

## TORNION KAUPUNKI, MIUKIN KAUPUNGINOSA

### Korttelin 21 AL-tontin ja AK-tontin 2 alueen asemakaavamuutoksen valmisteluaineisto

Lausunnot (3 kpl), mielipiteet (2 kpl) ja vastineet niihin kaavan valmisteluvaiheen nähtävilläoloaikana 28.3.-26.4.2024.

| 1. Lapin ELY-keskus   | Kaavanlaatijan vastine  |
|---|---|
| <p><i>Rakennettu kulttuuriympäristö</i><br/>Lausuttavan aineiston mukaan suunnittelualueella sijaitsee kaksi 1930–1940-luvuilla rakennettua toimitila- ja varastorakennusta, jotka ovat inventoitu vuonna 1989 sekä Tornion yleiskaavan laatimisen yhteydessä vuonna 2002. Tornion yleiskaavaa 2021 varten laadituissa inventoinnissa ja selvityksessä rakennukset ovat määritetty paikallisesti arvokkaiksi rakennuskohteiksi. 29.6.2009 hyväksytyn Tornion yleiskaavan keskeisen kaupungin tarkennusalueen yleismääräyksen mukaan kulttuuriympäristöselvityksessä luetellut rakennukset/pihapiirit on pyrittävä säilyttämään.<br/>ELY-keskus toteaa, että kaavoituksessa tulee tarkemmin selvittää paikallisesti merkittäviksi todettujen rakennusten suojelutarve sekä mahdollisuudet rakennusten säilyttämiseksi osana uudisrakentamisen kokonaisuutta. Myös mahdollinen suojelematta jättäminen tulee perustella. ELY-keskus huomauttaa, että suojelematta jättämisen perusteena ei voi pitää rakennuksen omistajan taloudelliseen asemaan liittyviä syitä eikä yleensä myöskään hoidon laiminlyöntiä tai tahallisesti aiheutettuja vaurioita.</p> <p><i>Ilmastovaikutusten arviointi ja vaihtoehtotarkastelu</i><br/>Kyseisen kaavaratkaisun ilmastovaikutuksia ei ole arvioitu. ELY-keskus katsoo, että kaava-aineistoa tulee täydentää asianmukaisella ilmastovaikutusten arvioinnilla, jossa on huomioitava ilmastonmuutoksen hillintä ja sopeutumisen tarpeet. Arvioinnissa tulee erityisesti kiinnittää huomiota purkavan uudisrakentamisen hiilijalanjälkeen. Purkavan uudisrakentamisen hiilijalanjälkeä on yleisesti tarkasteltu mm. ympäristöministeriön vuonna 2021 julkaisemassa raportissa Purkaa vai korjata. Raportissa todetaan seuraavasti:<br/><i>Tutkittujen tapausten perusteella peruskorjaaminen on purkavaa uudisrakentamista tehokkaampi keino välttää päästöjen syntymistä lähi vuosikymmeninä, jotka ovat ratkaisevia ilmastonmuutoksen torjunnan ja siihen sopeutumisen näkökulmasta. Kokonaisvaikutuksista kaupunkirakenteen tasolla tarvitaan kuitenkin vielä lisää tutkimustietoa. Korjaamiseen kannustaminen purkamisen sijaan olisi saatettava rakentamisen vähähiilisyysohjauksen piiriin.</i><br/>ELY-keskus toteaa, että vaihtoehtotarkastelu on olennainen osa kaavoitusta. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 25 §:n mukaisesti asemakaavan selostuksessa tulee esittää mm. suunnittelun lähtökohdat, tavoitteet ja esillä olleet vaihtoehdot. MRL 9.2 §:n mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja</p> | <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Paikallisesti arvokkaiden rakennusten suojelutarve ja säilytysmahdollisuudet on selvitetty ehdotusvaiheeseen perusteluineen.</p> <p>Rakennusten omistaja on vaihtunut keväällä 2024 ja uuden omistajan toimesta rakennuksista on laadittu kuntoarvio, jossa on tutkittu korjausmahdollisuudet.</p> <p>Selostusta täydennetään ilmastovaikutusten arvioinnilla, joka pohjautuu Kymenlaakson liiton v.2023 julkaisemaan "Ilmastovaikutusten arviointityökalujen opas kuntien suunnittelijoille". Työkaluna on käytetty ko. julkaisussa esiteltyä ilmastovaikutusten yhteenvetotaulukkoa, joka on laadittu Turun asemakaavoituksen käyttöön.</p> <p>Kaavaselistusta täydennetään nk. 0-vaihtoehdon osalta. Valmisteluvaiheen jälkeen laadituissa selvityksissä ja analyyseissä on ilmennyt, että</p> |

