



Tervolan Hastinkankaan asemakaava ja asemakaavamuutos (korttelit 250-253, puisto-, maa- ja metsätalous- sekä tie- ja katu- alueet)

Kaavaselostus - ehdotus



Asemakaavan ja -muutoksen vireilletulosta on kuulutettu 3.10.2019.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 3.10.2019 alkaen.

Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §) 5.3.-6.4.2020

Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §) __.-__.-2020

Asemakaavan hyväksyminen

Kunnanhallitus __.-2020, §

Asemakaavan selostus koskee 27.4.2020 päivättyä asemakaavakarttaa.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

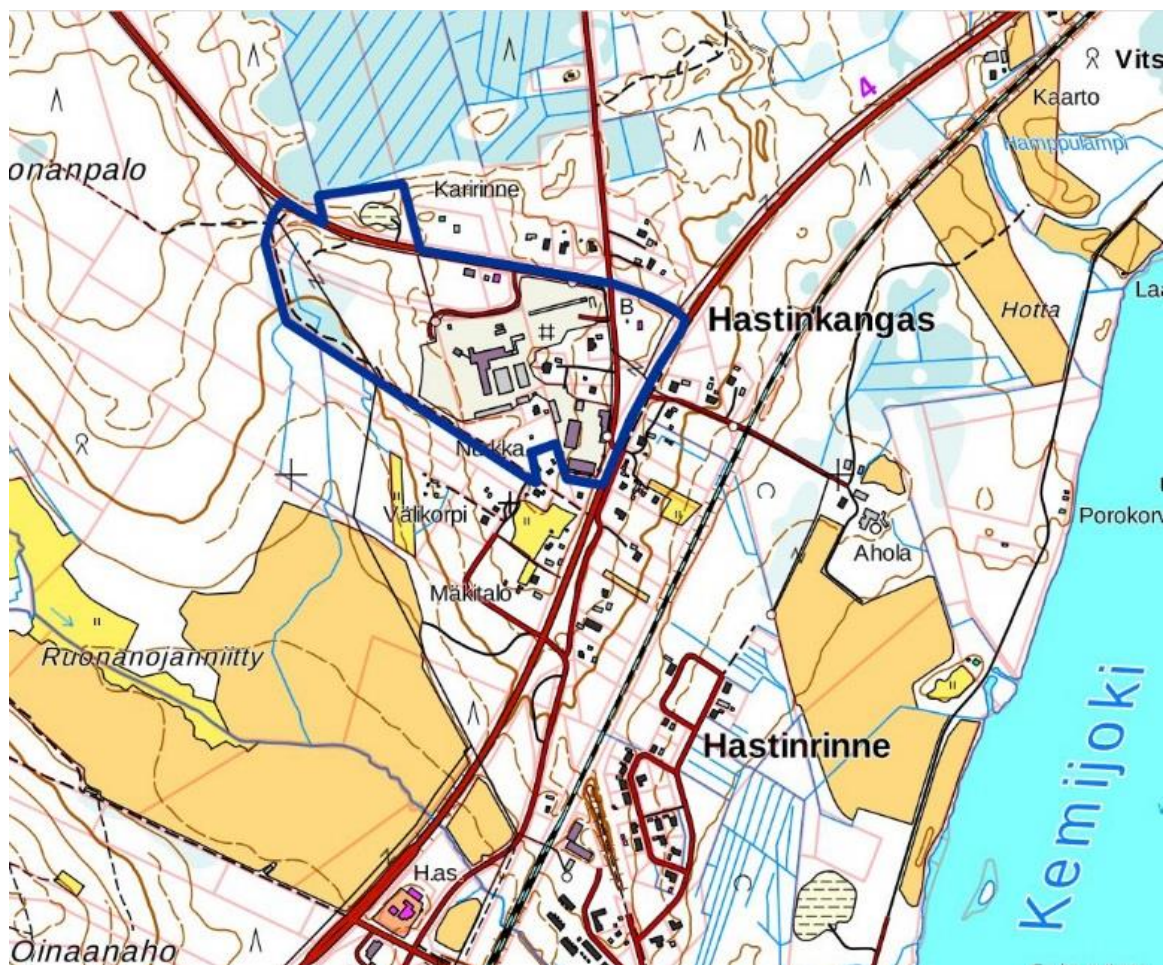
Kunta: Tervola
Kunnanosa: Kirkonkylä
Korttelit: 250-253, puisto-, maa- ja metsätalous- sekä tie- ja katualueet
Kaava: Asemakaava
Kaavan laatija: arkkitehti Jarmo Lokio YKS 122

