastuslaitoksen lausunnon tiivistelmä 25.11.2021	Kaavanlaatijan vastine
<p>Aineistoon ei ole lausuttavaa.</p> <p>Asiaan liittyvän jatkosuunnittelun aikana pyydetään kuitenkin huomioimaan sammutusveden saatavuuden nyt kyseessä olevalle alueelle: alueella tai sen välittömässä läheisyydessä tulisi olla tarvittaessa käytettävissä riittävän tehokas vesiasema.</p>	<p>Merkitään tiedoksi. Jatkosuunnittelussa otetaan huomioon paloveden saantimahdollisuus.</p>
Lapin ELY-keskuksen lausunnon tiivistelmä 2.12.2021	Kaavanlaatijan vastine
<p><u>Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)</u> Kaavaselostusluonnoksessa on tunnistettu kyseistä suunnittelualueetta koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja arvioitu, miten kyseessä olevassa kaavoituksessa edistetään valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista.</p> <p><u>Liikenne</u> Asemakaavan valmisteluaineistossa esitetään kolme kaavoitusvaihtoehtoa, joista kaavaluonnokseksi on valittu vaihtoehto 3. Kaikki vaihtoehdot ovat yhteneviä maantien 921 suhteen, eikä yhdessäkään vaihtoehdossa esitetä uusia liittymiä valtatielle 921. Kaavan toteuttaminen lisää vähäisessä määrin liikennettä myös maantiellä 921.</p> <p>Maantien 921 keskimääräinen vuorokautinen liikenne (KVL) on 3 315 ajoneuvoa/vrk, mistä raskasta liikenteen osuus on noin 5,6 %. Nopeusrajoitus on 60 km/h ja tien leveys 9,5 m. Tie on valaistu. Meri-Lapin liikenneturvallisuussuunnitelmassa 2015 on esitetty jo silloisilla liikennemäärillä sivusuunnan suojatiasaareketta erikoiskuljetukset huomioon ottaen Koskenrannantien ja mt 921 risteyskseen. Koskenrannantien liittymän molemmin puolin on katoksettomat linja-autopysäkit mt:llä 921 ja kaavan toteuttaminen luo paineen muuttaa pysäkit katollisiksi. Lisäksi mt 921 ja Koskenrannantie ovat osa suurten erikoiskuljetusten reittiä. Maantie 921 on varareitti raskaalle liikenteelle.</p> <p><u>Liikennemelu</u> Alueella on toteutettu Pihlajasaaren meluselvitys, jonka mukaan alueen pohjoisosassa on liikennemelua. Pohjoisosaan onkin kaavaluonnoksessa osoitettu melueste. Kaavaluonnoksessa on otettu huomioon valtioneuvoston päätöksen mukaiset sisä- ja ulkomelun melutason ohjearvot. ELY-keskus vielä muistuttaa, että</p>	<p>Todetaan.</p> <p>Todetaan.</p>

Kuntaliiton ja Liikenneviraston (nyk. Väylävirasto) välisen vuonna 2010 tehdyn sopimuksen mukaan "Jos kunta kaavoittaa olemassa olevan tien läheisyyteen sellaista toimintaa, joka tarvitsee melusuojausta, vastaa kunta meluntorjunnan kustannuksista."

#### Maantien suoja-alue

Maantien suoja-alue ulottuu kyseisellä tieosalla 20 metrin etäisyydelle maantien keskiviivasta tai lähimmän ajoradan keskiviivasta mitattuna. Suoja-alue on varattu ensisijaisesti liikenneturvallisuuden ylläpitämiseksi ja tienpidollisiin tarkoituksiin, eikä rakennusta saa pitää maantien suoja-alueella (laki liikennejärjestelmästä ja maanteista 44 §). Maantien suoja- tai näkemäalueella ei saa pitää sellaista varastoa, aittaa taikka muuta rakennelmaa tai laitetta, josta tai jonka käytöstä voi aiheutua vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle. Kaavaehdotuksessa tulee kaavamerkinnöin varmistaa, että kaikki edellä todettu rakentaminen sijoitetaan maantien suoja-alueen ulkopuolelle.

#### Luontoympäristö

Pihlajasaaren asemakaavan luonnonympäristön nykytila on selvitetty ja kuvattu asianmukaisesti. Kaavaluonnokseen on rajattu asianmukaisin merkinnöin sekä lehtomaisen kankaan luonnontilaisen kaltainen metsikkö että luontodirektiivin liitteen IV (a) lukeutuvan lajin, viitasammakon, lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Lapin ELY-keskus kuitenkin huomauttaa, että suojelumerkinnän laajentamista tulisi harkita viitasammakon selvitysalueen länsiosan elinympäristöjen osalta, sillä viitasammakkokartoituksen tulos ja lisääntymis- ja levähdyspaikkaa osoittavan kaavamerkinnän rajaukset vaikuttavat olevan osin ristiriidassa keskenään.

Luonnonympäristöön kohdistuvien vaikutusten arvioinnissa on todettu alueen muuttuvan väljäksi pientalovaltaiseksi alueeksi. Muutoin vaikutusten arviointi vaikuttaa keskittyvän lähinnä kuvailemaan säilyvää luonnonympäristöä eikä arvioinnissa ELY-keskuksen näkemyksen mukaan tuoda esille luonnonympäristöön ja eliölajiin kohdistuvia vaikutuksia. Vaikutusten arviointia luonnonympäristön osalta tulisi vielä täsmentää.