|   |  |
|---|--|
| <p>tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien kulttuuriset vaikutukset. Kaavaluonnokselle ei ole esitetty vaihtoehtoja.</p> <p>ELY-keskus suosittelee, että nähtävillä olevan kaavaluonnoksen rinnalla tutkitaan myös vaihtoehtoa, jossa olemassa olevaa rakennuskantaa pyritään säilyttämään ja hyödyntämään.</p> <p>Lisäksi ELY-keskus toteaa, että kaavaluonnos mahdollistaa 8-kerroksisen rakentamisen. ELY-keskus katsoo, että vaihtoehtoja tulisi olla myös matalammasta ja laveammasta rakentamisesta.</p> <p>Ympäristöstään poikkeavan korkean rakentamisen havainnollistaminen on erityisen tärkeää.</p> <p><i>Luontoympäristö</i></p> <p>ELY-keskus huomauttaa, että osa kaavaselostusluonnoksen vaikutusten arvioinnissa mainituista vakiintuneista eliölajeista voi lukeutua uhanalaiseihin tai muihin huomionarvoisiin lajeihin ja tällöin ne tulee ottaa huomioon suojelustatuksensa mukaisesti. Termi ”vakiintunut laji” ei siten tarkoita vain yleistä ja tavanomaista lajia. ELY-keskus toteaa, että suunnittelualueelta ei ole aikaisempia havaintoja suojellisesti arvokkaista lajeista.</p> <p><i>Liikenne</i></p> <p>Suunnittelualue rajoittuu Vt 21:n ja vt 29:n liikennealueeseen. Liikennealueella sijaitsee lähimpänä suunnittelualueetta kevyenliikenteen väylä. Alueen itäpuolella sijaitsee junarata ja asema-alue. ELY-keskus toteaa, että kaavoituksen tueksi on tehtävä meluselvitys. Vasta meluselvityksen tulosten pohjalta voidaan arvioida tarvittavat meluntorjuntatoimet. Meluselvityksessä tulee huomioida maantien, katualueen ja rautatieliikenteen aiheuttama melu. Meluntorjuntaa ohjaavat Suomessa Valtioneuvoston päätöksen VnP 993/1992 mukaiset melutason ohjeavot, jotka tulee kaavoituksessa huomioida. Ympäristöministeriön asetus 796/2017 rakennusten ääniympäristöstä määrää rakennusten äänieristyksestä. Asetuksessa määrätään ulkovaipan ääneneristävyudeksi vähintään 30 dB. Meluntorjunnasta tulee määrätä asemakaavamerkinnöissä ja -määräyksissä, mikäli meluntorjunta vaatii joltain julkisivulta yli 30 dB äänitasoeroa. ELY-keskus katsoo, että yleisten teiden liikennemääriin ja -järjestelyihin kaavamutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia.</p> | <p>rakennusten säilyttäminen ei ole kokonaistaloudellisesti eikä kaupunkikuvallisesti kohtuullisesti ratkaistavissa.</p> <p>Matala ja laveampi rakentaminen ei kiinteistön koon ja ominaisuuksien vuoksi ole järkevästi ratkaistavissa. Tavoiteltavaa rakentamista on havainnollistettu ehdotusvaiheeseen.</p> <p>Kaavaselostusta on täsmennetty ja tarkennettu ELY-keskuksen lausunnon pohjalta.</p> <p>Kaavamuutosta varten on laadittu meluselvitys ehdotusvaiheeseen, joka on liitetty kaavaselostuksen liiteasiakirjaksi.</p> |
| <p><b>2. Lapin liitto</b></p> <p>Suunnittelualue sijaitsee 19.2.2014 vahvistetun Länsi-Lapin maakuntakaavan taajamatoimintojen alueella (C 119). Merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys -ja puistoalueita sekä erityisalueita.</p> <p>Suunnittelualue kuuluu Kemi-Tornion kaupunkikehittämisen kohdealueeseen (kk 8500). Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutua, johon kohdistuu maakunnallisesti tärkeitä alueidenkäyttöllisiä kehittämisen tarpeita ja niiden yhteensovittamista. Alueen suunnittelun lähtökohdaksi 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.</p> <p>Suunnittelualue sijaitsee kansainvälisesti ja valtakunnallisesti tärkeän Perämeren kaaren kehittämisvyöhykkeen alueella. Kehittämisvyö-</p>  | <p><b>Kaavanlaatijan vastine</b></p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>  |