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan ja -muutoksen kohteena on noin 19,79 hehtaarin alue Tervolan kunnan Hastinkankaalla.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on **Tervolan Hastinkankaan asemakaava ja asemakaavan muutos**. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tarkistaa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden (T ja T-1) rakennusoikeuksia ja niiden sekä katualueiden, puistoalueiden (VP) ja suojaviheralueiden (EV ja EV-1) maankäyttöä alueella toimivien yritysten toiminta- ja kehittämisedellytykset huomioiden.



Kuva 1. Ote Tervolan alueen maastokartasta ja suunnittelun alueen rajausta. © MML 2019.

1.4 Sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4 Sisällysluettelo	3
1.5 Luettelo liitteistä	3
1.6 Luettelo kaavaa koskevista taustaselvityksistä.....	3
2 TIIVISTELMÄ	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2 Asemakaava	4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	4
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.2 Suunnittelutilanne	9
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET	13
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	13
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	13
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	13
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	14
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	14
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	16
5.1 Kaavan rakenne	16
5.2 Aluevaraukset	17
5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	17
5.4 Kaavan vaikutukset.....	18
5.5 Kaavamerkinnot ja määräykset	19
5.6 Nimistö.....	19
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	19
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus	19
7 ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE.....	20

1.5 Luettelo liitteistä

- 1 Asemakaavan seurantalomake
- 2 Asemakaavakartta, merkinnät ja määräykset
- 3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 4 Vastineet valmistelumateriaalin lausuntoihin ja mielipiteisiin
- 5 Vastineet ehdotusvaiheen lausuntoihin ja muistutuksiin (täydentyy myöhemmin)

1.6 Luettelo kaavaa koskevista taustaselvityksistä

Tervola, Hastinkankaan rakennuskaava, Suunnittelukeskus Oy 22.5.2000
Kirkonkylän asemakaavan muutos ja laajennus; Viia-Kiviahon alue, FCG 31.1.2012

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Tervolan kunnanhallitus on 4.4.2019 (§ 116) päättänyt käynnistää Tervolan kirkonkylän asemakaavamuutoksen laatimisen Hastinkankaan alueelle.

Kuulutus OAS:n nähtävilläolosta: 2.10.2019

OAS:n nähtävilläolo 3.10.2019 alkaen.

Kuulutus asemakaavan valmistelumateriaalin nähtävilläolosta: 5.3.2020.

Asemakaavan valmistelumateriaalin nähtävilläolo 5.3.-6.4.2020.

Kuulutus asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta: __.__.2020.

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo __.__.2020.

Asemakaavan hyväksyminen:

Kunnanhallitus __.__.2020, §

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tarkistaa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden (T) rakennusoikeuksia ja laajuutta ja niiden sekä katualueiden, puistoalueiden (VP) ja suojaviheralueiden (EV) maankäyttöä alueella toimivien yritysten toiminta- ja kehittämisedellytykset huomioiden.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan mukainen toteuttaminen käynnistyy, kun kaava tulee voimaan.



Kuva 2. Tervolan Saha ja Höyläämö Oy:n sisääntuloportin infotaulu.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavamuutoksen kohteena on noin 19 hehtaarin alue Tervolan kunnan Hastinkankaalla. Alue on pääosin teollisuuskäytössä ja se koostuu yksityisomisteisista kiinteistöistä ja kahdesta Tervolan kunnan omistamasta kiinteistöstä. Alueen itäosaa rajaa runsaasti liikennöity Nelostie (E75), pohjoisosastaan Varejoentiehen, etelä- ja länsiosistaan alue rajautuu pääosin metsävyöhykkeeseen.