#### Rakennuspaikkaa koskevat vaatimukset tulvan osalta

Lapin ELY-keskus toteaa, että Pihlajasaaren alueella tulva voi aiheutua joko Tornionjoen tulvimisesta tai korkeista merivedenkorkeuksista. Alimpien rakentamiskorkeuksien näkökulmasta merivesitulva aiheuttaa kaava-alueella korkeamman tulvakorkeuden, joten alin rakentamiskorkeus määritetään merivesitulvan perusteella. Ilmatieteen laitos on määrittänyt Perämeren rannikolle alimpien kastuvien rakenteiden tasoksi N2000 +2,6 m, johon on tarvittaessa lisättävä paikkakohtainen aaltoiluvара ja tuulen aiheuttama paikallinen kallistus.

Kaavaselostusluonnoksessa on esitetty luvussa 3.1.2 karttaote kerran 100 vuodessa toistuvasta tulva-alueesta sekä kerrottu 1/100a tulvakorkeuden olevan N2000 +2,6 m. Tulvakarttaotteesta tai tekstistä ei käy ilmi onko kyseessä 1/100a vesistötulvan vai 1/100a meritulvan tulva-alue. Lapin ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavaselostuksessa tulisi käsitellä meritulvaa, koska se aiheuttaa kaava-alueelle suuremman tulvariskin. Kaavaselostusluonnoksessa mainittu tulvakorkeus N2000 +2,6 m ei ole 1/100a tulvakorkeus vaan edellä mainittu alin rakentamiskorkeus.

Kaavassa on esitetty yleismääräyksenä kosteudelle arkojen rakenteiden alimmaksi korkeustasoksi N2000 +3,1 m. Lapin ELY-keskus toteaa, että käytettäessä alimman rakentamiskorkeuden

Todetaan.

Tontit ja rakentamista mahdollistavat alueet sijoittuvat yli 20 m päähän maantien lähimmän ajoradan keskiviivasta. Erillisiin kaavamerkintöihin ei ole tarvetta.

Suojelumerkintää laajennetaan ja tarkistetaan tarpeellisilta osin kaavaan.

Selostusta tullaan täydentämään luonnonympäristöön kohdistuvien vaikutusten osalta.

Selostukseen lisätään tulva-alueen määrittävänä tekijänä meriveden tulvakorkeus.

määrittämisen perustana merivesitulvaa ei Ilmatieteenlaitoksen määrittämään alimpaan rakentamiskorkeuteen (N2000 +2,6 m) tarvitse lisätä 0,5 metriä ellei alueella esiinny merkittävää aaltoilua eikä alueella ole sellaisia kohteita, joiden vuoksi alin rakentamiskorkeus tulisi olla korkeampi. Lapin ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kosteudelle aroille rakenteille voidaan käyttää alimpänä korkeustasona N2000 +2,71 m, mitä on käytetty yleisesti Tornion rannikkoalueella.

#### Jätevedet

Suunnittelualue ei tällä hetkellä sisälly vesihuoltolaitoksen vesijohdon tai jätevesiviemärin hyväksytyyn toiminta-alueeseen eikä toiminta-alueen suunniteltuihin laajentumisalueisiin (Tornion Kv 29.10.2012 § 70). Vesihuoltolain (119/2001) 7 §:n mukaan kunnan alueella vesihuoltolaitosten toiminta-alueiden tulee kattaa alueet, joilla kiinteistöjen liittäminen vesihuoltolaitoksen vesijohtoon tai jätevesiviemäriin on tarpeen toteutuneen tai suunnitellun yhdyskuntakehityksen vuoksi. Kunnan tulee päivittää vesihuoltolaitoksen vesijohdon ja viemärin toiminta-alueet siten, että ne pitävät sisällään asemakaavoitettavan alueen. Toiminta-alueen hyväksymisessä tulee noudattaa mitä asiasta vesihuoltolaissa säädetään.

Vesi- ja viemäriverkoston rakentamisesta aiheutuvien maisemavaikutusten vähentämiseksi verkostot tulee suunnitella ja toteuttaa yhdessä katujen kanssa. Kaavakartassa tulee osoittaa verkostoja varten varatut alueet.

#### Kaavamerkinnot ja -määräykset

Sen lisäksi, mitä edellä on jo todettu kaavamerkinnoista ja -määräyksistä, ELY-keskus kiinnittää vielä huomiota siihen, että kaavaluonnoksessa rakennusoikeutta on kuvattu kahdella eri tavalla, eli osoittamalla rakennusoikeus tehokkuusluvulla (e) sekä osoittamalla rakennusoikeus suoraan kerrosalaneliömetrejä kuvaavalla luvulla. ELY-keskus katsoo, että kaavakartan selkeyden ja tulkinnan vuoksi olisi hyvä, jos rakennusoikeus kuvattaisiin kaava-alueella yhdenmukaisesti käyttämällä merkintänä kerrosalaa osoittavaa lukua.

Liittymät maantieltä kaduille tulisi merkitä kaavakartalle (liittymänuolimerkintä).

Kaavaan tarkennetaan alimmaksi korkeustasoksi N2000 +2,71 m merivesitulvan mukaisesti.

Alueen olemassa olevan vesijohdon piirissä olevat kiinteistöt kuuluvat toiminta-alueeseen ja uuden alueen sekä vanhalle alueelle mahdollisesti laajenevan viemäroinnin osalta päivitetään toiminta-alue.