hykkeen toimintojen verkostoitumista tulee edistää alueidenkäyttötarkoituksilla. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varauduttava palvelutasoltaan korkeatasoiseen kansainvälisiin liikenneyhteyksiin, erityisesti pääteiden liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden parantamiseen, raideliikenteen kehittämiseen sekä tietoliikenneverkostoihin. Perämeren rannikon matkailu- ja virkistyspalvelujen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon veneilyreittien ja –satamien kehittämistarpeet sekä yhtenäisen kevyen liikenteen reitin kehittämismahdollisuus. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon maankohoamisen taloudelliset ja ympäristölliset vaikutukset sekä turvata maiseman ja luonnontalouden erityispiirteet ja luonnon kehityskulkujen alueellinen edustavuus. Maankohoamisen rannikon luonnon- ja kulttuuriperinnön kansainvälisten arvojen säilymistä ja matkailullista hyödyntämistä tulee edistää.

Suunnittelualue kuuluu Länsi-Lapin maakuntakaavassa myös matkailun vetovoima-alue, matkailun ja virkistykseen kehittämisen kohdealueeseen Tornio–Haaparannan kauppakeskittymä (mv 8412). Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistykseen vyöhykkeitä, joihin kohdistuu alueidenkäyttöllisiä kehittämistarpeita ja niiden yhteensovittamista. Aluetta tulee kehittää matkailupalvelukohteiden, maaseutu-matkailun, palvelujen ja reitistöjen yhteistoiminnallisena kokonaisuutena alueen pääkäyttötarkoitusten kanssa yhteen sopivalla tavalla. Kulttuuriperintö-, maisema- ja luontoarvoja tulee vaalia matkailun vetovoimatekijöinä.

Suunnittelualueen viereen on maakuntakaavassa osoitettu raideliikenteen kehittämiskäytävä. Merkinnällä osoitetaan raideliikenteen kehittämiseen liittyvät yhteistarpeet. **Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee varautua raideliikenteen palvelutason parantamiseen sekä siihen liittyviin aluevarauksiin.**

Tornionjoki on osoitettu maakuntakaavassa luonnonsuojelualueeksi (SL 4051). Merkinnällä osoitetaan luonnonsuojelulain nojalla suojeltuja tai suojeltavaksi tarkoitettuja alueita tai kohteita.

Länsi-Lapin maakuntakaavassa on lisäksi annettu koko maakuntakaava-alueella koskevia suunnittelumääräyksiä muun muassa yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen, arvokkaiden kulttuuri- ja luonnonympäristöjen huomioimiseen, meluhaittojen ehkäisemiseen sekä joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen edellytysten kehittämiseen 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.

Asemakaavamuutoksen kaavaselostuksessa on tuotu esille maakuntakaava ja sen suunnittelualueella koskevat merkinnät ja määräykset.

Lapin liiton virasto toteaa Miukin 11.kaupunginosan kortteli 21 asemakaavamuutoksen valmisteluaineiston sopeutuvan Länsi-Lapin maakuntakaavan tavoitteisiin ja toimivan hyvänä pohjana kaavaehdotuksen laatimiselle.

Merkitään tiedoksi.

Merkitään tiedoksi. Tällä asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia tai pystytty varautumaan raideliikenteeseen liittyviin aluevarauksiin.

Merkitään tiedoksi.

Merkitään tiedoksi.

Todetaan.