3.1.2 Luonnonympäristö

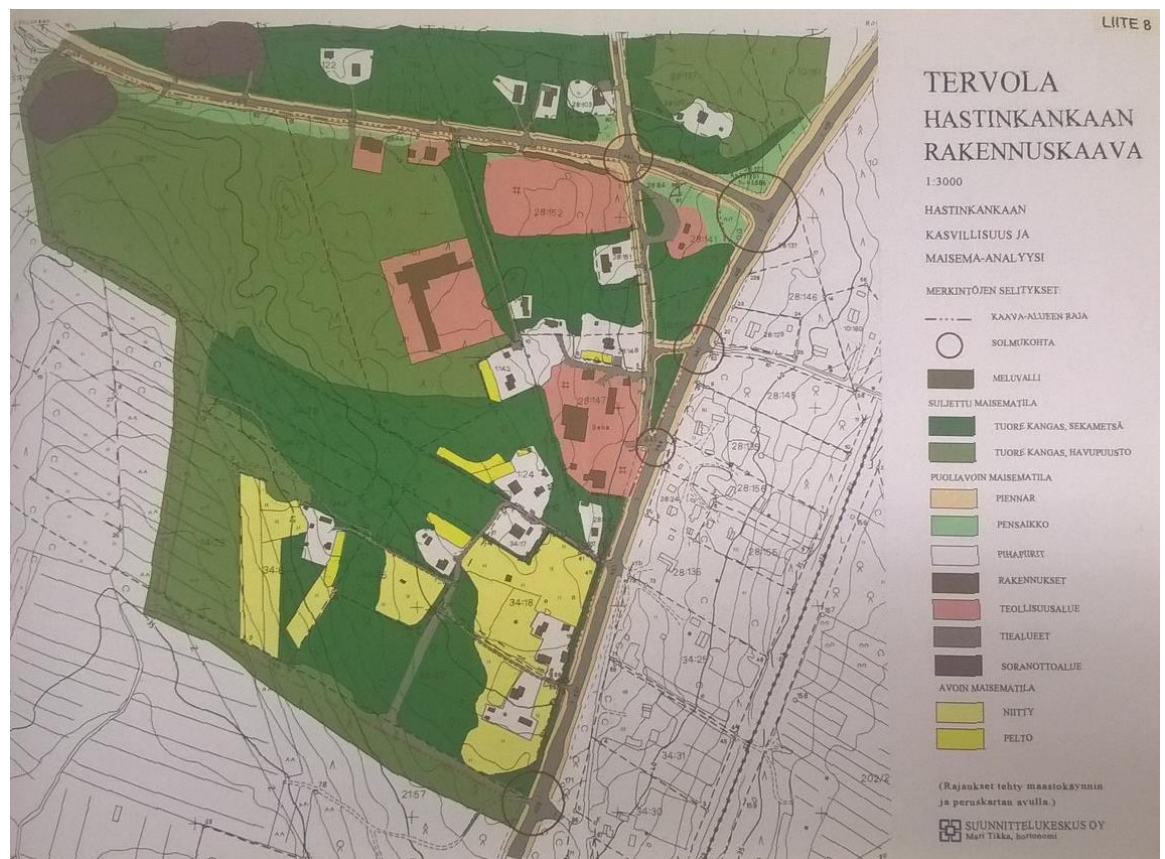
Tervola kuuluu yhdessä Tornion, Kemin, Keminmaan, Simon ja Kuivaniemen kanssa ns. Lapin kolmioon, jossa korkea lämpösumma ja viljava maaperä luovat hyvät edellytykset kasvuille. Lisäksi vesistöt; Tornionjoki ja Kemijoki sekä Perämeri luovat suotuisan meri-ilmaston alueelle (Kirkonkylän asemakaavan muutos ja laajennus; Viia-Kiviahon alue, FCG 31.1.2012).

Maisemarakenne

Suunnittelualue on pääasiassa muokattua rakennettua ympäristöä länsipään umpeenkasvavaa peltoaluetta lukuun ottamatta. Kaavamuutosalueen keskeisin maisemallinen piirre on sen sijainti Hastinkankaan kummun lakialueella.

Pohjavesialueet

Kaavamuutosalueella eikä sen välittömässä läheisyydessä sijaitse pohjavesialueita.



