

## Pihlajasaaren 25. kaupunginosan asemakaava

TEKN 12.01.2022 § 8

Valmistelija

Kaupunginarkkitehti Harri Rynnänen, 0407048720

Tornion kaupungin kaavoitus ja mittaus -palvelualue on asettanut maapoliittisen ohjelman ja kaavoituskatsauksen mukaisesti Pihlajasaaren alueen asemakaavoituksen vireille 12.2.2020.

Kaavoituksella on tavoitteena tiivistää Pihlajasaaren aluetta ja muodostaa siitä Tornion kaupungin 25. kaupunginosa. Alueesta kaavoitetaan pientalovaltainen viihtyisä asuntoalue hyödyntäen suunnittelualueen luonto- ja maisema-arvoja. Alue on pääosin kaupungin omistuksessa. Yksityisten maanomistajien rakennetut ja pinta-aloiltaan asemakaavatonteiksi soveltuvat tähän kaavoitusvaiheeseen erottamattomasti kuuluvat kiinteistöt on otettu mukaan yhtenäisen kaupunkirakenteen ja kunnallistekniikan toteuttamisen mahdollistamiseksi. Muiden yksityisten kiinteistöjen osalta kaavoitusta harkitaan seuraavassa vaiheessa halukkuuden mukaan.

Kaava-alue on pääosin rakentamatonta, muokattua pelto- ja metsäaluetta joka rajoittuu luoteessa Koskenrannantiehen, pohjoisessa Valtatiehen (seututie 921), idässä Vuotinputaaseen ja etelässä ja lännessä olemassa olevaan rakennuskantaan Pihlajasaarentien varressa.

Kaava-alueen kosteikkoalueilla länsi- ja eteläosissa sijaitsee luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaita viitasammakon kutu- ja esiintymisalueita, jotka on kaavaan merkitty suojeltavina kohteina. Lisäksi kaava-alueella sijaitsee vaarantuneeksi luokiteltu luonnotilaisen kaltainen lehtomainen kangas, joka on osoitettu lähivirkistysalueeksi, jolla alue säilytetään.

Valmisteluvaiheen kuulemisen aikana saatujen viranomaislausuntojen ja osallisten mielipiteiden pohjalta kaavaselistusta ja -karttaa on täydennetty ja korjattu niiden perusteella sekä teetetty kaavan edellyttämät selvitykset.

Kaavaa varten on laadittu luontoselvitys täydennyksineen, rakennettavuusselvitys, sulfidimaatutkimukset, kadunrakentamisen pohjatutkimukset sekä asemakaavan meluselvitys.

Asemakaavalla muodostetaan 83 omakotitalotonttia, 3 asuinpientalotonttia rivitalo- tai yhtiömuotoista asuntotuotantoa varten sekä yksi lähipalvelualueiden tontti. Asuinkorttelialueiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 38 965 k-m<sup>2</sup>. Täyteen rakennettuna alueelle tulee noin 300 asukasta.

Alueelle rakennettava katuverkko tukeutuu olemassaolevaan Pihlajasaarentiehen, joka perusparannetaan kaava-alueen osilta ja liitetään osaksi kaupungin katuverkostoa. Kaava-alueen kauttakulkuliikenne Pihlajasaarentien varrella oleville rakennuksille säilytetään. Pihlajasaarentien katualueelle mahdollistetaan jalankulun ja polkupyöräilyn väylä.

Asemakaavaa lähdetään toteuttamaan keväällä 2022 Mäkivuotinkujan rakentamisella sekä Rantavuotinkadun meluvallien rakentamisella.

Liitteet Pihlajasaaren asemakaavaehdotus 04.01.2022  
Pihlajasaaren asemakaavaehdotuksen selostus liitteineen 04.01.2022  
(Liitteet arkistoidaan kohtaan 1204/10.02.03./2021)

Esittelijä Kaupunginarkkitehti Ryyänen Harri

Päätösehdotus Teknisten palvelujen lautakunta hyväksyy 25. Pihlajasaaren kaupunginosan asemakaavan ja esittää sen edelleen kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi ehdotusvaiheen nähtävillespanoa varten.

Päätös Pidetään pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa tarkistettuna.  
Hyväksyttiin.

---

KH 17.01.2022 § 27

Valmistelija Kaupunginarkkitehti Harri Ryyänen, 0407048720

Liitteet Pihlajasaaren asemakaavaehdotus 04.01.2022  
Pihlajasaaren asemakaavaehdotuksen selostus liitteineen 04.01.2022  
(Liitteet arkistoidaan kohtaan 1204/10.02.03./2021)

Esittelijä Kaupunginjohtaja Kujala Jukka

Päätösehdotus Kaupunginhallitus hyväksyy 25. Pihlajasaaren kaupunginosan Pihlajasaaren alueen asemakaavan ehdotusvaiheen nähtävillespanoa varten.  
Katsotaan pöytäkirja tarkistetuksi tämän asian osalta kokouksessa.

Päätös Hyväksyttiin.

---

KH 07.03.2022 § 101  
1204/10.02.03/2021

Valmistelija Kaupunginarkkitehti Harri Ryyänen, 0407048720

Kaupunginhallituksen alustavasti hyväksymä Pihlajasaaren asemakaavamuutosehdotus oli yleisesti nähtävillä 26.01.-24.02.2022. Ehdotuksesta saatiin kolme lausuntoa ja viisi muistutusta, joiden tiivistelmät ja vastineet ovat kaavaselostuksen liiteasiakirjana (liite 9).

Lapin liitolla ja Tornionlaakson museolla ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Lapin Ely-keskuksen lausunnon pohjalta kaavaselostukseen täydennettiin vaikutukset linnustoon ja tarkennettiin tulva-alueen määritelmää.

Lausuntojen pohjalta tehdyt lisäykset ja kaavakarttaan tehdyt tekniset ja luettavuutta parantavat muutokset ovat luonteeltaan vähäisiä, eivätkä edellytä kaavaehdotuksen uudelleen nähtävällepanoa.

Liitteet	Pihlajasaaren asemakaava 04.01.2022, tarkistettu 01.03.2022 Pihlajasaaren asemakaavan selostus 04.01.2022, tarkistettu 01.03.2022 Pihlajasaaren asemakaavan tonttijakokartat (Liitteet arkistoidaan kohtaan 1204/10.02.03/2021)
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Kujala Jukka
Päätösehdotus	Hyväksytään Pihlajasaaren asemakaava, koskien Tornion kaupungin 25. Pihlajasaaren kaupunginosan kortteleita 1-27 sekä niihin liittyviä virkistysalueita, yhdyskuntateknisen huollon alueita ja katualueita, ja esitetään se kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.  Katsotaan pöytäkirja tarkistetuksi tämän asian osalta kokouksessa.
Päätös	Hyväksyttiin.  _____