Kaavakarttaan lisätään johdolle varatut alueet tarvittavilta osin. Vesi- ja viemäriverkostot asemakaava-alueella sijoittuvat pääosin katualueille ja jalankululle ja polkupyöräilylle varatuille kaduille. Lisätään em. asemakaavaselostukseen.

Kaavaan muutetaan rakennusoikeuden määrän merkintätapa yhtenäisesti kortteleittain siten, että uudet tontit osoitetaan kuitenkin yhä tehokkuusluvulla.

Asemakaava-alueelle ei ole liittymiä maanteiltä.

### **Lapin liiton lausunnon tiivistelmä 8.12.2021**

### **Kaavanlaatijan vastine**

Suunnittelualue sijaitsee 19.2.2014 vahvistetun Länsi-Lapin maakuntakaavan taajamatoimintojen alueella (A 14). Merkinällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskusta toiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita. Alue sisältyy Kemi-Tornion kaupunkikehittämisen kohdealueeseen (kk 8500), matkailun vetovoima-alueeseen, matkailun ja virkistykseen kehittämisen kohdealueeseen (mv 8412) sekä Perämerenkaaren kehittämisvyöhykkeeseen.

Länsi-Lapin maakuntakaavassa on annettu koko maakuntakaava-alueella koskevia suunnittelumääräyksiä muun muassa yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen, arvokkaihin luonnonympäristöihin sekä tulvariskialueisiin ja tulvien hallintasuunnitelmiin liittyen.

Suunnittelualueella 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.

Todetaan.

<p>Kaavaselostuksessa on tuotu esille Länsi-Lapin maakuntakaavan suunnittelualuetta koskevat merkinnät ja määräykset.</p> <p>Lapin liiton virasto toteaa Pihlajasaaren asemakaavan valmisteluaineiston sopeutuvan Länsi-Lapin maakuntakaavan tavoitteisiin.</p>	<p>Todetaan.</p>
<p><b>Tornionlaakson museon lausunnon tiivistelmä 14.12.2021</b></p>	<p><b>Kaavanlaatijan vastine</b></p>
<p><i>Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema</i></p> <p>Kaavoitettava alue on pääosin rakentamatonta metsittyä peltoaluetta ja soistunutta metsää. Peltoalue on ollut laajimmillaan 1960-luvulla, jolloin ainoastaan saaren keskiosan korkeammalla alueella ja Pihlajasaarentien kaakkoispuolella on ollut metsää. Kaavoitettavalla alueella olemassa oleva rakennuskanta on melko nuorta, 1980-2000-luvuilta. Pihlajasaaren alueen vanhimmat pihapiirit sijaitsevat saaren pohjoisosassa Valtatien ja moottoritien välissä ja länsi- ja eteläosassa Pihlajasaarentien varrella, nyt kaavoitettavan alueen ulkopuolella. Alueelle ei sijoitu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön tai maiseman alueita tai kohteita. Paikallisesti merkittävä Mäkivuotin rakennusryhmä sijaitsee kaavoitettavan alueen pohjoispuolella Valtatien ja moottoritien välissä.</p> <p>Asemakaavalla entiselle peltoalueelle muodostetaan omakotitalo- ja pientalovaltainen asuinalue, jonka lomaan muutamat olemassa olevat omakotitalot jäävät. Asemakaavassa osoitetaan alueen pohjoisosaan lähipalvelualue ja korttelialueiden väliin lähivirkistysalueet. Kaavaluonnokseen on liitetty rakennustapaohjeet.</p> <p><i>Arkeologinen kulttuuriperintö</i></p> <p>Valmisteilla olevalla asemakaava-alueella ei ole tunnettuja muinaisjäänköksiä. Aluetta lähin tunnettu arkeologinen löytöpaikka on Luotomäki (<i>tunnus muinaisjäänösrekisterissä 100008965</i>). Kyseessä on viikinkiaikaisen esineen löytöpaikka, joka sijaitsee suunnittelualueelta luoteeseen noin 830 metriä ja nyt kaavoitettavaa aluetta korkeammalla alueella. Länsi-Lapin maakuntakaavasta tämä kohde puuttuu, mutta Tornion yleiskaavaan 2021 se on merkitty karttaan merkillä <b>sm</b>. Iso osa Pihlajasaaren alueesta on ollut peltoalueena ja viljelyskäytössä 1900-luvun lopulle asti. Alueen viljely- ja niittykäyttö on alkanut jo 1700-luvun loppupuolella, jolloin kaavoitettavan pohjoisosassa, lähellä uutta lähipalvelujen aluetta, on ollut myös asuinkäyttöä. Suunnitellun asemakaavan koillispuolelta on paikannettu Lapin sodan aikaisia jäännöksiä, mutta ei tiettävästi kaavan alueelta. Modernin ajan jäännökset kertovat alueiden viime aikaisista toiminnoista ja ovat omalta osaltaan arvokasta kulttuuriperintöä, vaikka niillä ei suojellun muinaisjäänöksen statusta olekaan.</p> <p>Kaavoitettava alue ei ole potentiaalinen aiemmin tuntemattomien muinaisjäänöskohteiden suhteen sen korkeussijaintinsa vuoksi. Tornionlaakson museo kuitenkin muistuttaa, että Muinaismuistolain (MML) 14§ mukaisesti, <i>jos maata kaivettaessa tai muuta työtä suoritettaessa tavataan kiinteä muinaisjäänös, jota aikaisemmin ei ole tunnettu, on työ muinaisjäänöksen kohdalta heti keskeytettävä</i>, ja otettava yhteyttä alueelliseen vastuumuseoon (Tornionlaakson museo). Jos alueellinen vastuumuseo toteaa kohteen muinaisjäänökseksi, tulee MLL 11§ mukaisesti hakea kajoamislupaa Museovirastolta. Tornionlaakson museo toivoo myös mahdollisiin Lapin sotaan liittyvien jäännösten paljastuessa otettavan yhteyttä museoon.</p>	<p>Todetaan.</p> <p>Todetaan.</p> <p>Rakennustöiden yhteydessä noudatetaan tavanomaisia käytäntöjä, mikäli muinaismuistoja havaitaan.</p>



