

TORNION KAUPUNKI

851 X117

ASEMAKAAVAN MUUTOS

EHDOTUS

''UUSI TULLI''

KAUPUNGINOSA 1. SUENSAARI
KORTTELIT 14(OSA), 17
JA NIIHIN LIITTYVÄT VIRKISTYS-, VIHER-, VESI- JA KATUALUEET
SEKÄ YHDYSKUNTATEKNISTÄ HUOLTOA VARTEN VARATTU ALUE.

Käsittelyvaiheet:

MRA 30 luonn. näht. 01.11.2023
MRL 62 OAS näht. 04.01.2023
MRL 63 OAS pvm. 04.01.2023

Asemakaavan muutos koskee kaupunginosan 1. Suensaari kortteleita 14(osa), 17 ja niihin liittyviä virkistys-, viher-, vesi- ja katualueita sekä yhdyskuntateknist varattua aluetta.

Kv on §:ssä hyväksynyt tämän asemakaavan.

Viran puolesta:

Hallintopäällikkö Outi Kääriäinen

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Torniossa 17.4.2024 Paikkatietoinsinööri Kimmo Annala

TORNION KAUPUNKI – TEKNISET PALVELUT – KAAVOITUS JA MITTAUS

Suunnittelija: Päivi Harjunemi MITTAKAAVA 1:1000

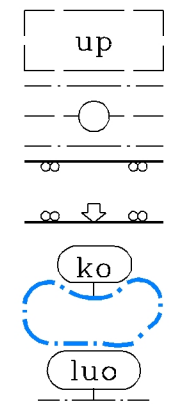
GIS-suunnittelija: Tiina Mäki vuoti

Pvm: 17.4.2024

Tarkistettu: Kaupunginarkkitehti Harri Rynänen

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET:

- PV Huvi- ja viihdepalvelujen korttelialue.
- YH-2 Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue, jolle saa lisäksi sijoittaa viranomaistoiminnan edellyttämiä tarkastuskenttiä sekä niihin liittyviä rakennuksia ja rakenteita.
- VP Puisto.
- VV Uimaranta-alue.
- ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
- W Vesialue.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Kaupunginosan raja.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- 1 Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
- 17 Korttelin numero.
- 4500 Kadun tai puiston nimi.
- IV Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- 20 Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- ui Rakennusala.
- w-la Vesialueen osa, jolle saadaan rakentaa uimarantaan liittyviä laitteita.
- vl Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa laiturin ja rakennelmia.
- 35 dBA Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35dBA.
- le Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
- Katu.
- Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
- Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.
- p Ohjeellinen pysäköimispaikka.
- ppp Ohjeellinen polkupyöräpysäköintipaikka.



Ohjeellinen pallokenttä

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

Alue, jolla maanpinta on tulvavaaran vuoksi korotettava tasoon +4.78 (N2000). Korttelikohtainen läjitys- ja maisemointisuunnitelma on hyväksyttävä erikseen rakennusvalvontaviranomaisilla.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA:

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN
Rakennusten tulee muodostaa arkkitehtonisesti laadukas ja kaupunkikuvallisesti yhtenäinen kokonaisuus. Rakennetut alueet viimeistellään huolellisesti ja niillä käytetään korkealaatuisia materiaaleja.

YH-2-korttelialueen saa aidata rakennusjärjestyksen mukaisesti enintään 160 cm korkealla aidalla, jonka liittyminen virkistysalueeseen tulee varmistaa aidan värityksen sekä viherrakentamisen keinoin.

Alueen valaisu on suunniteltava ja toteutettava niin, ettei valaistuksesta aiheudu kohtuutonta häikäisyhaittaa lähialueen asuntoihin, virkistysalueelle tai liikenteelle.

Alueelle saa asentaa rakenteita ja laitteita, joilla hyödynnetään aurinkoenergiaa.

Teknisissä -ja ajoneuvojen pysäköintiin tarkoitetuissa tiloissa ei vaadita desibelirajoitusta.

PYSÄKÖINTI JA POLKUPYÖRIEN SÄILYTYKSEN
Autopaikkoja on PV- ja YH-korttelialueilla tai enintään 150 metrin etäisyydellä sen alueelta on varattava seuraavasti:
- Toimisto- ja liikehuoneistot sekä niihin verrattavat tilat 1 ap/60 k-m²
- Hotelli-, ravintola-, majoitus- ja niihin verrattavat tilat 1 ap/150 k-m²
- Kokous-, neuvottelu- ja niihin verrattavat tilat 1 ap/150 k-m²

Pyöräpaikkoja on korttelialueilla oltava 1 pp/150 k-m²

Ulkona olevien pyörätelineiden tulee olla runkolukittavia.

