

# Asemakaavamuutos Suensaari 1. kaupunginosassa, Uusi tulli

TEKN 24.04.2024 § 85

Valmistelija

Kaavasuunnittelija Päivi Harjuniemi, puh. 040 5462977

Tornion kaupungin Teknisten palvelujen lautakunta on käsitellyt Uuden tullin asemakaavamuutos aluetta koskevan Senaatti-kiinteistön asemakaavamuutoshakemuksen teknisten palvelujen lautakunnassa 23.11.2022 § 259 sekä kaupunginhallituksessa 20.12.2022 § 467. Tornion kaupungin Kaavoitus ja mittaus-palvelualue on asettanut Suensaaren 1. kaupunginosan korttelin 14(osa) ja 17 sekä niihin kuuluvaa katu-, vesi- ja viheraluetta koskevan asemakaavamuutoksen vireille 4.1.2023. Asemakaavamuutoksen luonnos on ollut nähtävillä 1.11.-1.12.2023.

Asemakaavan laatiminen koskee n. 3,7 hehtaarin suuruista aluetta Suensaaren kaupunginosan eteläkärjestä. Kaavamuutosalue sijoittuu Tornionjoen ja Ruotsiin johtavan E4-valtatien väliselle alueelle. Kaavamuutosalue on kaupungin omistuksessa, poisluettuna yleisen tien alue.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Tullille turvalliset ja tehokkaat toimitilat, joissa toimii Tulli ja Poliisi samoissa tiloissa. Hankkeella parannetaan tarkastustoiminnan turvallisuutta, ja sujuvuutta, tuetaan toiminnan tarpeita tila- ja alueratkaisujen kautta, varaudutaan poikkeusoloihin sekä parannetaan kansallista ja kansainvälistä viranomais toimintaa ja -yhteistyötä. Lisäksi tavoitteena on luoda keskustan ranta-alueelle edellytyksiä elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi.

Tullille ja Poliisille on kaavassa osoitettu yksi n. 8700 m<sup>2</sup> suuruinen yhteinen hallinnon ja virastorakennusten tontti (YH-2), jossa rakennusoikeutta on osoitettu 4500 k-m<sup>2</sup>. Rajapuiston keskiosassa on varattu jalakululle pyöräilylle osoitettu katu, jonka itäosassa on huoltoajo sallittu. Vesialueelle rajautuen puiston rannalle osoitetaan luontoselvityksen perusteella luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo-merkintä). Alueella esiintyy äärimmäisen uhanalaisia luontotyyppisiä (CR): kosteat heinätulvaniityt, sisävesien suursaraniityt ja sisävesien järvikorte- ja kaislaniityt. Puistoon rannalle osoitetaan uimaranta-alue.

Valmisteluvaiheen kuulemisen aikana saadun viranomaislausuntojen pohjalta kaavaselostusta ja kaavakarttaa on täydennetty seuraavasti:

- Ajoneuvotarkastusrakennuksen rakennusala on tarkitettu suuremmaksi.
- Hulevesien asemakaavamääräystä on tarkennettu.
- Kaavaselostukseen ja asemakaavamerkintöihin on termi "rajavalvonta" muutettu muotoon "viranomaisvalvonta".
- Kaavaselostukseen on täydennetty perusteluita kaavan suhteesta yleiskaavan, vaikutusten arviointia sekä luo-merkinnän sisältöä.
- Kaavamääräyksiä on korjattu tulvan osalta.
- Kaavaselostukseen on lisätty maakuntakaavaa koskevat suunnittelumääräykset.
- Havainnekuvamateriaalia on päivitetty.
- Viranomaisalueen aittaa koskevaa kaavamääräystä on tarkistettu.
- Puistoalueen ja viranomaisalueen välinen pelastustiemääräys on poistettu

Alueen kokonaispinta-ala on 3,69 ha, josta YH-2-aluetta 0,87 ha, PV-aluetta 0,22 ha, VP-aluetta 0,99 ha ja W-aluetta 1,37 ha. Tehokkuusluvuksi YH-2-alueella muodostuu  $e=0.52$  ja PV-alueella  $e=0.20$ .

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

Esittelijä Kaupunginarkkitehti Ryynänen Harri

Päätösehdotus Teknisten palvelujen lautakunta hyväksyy 1. Suensaaren kaupunginosan kortteli 14(osa) ja 18 sekä niihin liittyvien virkistys-, vesi- ja katualueisiin sekä yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueen asemakaavan muutoksen ja esittää sen edelleen kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi ehdotusvaiheen nähtävilleselannoa varten.

Pidetään pöytäkirja asian osalta tarkastettuna kokouksessa.

Päätös Hyväksyttiin.

---

KH 06.05.2024 § 143

Esittelijä Kaupunginjohtaja Kujala Jukka

Päätösehdotus Kaupunginhallitus hyväksyy 1. Suensaaren kaupunginosan korttelit 14 (osa) ja 18 sekä niihin liittyvien virkistys-, vesi- ja katualueisiin sekä yhdyskuntateknistä huoltoa varten varatun alueen asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheen nähtävilleselannoa varten.

Päätös Hyväksyttiin.

---

KH 19.08.2024 § 213  
2364/10.02.03/2022

Valmistelija Kaavasuunnittelija Päivi Harjuniemi, puh. 040 5462977

Kaupunginhallituksen alustavasti hyväksymä Uuden tullin asemakaavamuutosehdotus oli yleisesti nähtävillä 16.5. – 17.6 2024. Ehdotuksesta saatiin kolme lausuntoa ja yksi muistutus, joiden tiivistelmät ja vastineet on kaavaselostuksen liitteinä 14.

Kaavakarttaan on lisätty ohjeellinen hulevesialue ja ohjeellinen korotettava alue on rajattu koskemaan viranomaisalueen tonttia. Kaavakarttaan on selkeytetty luo-merkintää ja kaavamääräyksiin lisätty, mitä luonnonarvoja määräys koskee. Muutokset on luonteeltaan vähäisiä, eivätkä edellytä kaavaehdotuksen uudelleen nähtävilleselannoa. Muutokset on myös käyty läpi toimijoiden kesken 28.5.2024 pidetyssä hankkeen yhteispalaverissa.

Liitteet Kaavakartta ja -selostus liitteineen  
Uusi tulli tonttijakokartta

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Kujala Jukka
Päätösehdotus	Hyväksytään Uuden tullin asemakaavamuutos, koskien Tornion kaupungin 1. Suensaaren kaupunginosan korttelia 14(osa) ja 17 sekä niihin kuuluva katu-, vesi- ja viheraluetta ja esitetään se kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.
Päätös	Hyväksyttiin ja päätettiin pitää pöytäkirja tarkastettuna tämän pykälän osalta kokouksessa.

---