<b>Mielipide A tiivistelmä 14.11.2021</b>	<b>Kaavanlaatijan vastine</b>
<p>En suostu siihen että yleinen pysäköintialue tulee 20 metrin päähän olohuoneen ikkunasta.</p>	<p>Virkistysalueen käyttöä palvelevaa pysäköintialuetta siirretään itään Vuotinputaankadun varteen.</p>
<b>Mielipide B tiivistelmä 30.11.2021</b>	<b>Kaavanlaatijan vastine</b>
<p>Pihlajasaari on ollut vuosikymmenien ajan alue  - joka on sijainnillaan, hieman tiiviin kaupunkiympäristön ulkopuolella, ja mahdollistanut lapsille rauhallisen ympäristön kasvua  - jossa alueen tonttijako on ollut väljä ja olet oikeasti voinut asua omakotitalossa omassa rauhassa ja yksityisyydessä  - jossa peruspalvelut ovat kuitenkin olleet sopivan välimatkan päässä.</p> <p>Mielipiteen esittäjä toteaa, että kaava-alueelle tulisi osoittaa kulkuyhteys kaava-alueen ulkopuoliselle kiinteistölle, koska ovat suunnitelleet olemassa olevan kiinteistön lohkomista kahdeksi tai useammaksi tontiksi ja kulkuyhteydelle on yritetty hankkia aikaisemmin lisämaatakin. Suunniteltava asemakaava-alue ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä eikä kohtuutonta haittaa tai rajoitusta nykyiselle maanomistajalle. Käytännössä, jos mahdolliselle tontille ei ole asemakaava-alueen vuoksi mahdollista sijoittaa järkevää kulkuyhteyttä, laskee sen arvo merkittävästi ja estää kehittämästä kiinteistöä tavalla, joka mahdollistaisi samalla taloudellista ja turvallisuutta edistäviä toimia.</p> <p>Kaavaluonnoksen eteläosaan ”Vuotinsaarenpuisto” nimiselle alueelle varattu le-alue (leikki- ja oleskelualueeksi varattu osa) tulee poistaa. Rajalle sijoitettava leikki- ja oleskelualue vaikuttaa elinympäristön laatuun sitä heikentävästi alueelta mahdollisesti kantautuvan meluhaitan sekä ilkvallan vuoksi, mikä alue kerää etenkin ilta-aikaan väkeä puoleensa. Lisäksi leikki- ja oleskelualue suunnitellussa sijainnissa aiheuttaisi kohtuutonta haittaa ja rajoitusta suunnitellun kulkuyhteyden sijoittamiselle turvallisesti eikä ympäristö olisi kovin houkutteleva muutenkaan asumista ajatellen. Samanlainen aluevaraus on jo olemassa ”Pihlajasaarenpuistoon”, joka sijaitsee hyvin lähellä tätä aluetta ja voisi näin palvella koko kaava-aluetta ja erityisesti sen läntistä osaa. Vaihtoehtoisesti, mikäli luonnosalueelle halutaan sijoittaa useampia le-alueita, ”Vuotinputaanpuiston” alueella ei kyseistä aluevarausta ole ja siellä se voisi palvella koko kaava-aluetta ja erityisesti sen itäistä osaa tai vaihtoehtoisesti sijoittaa pohjoisemmaksi ”Vuotinsaarenpuistoon”.</p> <p>Asemakaava-alueen eteläosan lähivirkistysalueella on huolehdittava nykyisen rauhallisen ja yksityisen elinympäristön säilyminen alueella jo olevalle asutukselle. Nykyinen elinympäristöni on ollut rauhallinen, sillä asemakaavoitettavaksi suunniteltu alue on ollut metsittyä vanhaa peltomaata. Yksityisyys on tämän vuoksi ollut taattu. Asemakaavaluonnoksen eteläosaan on suunniteltu lähivirkistysalue, johon on sijoitettu ulkoilureitti. Lähivirkistysalueen ja ulkoilureitin toteutuksessa on huomioitava, että elinympäristö laatu yksityisyyden ja rauhallisuuden vuoksi ei heikkene.</p> <p>Alueelle kaavaluonnoksessa määriteltyjen tonttien koot ovat varsin pieniä verrattuna alueen jo rakennettuun ympäristöön, joten tonttikokoja pitäisi kasvattaa ja mahdollistaa samanlainen väljä uudisrakentaminen alueelle kuin jo rakennetussa ympäristössä. Erityisesti tämä korostuu Pihlajasaarentien muodostaman lenkin</p>	<p>Kulkuyhteyden sijoittuminen tarkastellaan kyseisen alueen kaavoittamisen tullessa ajankohtaiseksi.</p> <p>Siirretään Vuotinsaarenpuiston leikkikenttä keskeisemmälle alueelle Kuulanpäänpuistoon.</p> <p>Virkistykseen tarkoitetun ulkoilureitin voidaan katsoa parantavan myös kaava-alueen ulkopuolisten asukkaiden virkistysmahdollisuuksia. Reitit toteutetaan ympäristön luontoarvot huomioiden.</p> <p>Pihlajasaaren tontit ovat yleisesti Tornion kaupungissa asemakaavoitettujen tonttien kokoon nähden isompia. Asuinkortteleita on</p>