HULEVEDET

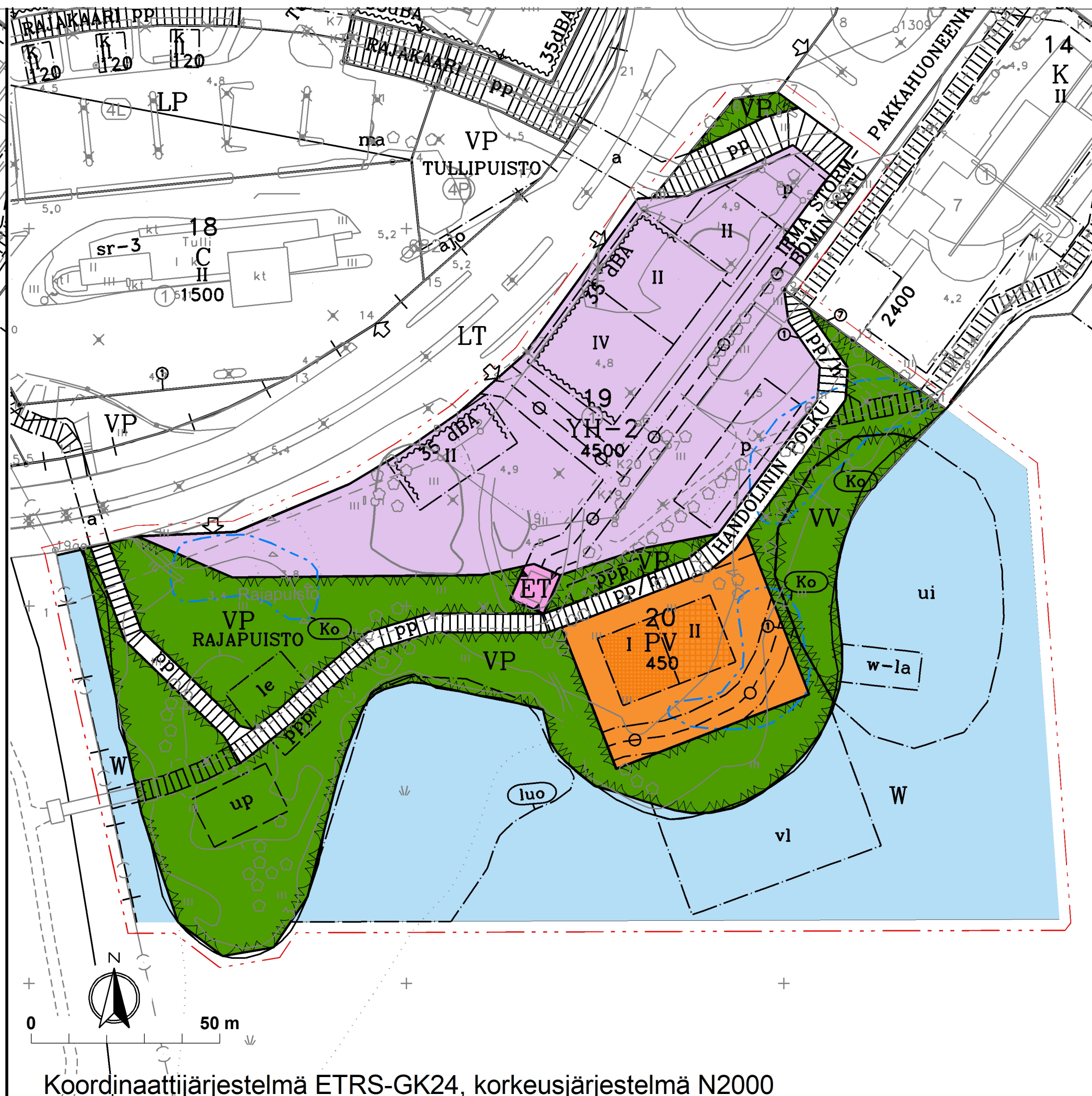
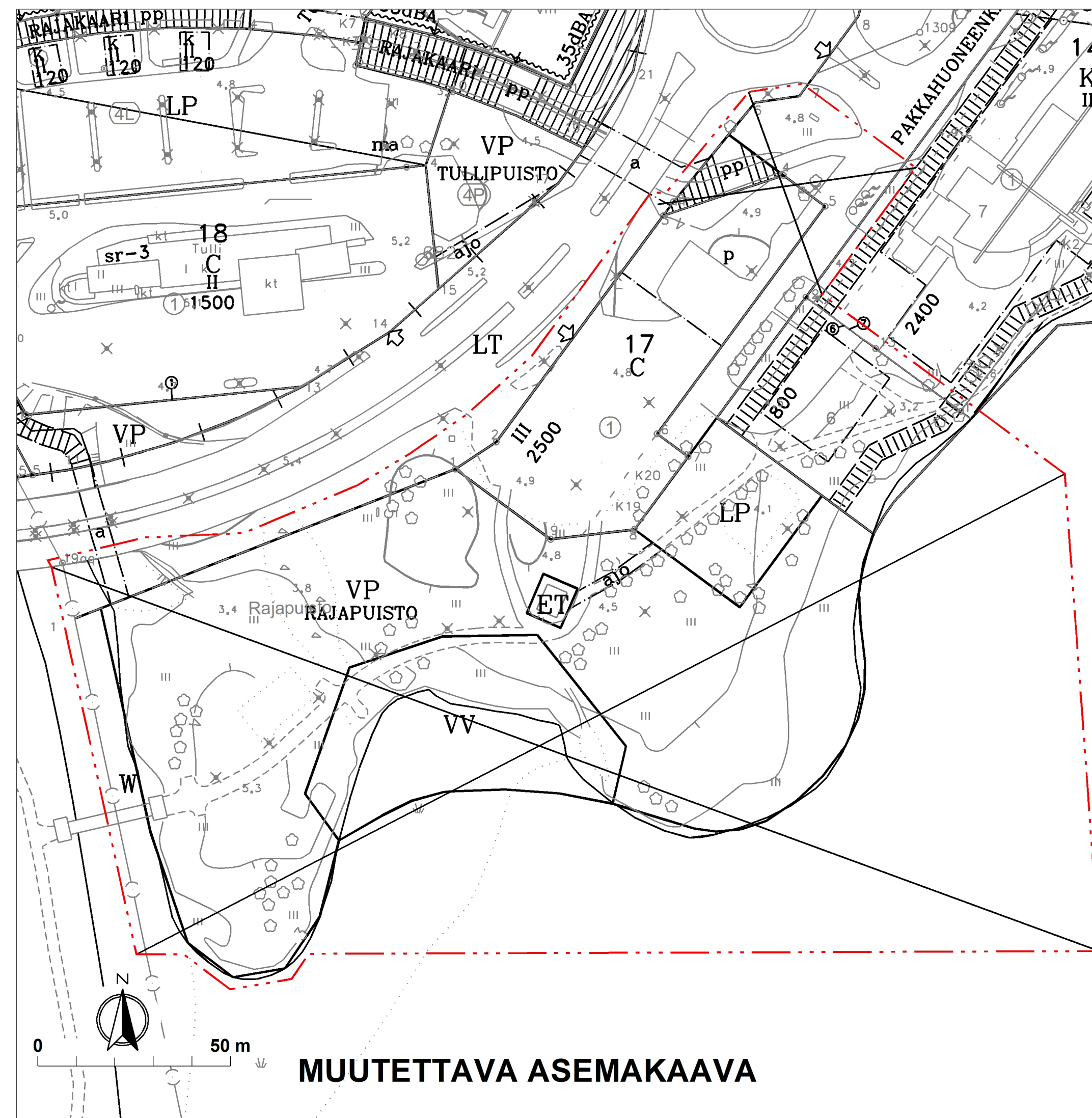
YH-2 -korttelialue tulee hulevesien viivytysten ja imeytyksen osalta toteuttaa niin, ettei tuliviiva hulevesi aiheuta haittaa ympäristölle. Tontin pinta-alasta tulee lähtökohtaisesti olla vähintään 20 % istutettuja alueita, vettäläpäiseviä kiveyksiä tai viherkattoja. Vaihtoehtoisesti voidaan kuitenkin toteuttaa vähintään 10 %:lle tontin pinta-alasta istutettuja tehostetun imeytyksen hulevesipainanteita, joista istutusalan läpi suodatun vesi johdetaan salaajituksen kautta edelleen hulevesiverkostoon. Tehostetun imeytyksen hulevesipainanteisiin tulee istuttaa pylväshaapoja tai vastaavia. Hulevesiverkostoon johdettavia hulevesiä tulee viivyttää. Viivytystilavuutta tulee rakentaa kiinteistöille vähintään yksi kuutiometri jokaista 200 vettä läpäisemätöntä pinta-alaneliometriä kohti. Viivytysrakenteiden tulee tyhjäntä 24 tunnin kuluttua täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Myös mahdolliset hulevesipainanteet tulee varustaa ylivuotorakenteella.

Rakennuslupavaiheessa tulee esittää hulevesien hallintasuunnitelma hulevesien poisjohtamiseen.

Kosteudelle arat rakenteet tulee tulvavaaran vuoksi sijoittaa tason +5,21 (N2000) yläpuolelle. Rakennuspaikan maanpinnan korkotason tulee olla +4.78 (N2000) yläpuolella.

Lumet on läjitettävä YH-korttelin alueella, puistoalueelle läjittäminen on kielletty.

Tällä asemakaava-alueella tonttijako on sitova.



MUUTETTAVA ASEMAKAAVA

Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK24, korkeusjärjestelmä N2000