

Asemakaavamuutos Hellälä 19. kaupunginosassa, kortteli 4002

TEKN 27.03.2024 § 65

Valmistelija

Kaavasuunnittelija Päivi Harjuniemi, puh. 040 5462977

Tornion kaupungin Kaavoitus ja mittaus-palvelualue on asettanut Hellälälän 19. kaupunginosan korttelissa 4002 asemakaavan muutoshakemuksen mukaisesti Torandan alueen asemakaavoituksen vireille 28.9.2022.

Asemakaavamuutoksen laatiminen koskee 10,24 ha:n aluetta. Suunnittelualueelle sijoittuu nk. tapahtumakeskus Toranda, ravintolarakennus, pienimuotoinen majoitusrakennus, vierasvenesatama ja caravan-alue. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Hellälän asuinalueeseen, idässä Näätsaarentiehen, etelässä asutukseen ja lännessä Tornionjoen vesialueeseen.

Asemakaavamuutoksen keskeisin tavoitte on lisätä kerroslukua niin, että se mahdollistaa n.120 m korkean 40-kerroksisen asuin-, liike-, toimisto- ja hotellirakennuksen (hybridirakennus) toteuttamisen Hellälänniemeen nykyisen kaavan mahdollistaman 20 2/3-kerroksisen sijaan. Rakennuksen uusi korkeus mahdollistaisi myös gondoliyhteden toteuttamisen Haaparannan puolelle nk. Cape East-matkailukohteen luo. Lisäksi suunnittelualueen pohjoisosaan on osoitettu rakennusala viisikerroksille rakennuksille.

Asemakaavamuutoksessa alue osoitetaan pääasiassa asuin-, liike-, toimisto- ja majoitusrakennusten sekä huvi- ja viihdepalvelujen korttelialueeksi. Alueen kerrosalasta saa enintään 30% käyttää asumista varten (AL-H). Osa alueesta on osoitettu vesialueeksi (W).

Valmisteluvaiheen kuulemisen aikana saadun viranomaislausuntojen pohjalta kaavaselostusta täydennetty täydennetty seuraavasti:

- Yleiskaavaa koskevien tavoitteiden osalta ja miten asemakaava toteuttaa sitä sekä perusteltu yleiskaavan poikkeamisen osalta.
- Lisätty maakuntakaavaa koskevia suunnittelumääräyksiä
- Maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön kuvauksen osalta sekä hyvän elinympäristön edellytysten ja sen edistämisen osalta viihtyisän elinympäristön saavuttamiseksi.
- Lisätty viisikerroksisten rakennusten havainnekuva.
- Lisätty tiedot uittoon ja merivartiostoon liittyvän rakennuskannan inventointitietojen päivityksestä.
- Unescon maailmanperintökohteen tietojen osalta
- Vaikutusten arviointia täydennetty.
- Kaava-alueelta on teetetty maaperätutkimus.

Kaavakarttaan on täsmennetty viisikerroksisten rakennusten rakennusalat sekä lisätty määräyksiä maaperään liittyen.

Alueen kokonaispinta-ala on 10,24 ha, josta AL-H-aluetta on 9,37 ha ja W- aluetta 0,88 ha. Rakennusoikeutta alueella on yhteensä 58700 k-m². Tehokkuusluvaksi AL-H alueella muodostuu e=0,63.

Asemakaavan toteuttaminen alkaa asemakaavan tultua voimaan. Kaavan toteutusta valvoo ensisijaisesti kaupungin rakennusvalvonta rakennus- ja toimenpidelupien myöntämisen yhteydessä.

Liitteet Hellälä Torandan asemakaavaehdotus 1.12.2023
Hellälä Torandan asemakaavaehdotuksen selostus liitteineen 1.12.2023

Esittelijä Kaupunginarkkitehti Ryyänen Harri

Päätösehdotus Teknisten palvelujen lautakunta hyväksyy Hellälän 29. kaupunginosan korttelin 4002 (Toranda) asemakaavan muutoksen ja esittää sen edelleen kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi ehdotusvaiheen nähtävilleselostusta varten.

Pidetään pöytäkirja tarkastettuna kokouksessa tämän asian osalta.

Päätös Hyväksyttiin.

KH 02.04.2024 § 105

Esittelijä Kaupunginjohtaja Kujala Jukka

Päätösehdotus Hyväksytään Hellälän 29. kaupunginosan korttelin 4002 (Toranda) asemakaavan muutos ehdotusvaiheen nähtävilleselostusta varten.

Päätös Hyväksyttiin.

KH 24.06.2024 § 196
2340/10.02.03/2022

Valmistelija Kaavasuunnittelija Päivi Harjuniemi puh. 040 5462977

Kaupunginhallituksen alustavasti hyväksymä Hellälän 19. kaupunginosan, korttelin 4002 nk. Torandan alueen asemakaavamuutosehdotus oli yleisesti nähtävillä 11.4.-13.5.2024. Ehdotuksesta saatiin kolme lausuntoa, joiden tiivistelmät ja vastineet ovat kaavaselostuksen liiteasiakirjana (liite 6).

Lapin liitolla ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Lapin Ely-keskuksen lausunnon pohjalta kaavakarttaa on täydennetty ohjeellisen gondoliyhteyden osalta sekä saa-2 -merkinnän laajuuden osalta. Kaavaselostukseen on täydennetty perusteluita yleiskaavan ohjausvaikutuksesta.

Torniolaakson museon lausunnon pohjalta selostukseen on lisätty Tornionjoen ylittävä rautatiesilta ja sen maisemallinen ja kulttuurihistoriallinen merkitys osana valtakunnallista merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Kaavaselostukseen on tarkistettu vaikutusten arvioinnin osalta olevaan rakennettuun kulttuuriympäristöön ja osayleiskaavaan. Lisäksi entisen tullin/merivartioston eheänä säilyneen pihapiirin asuinrakennus, talousrakennus ja sauna on suojeltu merkinnällä sr ja pihapiiri merkinnällä /s.

Lapin ELY-keskuksen ja Tornionlaakson museon kanssa on heidän lausuntojensa pohjalta pidetty kaavaneuvottelut 28. ja 30.5.2024, joissa on sovittu tarvittavat muutokset ja täydennykset. Muutokset ja täydennykset ovat hankkeen omistaja ja kiinteistönomistaja hyväksynyt, minkä johdosta ei ole tarpeen asettaa kaavamateriaalia uudelleen nähtäville.

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Kujala Jukka
Päätösehdotus	Hyväksytään Torandan asemakaavamuutos, koskien Hellälän 19. kaupunginosan korttelia 4002 ja esitetään se kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.
Päätös	Hyväksyttiin.