sisäpuolelle jäävällä kaava-alueella. Tornion kaupunki on esittänyt tavoitteekseen huomioida myös rakennetun ympäristön ominaispiirteet. Pihlajasaaren alueen erityisenä ominaisarvona on väljän omakotitaloasumisen mahdollistavat isot tontit, joissa välimatkat naapureihin pysyvät kohtuullisina. Nyt esitetystä luonnoksessa tonttijako on huomattavasti tiiviimpi kuin alueen jo rakennetussa ympäristössä. Tämä muuttaa alueen ominaisarvoja merkittävästi ja luo ahtaan asumisen keskittymän keskelle väljää asuinympäristöä.

Kaupungin tulee ottaa koko Pihlajasaarentie Tornion kaupungin ylläpitämäksi katualueeksi sekä huolehtia sen turvallisuudesta koko pituudelta. Asukasmäärän kasvaessa on oletettavissa, että liikenne alueella kasvaa. Tämä aiheuttaa rasitusta nykyiselle tielle, joka on paikoittain melko huonokuntoinen jo valmiiksi (kapeus, kuoppaisuus, tieprofiili). Lisäksi asemakaavoituksesta johtuvan liikennemäärien kasvu huolestuttaa erityisesti liikenneturvallisuuden näkökulmasta. Asemakaavuluonnoksessa kulku uudelle kaavoitettavalle alueelle tapahtuu nykyisen Pihlajasaarentien kautta. Pihlajasaarentie muodostaa läpiajettavan lenkin, josta erkautuu uudet suunnitellut asuinkadut. Tämän vuoksi, ei voida olettaa mitä reittiä pitkin asemakaava-alueelle kulku tosiasiallisesti tulee tapahtumaan. Edellä mainittujen seikkojen vuoksi kaupungin tulee ottaa vastuu liikenneturvallisuuden parantamisesta ja ylläpidosta koko Pihlajasaarentien varrella eikä eriarvoistaa asemakaavuluonnoksen ulkopuolisen tiealueen varrella jo asuvia nykyisiä asukkaita, sillä asemakaava-alueelle kohdistuva liikenne tulee väistämättä vaikuttamaan myös alueella jo asuviin.

tämän lisäksi korostettu tavanomaista laajemmilla virkistysalueilla, joilla on luotu väljyyttä ja viihtyisyyttä alueelle. Asemakaavoituksessa huomioidaan ympäristön viihtyvyyden lisäksi kustannustehokas kunnallistekninen toteutus.

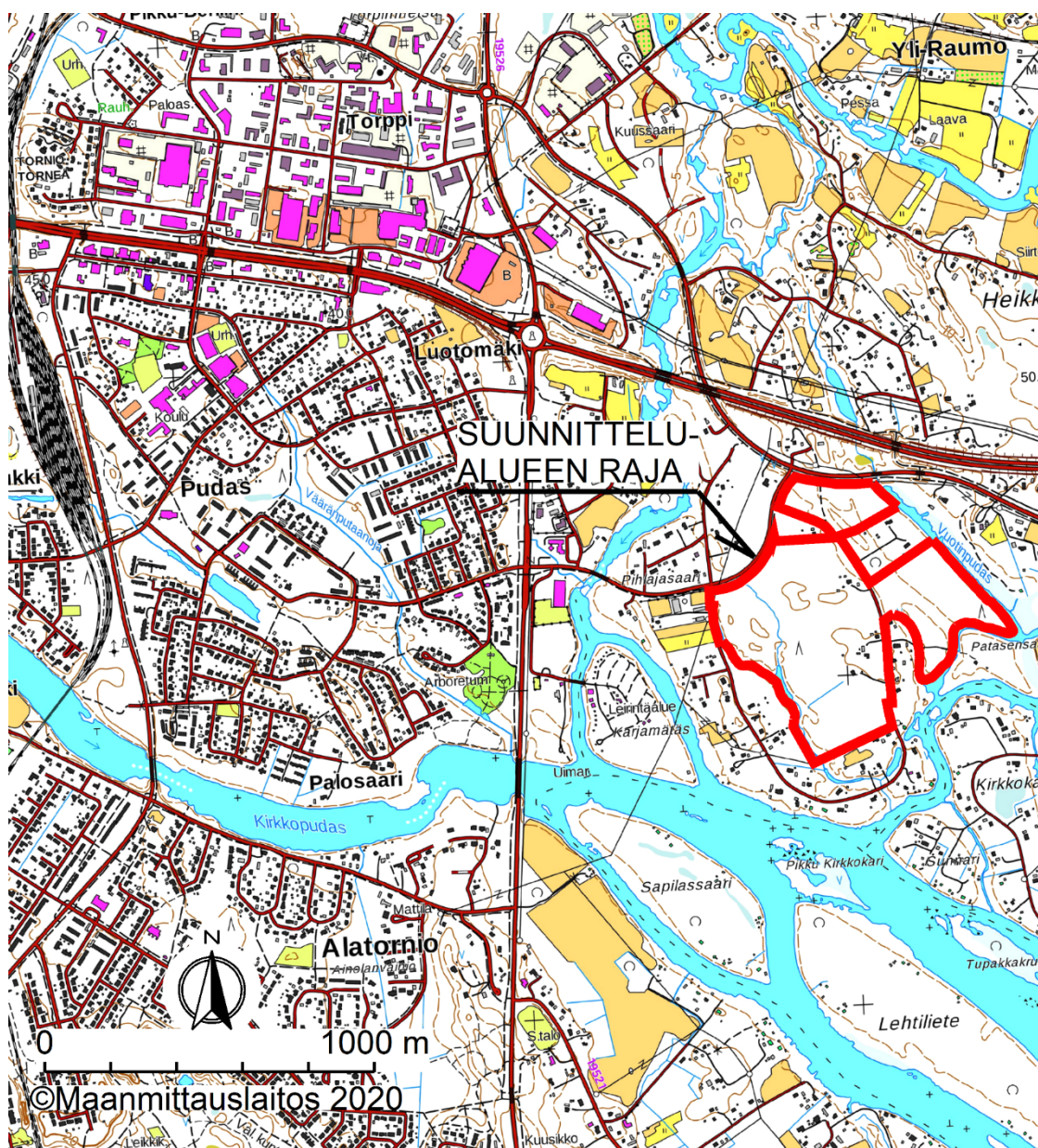
Kaupunki toimii tienpitäjänä ainoastaan asemakaava-alueilla. Pihlajasaarentien asemakaava-alueella sijaitsevat osat tullaan perusparantamaan liikenneturvallisuusnäkökohdat huomioon ottaen. Liikenne kaavoitettavalta alueelta tulee keskittymään perusparannettaville katuosuuksille. Koska asemakaavoitettava alue sijoittuu Pihlajasaarentien Koskenrannantien puoleisiin osiin, ei liikennemäärien kasvu ole todennäköistä Pihlajasaarentien asemakaavan ulkopuolisilla alueilla.