Kuva 3. Ote Hastinkankaan rakennuskaavan kasvillisuus- ja maisema-analyyssikartasta (M. Tikka, Suunnittelukeskus Oy 2000).

Kallio- ja maaperä

Kallioperältään Tervolan kunta kuuluu Peräpohjan eli Kemin-Rovaniemen liuskealueeseen, joka koostuu metamorfoituneista eli ns. muodonmuutoksen kokeneista sedimentti- ja vulkaanisista kivistä. Sedimenttikivet ovat pääosin kvartsiitteja, fylliittejä ja kiilleliuskeita. Runsaasti esiintyy myös kalkkikiveä ja hiilipitoisia mustia liuskeita. Kerrosintruusiossa esiintyvät malmit, mm. kromi ja jonkin verran platinaa.

Luonnonolot ja kasvupaikkatyypit

Kasvillisuudeltaan Tervolan alue kuuluu keskiboreaaliseen vyöhykkeeseen. Maaperän paikoittainen kalkkipitoisuus tuo rehevyyttä kasvillisuuteen, mikä ilmenee Lapin kolmion lettosoiden ja lehtojen yleisyytenä. Lapin kolmion alueella on viljavia mustikkatyypin kuusikkoja, myös lehtomaisia kankaita tavataan. Muuten metsät ovat yleensä verraten karuja variksenmarja-puolukkatyypin sekametsiä (Tervola, Hastinkankaan rakennuskaava, Suunnittelukeskus Oy 2000).



Kuva 4. Ote Hastinkankaan rakennuskaavan kasvillisuus- ja maisema-analysikartasta, johon on täydennetty saha- ja höyläämöalueen laajentuminen 2000-2020 (M. Tikka, Suunnittelukeskus Oy 2000, J.Lokio 2020).

Kaavamuuotosalue on säilyneiltä osin tuoreen kankaan peittämää. Kasvupaikkatyypiltään kaavamuuotosalueen tuoreet kankaat ovat tarkemmin Pohjanmaa-Kainuun metsälauha-mustikkatyypin (VMT). Maannosta luonnehtii paksuhko, hapan, vain osittain maatunut kangashumuskerros, joka on selvästi kivennäismaasta erillään ja voidaan helposti irrottaa levyinä. Tuoreita kankaita tavataan yleisimmin kohtalaisen hienoja aineksia sisältävillä moreenimailla. Pääpuulaji vaihtelee kuusesta mäntyyn. Koivua esiintyy joukossa enimmäkseen pienenä taimena, mutta paikoin varsin kookkainakin yksilöinä. Paikoin esiintyy myös haapaa, mm. rakennusten ja teiden lähistöllä. Pensaskerrosta edustaa siellä täällä esiintyvä

kataja sekä koivun vesat. Kenttäkerroksessa vallitsee reheväkasvuinen mustikka yhdessä juolukan kanssa peittäen alleen puolukan sekä siellä täällä esiintyvän variksenmarjan ja riidenliekon. Heinistä erityisesti metsälauhaa esiintyy runsaasti. Muu heinä- ja ruohokasvillisuus on vähäistä tiiviin puuston ja yhtenäisen varpukasvuston takia. Pohjakerroksessa metsäkerrossammal muodostaa yhtenäisen, patjamaisen tiiviin pohjan. Seassa on vähän heinäsamalta. Jäkälät puutuvat (Tervola, Hastinkankaan rakennuskaava, Suunnittelukeskus Oy 2000).

Suunnittelualueen luonteen vuoksi ei ole tarpeen laatia alueelta erillistä luontoselvitystä, sillä alue on pääosin muokattua ympäristöä.

Kaavamuuotosalueella ei sijaitse Natura 2000 -verkostoon kuuluvia alueita eikä tärkeitä perinnemaisemakohteita. Kaavamuuotosalueella ei ole tiedossa olevia uhanalaisia kasveja.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Asemakaavamuutosalueella on yksi asuinkäytössä oleva pihapiiri.



Kuva 5. Vuokilantien varressa on yksi asuttu pihapiiri.

Palvelut

Kuntakeskuksen palvelut sijaitsevat asemakaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä.