Merkitään tiedoksi.

| 3. Tornionlaakson museo  | Kaavanlaatijan vastine   |
|--|--|
| <p><i>Valmisteluaineisto</i></p> <p>Suunnittelualue sijaitsee Tornionjoen rannalla Miukissa, junaradan ja joen välissä. Asemakaavamuutoksen laadinnan tavoitteena on mahdollistaa kahden kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon toteuttaminen alueelle. Rakentamisen neliömäärätavoite on 6600 k-m<sup>2</sup>. Selostuksen mukaan rakentamisen sijainti tarkentuu kaavoituksen kuluessa.</p> <p>Kaavaluonnoksessa kiinteistö on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), suurimmaksi sallituksi kerroskorkeudeksi VIII ja rakennusoikeutta 6600 k-m<sup>2</sup>. Rakennusala on osoitettu koko tontille. Tontilla sijaitsevia Lapin jäädyttämön entisiä rakennuksia ei ole huomioitu. Suunnittelun lähtökohtana käytetyissä viitesuunnitelmissa alueelle on osoitettu kaksi kahdeksankerroksista noppamaista kerrostaloa.</p> <p>Vaikutusten arvioinnin mukaan kaavamuutoksella on vaikutuksia maisemaan, sillä nykyiseen rakennuskantaan verrattuna kaavan mahdollistama rakentaminen on korkeampaa ja erottuu kerroskorkeudellaan myös viereisistä kerrostaloista. Suunnittelualue sijoittuu kaupunkiympäristöön, jolloin maisemavaikutukset ovat kaupunkikuvaa ja -siluettia muuttavia. Kulttuuriperintöön kohdistuvien vaikutusten todetaan olevan kielteiset kahden vanhan rakennuksen poistussa.</p> <p><i>Kaavamuutos ja kulttuuriympäristö</i></p> <p>Kaavaselostuksessa kappaleessa 3.1.3 <i>Rakennettu ympäristö</i> arkeologinen kulttuuriperintö on huomioitu riittävällä tavalla.</p> <p>Kaavamuutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta antamassaan lausunnossaan Tornionlaakson museo nosti esiin suunnittelualueella sijaitsevan olemassa olevan kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennuskannan ja totesi, että kaavoituksen yhteydessä tulee tutkia, onko rakennuksia mahdollista säilyttää osana uudisrakentamisen kokonaisuutta. Lisäksi museo piti tärkeänä kaavamuutosalueen keskeisen sijainnin takia kaavan vaikutusten arviointia suhteessa kaupunkikuvaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön sekä eri vaihtoehtoja rakentamisen määrästä ja sijoittumisesta.</p> <p>Aiemmassa lausunnossaan museo nosti esiin myös Tornion yleiskaavan yleiset rakentamismääräykset, joissa edellytetään, että <i>Kaavakartalla osoitettujen, suojeltavien rakennuskohteiden lisäksi, paikallisesti tai kyläkuvan ja miljöönn kannalta arvokkaat rakennuskohteet on luetteloidu kaavamerkintöjen liitteessä ja kuvattu peruselvyysraporteissa. Kulttuuriympäristöselvityksessä luetellut rakennukset /pihapiirit on pyrittävä säilyttämään.</i> Tornionlaakson museo toteaa, ettei kaavamuutoksessa ole tutkittu rakennusten säilyttämismahdollisuuksia yleiskaavan edellyttämällä tavalla. Selostuksen mukaan alueella olevat rakennukset ovat olleet käyttämättä viime vuosina, minkä takia rakennustekninen korjausvelka on muodostunut merkittäväksi. Rakennuksista ei kuitenkaan ole esitetty kuntoarviota tai -tutkimuksia. Museo muistuttaa, ettei hoidon laiminlyönti ole purkamisen peruste.</p> <p>Tornionlaakson museo toteaa, että valmisteluaineistossa ei ole esitetty vaihtoehtoja rakentamisen määrästä ja laadusta tai tutkittu onko olemassa olevia rakennuksia mahdollista säilyttää osana uudisrakentamisen kokonaisuutta. Museo muistuttaa, että maankäyttö- ja rakennuslain 12§ ja 50§ mukaan olemassa olevan rakennuskannan käytön edistäminen ja rakennetun ympäristön ja rakennuskannan suunnitelmallinen ja jatkuva hoito ja kunnossapito sekä kulttuuriarvoja luovat ja säilyttävät ratkaisut ovat yksi maankäytön suunnittelun ja rakentamisen ohjauksen tavoitteista.</p> <p>Tornionlaakson museo toteaa, että nyt esitetyn kaavaluonnoksen vaikutukset jokimaisemaan suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan olisivat merkittävät. Kaavan sallima kerroskorkeus ja rakennusoikeus kolminkertaistuvat. Tätä ei ole selkeästi tuotu esiin vaikutusten arvioinnissa eikä havainnekuvia Suensaaren suunnasta ole esitetty. Vaihtoehtoisia ratkaisuja ei myöskään ole esitetty. Rakennukset ovat merkittävästi korkeammat suhteessa olemassa olevaan ympäristöönsä ja tulisivat dominoimaan yksittäisinä noppina joelta, Suensaarelta ja Tornionjoen ylittävältä sillalta itään avautuvaa näkymää. Lisäksi vaikutusten arvioinnissa ei ole huomioitu lähi-alueella sijaitsevaa <i>Tornion rautatieasemaa</i>, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön kohde (RKY2009).</p> <p>Tornionlaakson museon näkemyksen mukaan edellä esiin nostetut seikat tulee tutkia kaavamuutoksen yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämällä tavalla.</p> | <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Kaavamuutoksessa tutkitaan kahta vaihtoehtoa, mikä kaavan koko, tarkeitus ja vaikuttavuus huomioiden on tarkoituksenmukaista.</p> <p>Rakennuksista on laadittu ehdotusvaiheeseen kuntoarvio, joka on kaava-asiakirjojen liitteenä.</p> <p>Kaavamuutoksessa tutkitaan kahta vaihtoehtoa, mikä kaavan koko, tarkeitus ja vaikuttavuus huomioiden on tarkoituksenmukaista.</p> <p>Ehdotusvaiheeseen laadituissa selvityksissä ja analyyseissä on ilmennyt, että rakennusten säilyttäminen ei ole kokonaistaloudellisesti eikä kaupunkikuvallisesti kohtuullisesti ratkaistavissa.</p> <p>Kaavaselostusta täydennetään ehdotusvaiheeseen vaikutustenarvioinnin ja havainnekuvien osalta sekä huomioidaan Perämerentien pohjoispuolella sijaitseva Tornion rautatieasema.</p> |