## PIHLAJASAARI

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

#### Kaavoituksen kohde:

Asemakaavan laatiminen koskee Tornion kaupungin Pihlajasaaren muodostuvan kaupunginosan aluetta.



Kuva 1: Kaava-alueen sijainti kaupunkirakenteessa

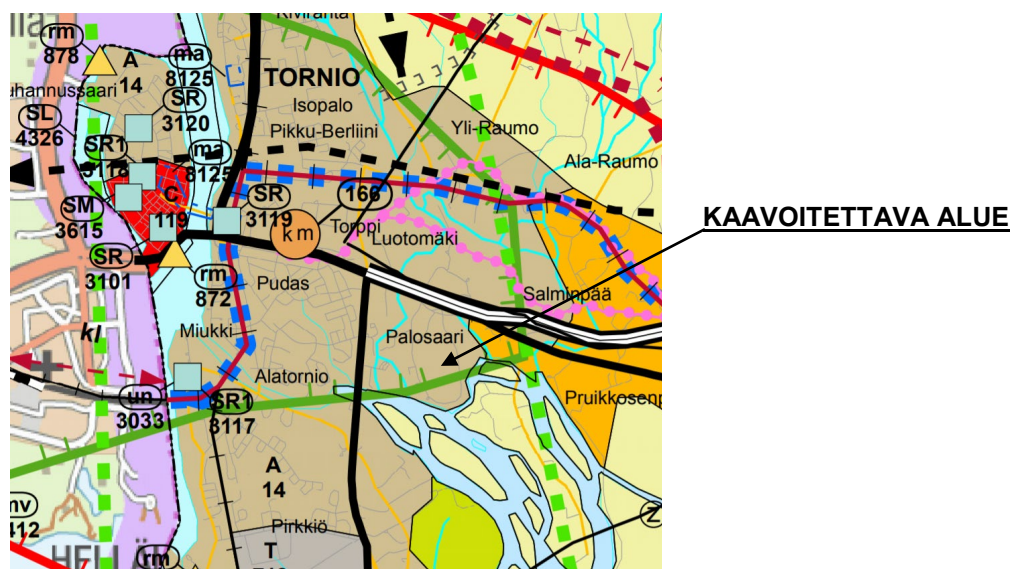
## Miksi kaavoitukseen on ryhdytty?

Asemakaavan laadinta on käynnistetty Tornion kaupungin aloitteesta vastatakseen kaupunkiin kohdistuvaan pientalotonttien kysyntään. Alue sisältyy Tornion maapoliittisen ohjelman mukaan vuosien 2019-2020 aikana kaavoitettaviin alueisiin. Alue on pääosin kaupungin omistuksessa.

## Suunnittelutilanne

### 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, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.

mv

### Matkailun vetovoima-alue, matkailun ja virkistyskehitämisen kohdealue

Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistyskehitämisen 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 lähtökohdaksi tulee olla kaupunkimaisen kokonaisuuden 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.