Rakennuskanta

Asemakaavamuutosalueelle sijoittuu Tervolan Saha ja Höyläämö Oy:n teollisuusrakennuksien lisäksi yksi asuinpihapiiri, Napapiirin Kuljetus Oy:n toimisto- ja huoltorakennukset tankkauspisteineen sekä kaksi varasto- ja huoltohallia Varejoentien varressa.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Asemakaavamuutosalueella sijaitsee puunjalostus-, kuljetus-, maansiirtokone- ja varastotoimintaa.



Kuva 6. Tervolan Saha ja Höyläämö Oy:n tukkilinjaa.



Kuva 7. Napapiirin Kuljetus Oy:n toimisto- ja huoltorakennus sekä tankkauspiste.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet

Kaavamuuotosalueella ei sijaitse kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia tai ympäristöä. Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Liikenne

Asemakaavamuuotosalue rajautuu itäosastaan runsaasti liikennöityyn Nelostiehen (E75). Pohjoisosastaan alue rajautuu Varejoentiehen, joka johtaa Tornion Mellakoskelle. Kaavamuuotosalueen itäosassa on Vuokilantie, joka risteää Varejoentiestä ja yhtyy Nelostiehen.

Tekninen huolto

Suunnittelualueella sijaitsee kattava kunnan vesi- ja viemäriverkosto.

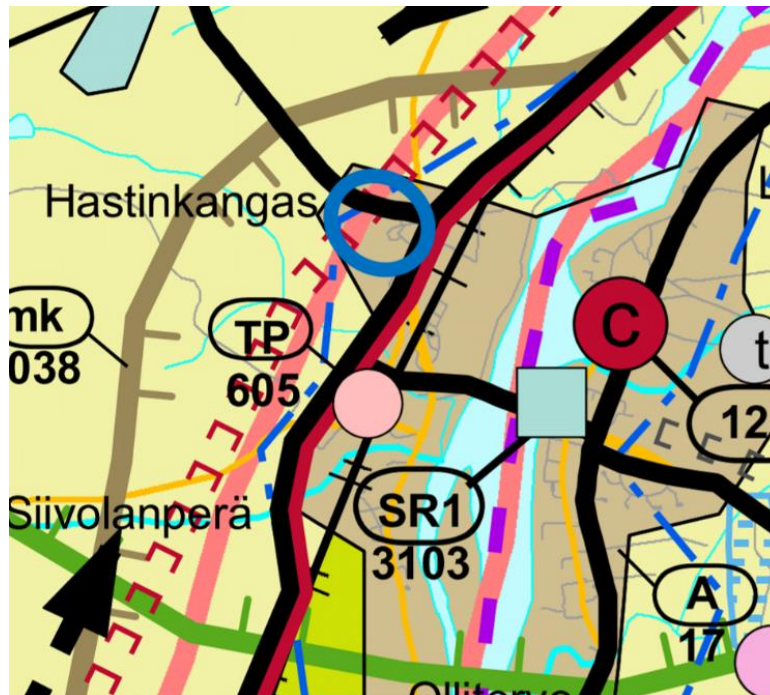
3.1.4 Maanomistus

Asemakaavamuuotosalue on katualueita lukuun ottamatta yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Länsi-Lapin maakuntakaavan on ympäristöministeriö vahvistanut 19.2.2014. Maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi ja alueelle on osoitettu kohdemerkinnällä työpaikka-alue (TP 605). Osa-aluemerkinnällä osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue (ma 8128, Kemijokivarren vanha asutus) sivuaa asemakaava-aluetta. Lisäksi alue kuuluu Barentsin käytävään (bk), maaseudun kehittämisen kohdealueeseen (mk 8038) sekä matkailun vetovoima-alue, matkailun ja virkistystyksen kehittämisen kohdealueeseen (mv 8416).



A Taajamatoimintojen alue

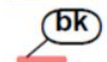
Merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamis-alueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.



mk Maaseudun kehittämisen kohdealue

Merkinnällä osoitetaan maaseutuvyöhykkeitä, joihin kohdistuu alueidenkäytöllisiä kehittämistarpeita ja niiden yhteensovittamista.