| 3. Tornion Vesi Oy  | Kaavanlaatijan vastine   |
|---|--|
| <p>Tornion Vedellä sijaitsee asemakaavamuutosalueella tai sen välittömässä läheisyydessä vesihuoltolinjoja. Alueelle on tänä vuonna 2024 tulossa myös kunnallistekniikan saneerausta, minkä yhteydessä Rantatien puoleisten runkolinjojen sijainti muuttuu liitteen mukaiseksi. Muutosalueen etelä- ja pohjoispuolisilla osilla vesihuoltolinjat pysyvät ennallaan.</p> <p>Liitteestä on nähtävillä saneeraussuunnitelma toteutettavista ja olemassa olevista vesihuoltolinjoista. Nämä linjat vaadittuine suojaetäisyyksineen tulee huomioida asemakaavamuutosta laadittaessa.</p> | <p>Merkitään tiedoksi ja huomioidaan kaavamuutoksessa Tornion Vesi Oyn edellyttämällä tavalla.</p> |

**Mielipiteet**

| 1. Yksityinen taho (ei tietoa osallisuuden perusteista)  | Kaavanlaatijan vastine   |
|--|--|
| <p>Tällaisilla postimerkkikaavoilla ei saada hyvää tulosta aikaiseksi, alueelle laadittu kilpailutyön perusteella yhtenäistä rakentamista osoittava kaava max 4 kerrosta.</p> <p>4 kerroksinen rakennusmassa peittyi joelta katsottaessa komean rantapuuston suojaan.</p> <p>8 kerroksiset talot hyppäävät rumasti puuston yläpuolelle joelta katsoessa.</p> <p>Hyvin lähelle sijoittuvan kaukolämpöpiippujen mitoitus on tehty aikanaan huomioiden 4 kerroksiset rakennukset. Tämä kaava muutos aiheuttaa lämpökeskuksen piippujen jatkamisen, jotta päästöt eivät tule asuntoihin sisälle???</p> | <p>Kaavaselostusta täydennetään ehdotusvaiheeseen vaikutustenarvioinnin ja havainnekuvien osalta, joissa tuodaan esille kahdeksankerroksisen rakentamisen kaupunkikuvalliset vaikutukset.</p> <p>Kaukolämpöpiiput omistava Tornion Energia Oy huomioinee kaavamuutoksen mahdolliset vaikutukset.</p> |

**Torniossa 17.9.2024****Jarmo Lokio**  
arkkitehti YKS 122