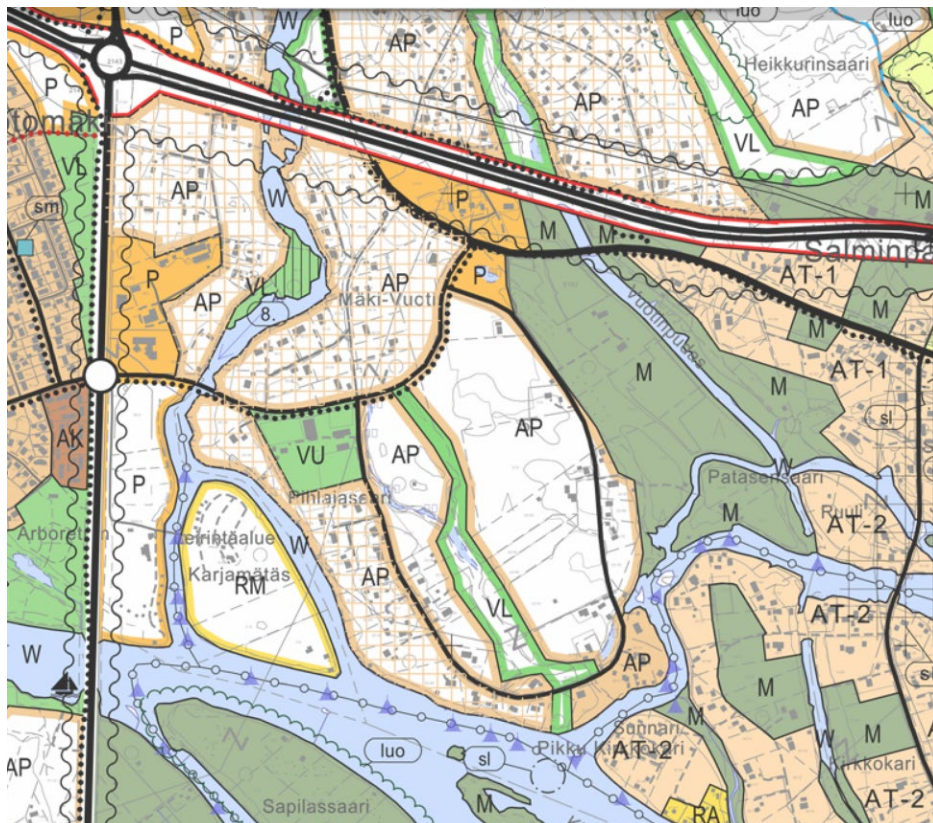
### Viheryhteystarve

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

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

## Yleiskaava

Voimassa olevassa Tornion yleiskaavassa (Kh §57 1.3.2010) asemakaava-alue on merkitty pääosin asemakaavoitettavaksi tarkoitetuksi pientalovaltaiseksi alueeksi (AP). Alueen keskellä on lähivirkistysalue (VL). Lisäksi osa alueesta on merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M) sekä palvelujen ja hallinnon alueeksi (P).



Kuva 3: Ote Tornion yleiskaava 2021:stä



**ASEMAKAAVOITETTAVAKSI TARKOITETTU PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE**  
Kivirannan itäosa, Metsolan alue, Pirkiön Ainolanvainion itäpuoli, Kirkkoputaan ranta, Heikkurinsaaren keskeiset alueet, Raumon koulun ympäristö ja rautatien eteläpuolinen alue, Färimäen eteläpuolinen alue, Vuohenmäki, Pihlajasaari, Karungin keskusta, Kaakkurin ja Ylipurran alueet, Oravaisensaari, Vojakkalan keskeinen alue, Kyläjoen koulun lähialueet, Kaakamon Pullinkummun alue ja urheilukentän pohjoispuolinen alue sekä Haaralanperän alue ja Kaakamoniemä.

Haluamme, että kaupungin/kylän kasvulle varataan riittävästi alueita pientalovaltaista rakentamista varten sijainniltaan suotuisilta paikoilta nykyistä kaupunkirakennetta täydentäen.  
Siksi määräämme, että alueelle asemakaavoitetaan ensisijaisesti pientaloja. Asemakaavaa laadittaessa erityinen huomio tulee kiinnittää kevyen liikenteen sujuvuutta, esteettömyyttä ja turvallisuutta parantaviin ratkaisuihin. Alueelle saa sijoittaa myös asumiselle tarpeellisia lähipalveluita ja virkistysalueita sekä pienimuotoisia ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja.  
Alueella on voimassa rakennuskielto yleiskaavan vahvistuttua ja ennen alueen asemakaavan saatua lainvoiman.



**MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE**  
Haluamme että alueita käytetään pääasiassa maa- ja metsätaloustuotantoon. Siksi määräämme, että alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä sekä haja-asutusluonteinen asuntorakentaminen. Rakennuspaikan tulee olla pinta-alaan vähintään hehtaari. Peltoalueelle on sallittua vain maatalouteen liittyvä rakentaminen. Uudisrakentaminen tulee sijoittaa aukeilla alueilla jo olevien tilakeskusten yhteyteen tai pellon vaihtumisvyöhykkeeseen.



**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.



**LÄHIVIRKISTYSALUE**  
Haluamme, että asemakaavoitettaville alueille osoitetaan riittävästi ulkoiluun, virkistykseen, leikkiin ja luonnon kokemiseen varattuja alueita. Siksi määräämme, että asemakaavoituksella luodaan jatkuva vihverkosto kaupungin keskustasta asuntoalueille ja läheisiin palvelukyliin.