Alueella tulee säilyttää ja kehittää monipuolisesti maaseudun elinkeinoja, palveluja, asutusta ja kulttuuriympäristöä. Pysyvän asutuksen sijoit-



bk Barentsin käytävä

Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti tärkeä kansainvälinen liikennekäytävä.

Barentsin käytävää kehitetään kansainvälisenä liikennekäytävänä, jonka maankäytön suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen sujuvuuteen ja turvallisuuteen, liikenteen ja matkailun palveluihin, liikenneympäristön laatuun sekä luonnon-, maiseman- ja kulttuuriympäristöarvoihin. Maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon korkealuokkaisen maantien ja rautatien, lentoliikenteen sekä energia- ja tietoliikennejohtojen tilavaraukset ja rajoitukset ympäröivälle maankäytölle.



ma Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue / kohde

Alueen suunnittelussa on turvattava merkittävien kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilyminen.



mv Matkailun vetovoima-alue, matkailun ja virkistystyksen kehittämisen kohdealue

Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistystyksen vyöhykkeitä, joihin kohdistuu alueidenkäytöllisiä kehittämistarpeita ja niiden yhteensovittamista.

Aluetta tulee kehittää matkailupalvelukohteiden, maaseutumatkailun, palvelujen ja reitistöjen yhteistoiminnallisena kokonaisuutena alueen pääkäyttötarkoitusten kanssa yhteen sopivalla tavalla. Kulttuuriperintö-, maisema- ja luontoarvoja tulee vaalia matkailun vetovoimatekijöinä.



Moottorikelkkailureitti, yhteystarve

KOKO MAAKUNTAKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:**SUUNNITTELMÄÄRÄYKSET:**

Alueidenkäyttöä ja toimintoja suunniteltaessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä, elinympäristön laadun parantamista sekä joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen edellytysten kehittämistä.

Maakuntakaava-alueella seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön alaraja on 2 000 k-m².

Ranta-alueilla taajamatoimintojen alueiden (A), asuntovaltaisten alueiden (AA) ja keskuskylien (at) ulkopuolella vapaan rantaviivan osuus tulee olla vähintään puolet muunnetusta rantaviivasta. Pysyvän asutuksen sijoittumista tulee edistää olemassa olevaa rakennetta täydentäen. Ranta-alueilla tulee turvata rannan suuntainen kulkuyhteys.

Maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon arvokkaat luonnonympäristöt, arvokkaat maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt sekä kiinnitettävä erityistä huomiota rakennetun ympäristön laatuun.

Maisemallisesti herkillä alueilla, kuten maankohoamisrannikolla, jokien ja järvien rannoilla ja arvokkaimmilla vaara-alueilla sekä pääteiden, matkailupalvelualueiden, retkeilyreittien ja taajamien läheisissä metsissä metsänkäsittelytoimenpiteet on suunniteltava huolellisesti ottaen huomioon maiseman ominaispiirteet ja pyrittävä välttämään suuria muutoksia.

Rakennuksia tai muita huomattavia rakenteita ei tule suunnitella sijoitettavaksi maisemallisesti aroille paikoille, kuten kapeisiin niemen kärkiin ja kannaksille sekä rantamaisemaa hallitsevien kumpareiden huipulle.

Hyville, yhtenäisille tai maisemallisesti tärkeille pelloille ei tule suunnitella sijoitettavaksi muuta kuin maa- ja metsätalouteen liittyvää rakentamista, ellei niitä ole yksityiskohtaisemmassa kaavassa osoitettu rakentamiseen sopiviksi.

Tuulivoimat tulee sijoittaa keskitetysti usean tuulivoimalan muodostamiin ryhmiin. Kunnan kaavoituksessa ja muussa alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon tuulivoiman rakentamisen vaikutukset maisemaan, asutukseen, loma-asutukseen, innustoon ja muuhun eläimistöön, luontoon ja kulttuuriperintöön sekä lievennettävä haitallisia vaikutuksia.

Tuulivoimaloita ja muita korkeita rakenteita suunniteltaessa on otettava huomioon lentoesteiden korkeusrajoitukset.