### **Voimassa oleva asemakaava**

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

### **Alueen nykyinen käyttö**

Kaava-alue on pääosin rakentamatonta ja muokattua pelto- ja metsäaluetta ja osittain hajanaisesti rakennettua pientaloaluetta. Rakennuskanta sijoittuu Pihlajasaarentien yhteyteen. Alue rajautuu Koskenrannantiehen, Valtatiehen, osaan Pihlajasaarentietä ja Vuotinputaaseen. Keskelle aluetta sijoittuu lähes umpeen kasvanut kapea pudas.

### **Tavoitteita ja toimenpiteitä**

Asemakaavalla määritetään alueen kaavoitus yleiskaavan mukaisesti. Tavoitteena on luoda viihtyisä pientaloasuinalue, jossa huomioidaan suunnittelualueen rakennetun ympäristön ja luonnon ominaispiirteet.

### **Arvioitavat vaikutukset**

Kaavoituksen yhteydessä selvitetään ja arvioidaan kaavan toteutumisesta aiheutuvia vaikutuksia:

- ympäristövaikutukset (vaikutukset luonnonympäristöön; kasvillisuuteen, eläimistöön ja pinta- sekä pohjavesiin)
- vaikutukset rakennettuun ympäristöön, maisemaan ja taajamakuvaan
- taloudelliset vaikutukset
- liikenteelliset vaikutukset
- sosiaaliset vaikutukset (työllisyys, turvallisuus, palvelujen kehittämistarve)

### **Osalliset**

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

- 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 kaavoituksen käsittelyvaiheet.

### Työn käynnistäminen ja aikataulu

2/2020->	Vireilletuloilmoitus ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
2/2020->	Asemakaavaluonnosten laadinta
7-8/2021	Kaavaneuvottelut
11-12/2021	Valmistelumateriaali nähtävillä
12/2021	Viranomaisneuvottelu (tarvittaessa)
12/2021	Kaavamateriaalin tarkistus ehdotusvaiheeseen
1/2022	LTK:n ja KH:n käsittely ja kaavaehdotus nähtävillä
2/2022	Viranomaisneuvottelut (tarvittaessa)
2-3/2022	Kaavaehdotuksen hyväksyminen KH:ssa ja KV:ssa
3-4/2022	Kaavaehdotus lainvoimainen
3-4/2022	Ilmoitus kaavan voimaantulosta

### Yhteyshenkilöt:

Kaupunginarkkitehti	Harri Ryyänen	p. 040-7048720
	<a href="mailto:etunimi.sukunimi@tornio.fi">etunimi.sukunimi@tornio.fi</a>	
Kaavasuunnittelija	Enja Valkonen	p. 040-6376744
	<a href="mailto:etunimi.sukunimi@tornio.fi">etunimi.sukunimi@tornio.fi</a>	

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä siihen asti kunnes kaavaehdotus asetetaan virallisesti nähtävillä. Osalliset voivat antaa palautetta kaavoitusviranomaisille tai esittää Lapin ELY-keskukselle neuvottelua osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä.

**KAAVOITUKSEN VAIHEET**

<b>ALOITUSVAIHE</b> Kaavatyö käynnistetään (Maanomistaja voi tehdä aloitteen)  Mahdolliset viranomaisneuvottelut Vireilletulosta kuuluttaminen OAS eli osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 14 vrk tai 30 vrk kaupungintalon ilmoitustaululla, paikallislehdessä ja <a href="http://www.tornio.fi">www.tornio.fi</a> Mielipiteiden ja lausuntojen käsittely	<b>Osallistuminen: Mielipiteen jättäminen</b>
<b>LUONNOSVAIHE</b> Selvitykset ja vaikutusten arviointi Maanomistajien ja osallisten kuuleminen Mahdolliset viranomaisneuvottelut Kaavaselostuksen ja kaavaluonnoksen valmistelu Kaavaselostus ja kaavaluonnos nähtävillä 14 vrk tai 30 vrk kaupungintalon ilmoitustaululla, paikallislehdessä ja <a href="http://www.tornio.fi">www.tornio.fi</a> Mielipiteiden ja lausuntojen käsittely	<b>Osallistuminen: Mielipiteen jättäminen</b>
<b>EHDOTUSVAIHE</b> Mahdolliset viranomaisneuvottelut Mahdollinen maankäyttö-/kaavoitussopimus Ehdotuksen valmistelu Teknisten palvelujen lautakunnan ja kaupungin- hallituksen hyväksyminen Kaavaselostus ja -ehdotus nähtävillä: 30 vrk, vähäi- set asemakaavat 14 vrk kaupungintalon ilmoitus- taululla, paikallislehdessä ja <a href="http://www.tornio.fi">www.tornio.fi</a> Muistutusten ja lausuntojen käsittely Mahdollinen kaavan korjaaminen (Uudelleen hyväksyttäväksi ja nähtäville, jos oleellisia muutoksia)	<b>Osallistuminen: Muistutuksen jättäminen</b>
<b>HYVÄKSYMISVAIHE</b> Tarkistettu kaavaehdotus Kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston hyväksyminen Kuulutus hyväksymisestä kaupungintalon ilmoitustaululla, paikallislehdessä ja <a href="http://www.tornio.fi">www.tornio.fi</a>  Valitusaika (30 vrk)	<b>Osallistuminen: Valitus (HO/KHO)</b>

Kuulutus voimaantulosta, jos ei valituksia

**VOIMASSA OLEVA KAAVA**