Kunnan kaavoituksessa ja muussa alueidenkäytön suunnittelussa on selvitettävä ja otettava huomioon tuulivoimaloiden vaikutukset ilmapölyntatutuksiin ja puolustusvoimien radioyhteyksiin sekä pyydyttävä Puolustusvoimien lausunto asiasta.

Malmiinsintä ja siihen liittyvät toimenpiteet on turvattava, kuitenkin huomioon ottaen alueen erityispiirteet.

Poronhoitoalueella on turvattava poronhoidon ja muiden luontaiselinkeinojen alueidenkäytölliset toiminta- ja kehittämisedellytykset. Poronhoitoon olennaisesti vaikuttavaa alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon poronhoidolle tärkeät alueet. Valtion maiden osalta on neuvoteltava asianomaisen paliskunnan edustajien kanssa.

Tulva-, sortuma- ja vyörymävaara-alueet on osoitettava yleis- ja asemakaavoissa joko alueina tai rakentamisrajoituksina. Rakennuspaikkoja ei saa suunnitella sijoitettavaksi alueille, joilla on tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon tulvariskialueet ja tulvien hallintasuunnitelmat.

Luonnonsuojelualueiden (SL) hoito- ja käyttösuunnitelmista on pyydettävä lausunto alueen kunnilta, Lapin liitolta, aluehallintoviranomaisilta, Paliskuntain yhdistykseltä, alueen paliskunnilta sekä muilta yhteisöiltä, joiden toimialaan suunnitelma liittyy.

Meluhaittojen ehkäisemiseksi ja ympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyissä on otettava huomioon valtioneuvoston päätös melutasojen ohjearvoista.

Suunniteltaessa sellaisen alueen käyttöä, jolla on kiinteä muinaisjäänös, on neuvoteltava Museoviraston kanssa. Ilman muinaismuistolain nojalla annettua lupaa on kiinteän muinaisjäänöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Määräys koskee myös vedenalaisia muinaisjäänöksiä.

Suunniteltaessa suojelualueen tai suojeluohjelmaan kuuluvan alueen käyttöä on neuvoteltava luonnonsuojelusta ja alueen hallinnasta vastaavien viranomaisten kanssa.

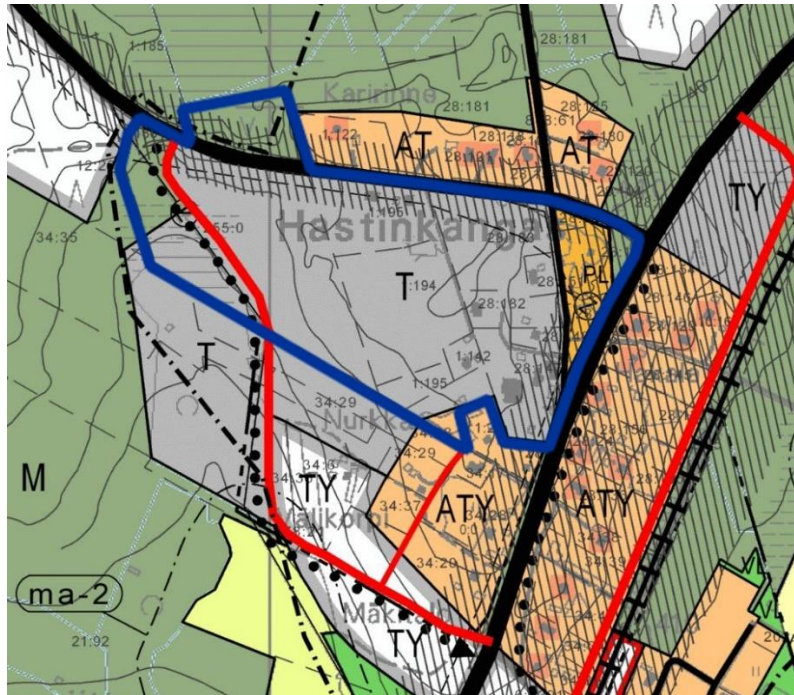
RAKENTAMISRAJOITUS:

Maankäyttö- ja rakennus lain 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus on voimassa virkistys- ja suojelualueeksi taikka liikenteen tai teknisen huollon verkostojen tai alueita varten osoitetuilla alueilla (V, LL, LS, EN, EJ, SL, SM, SR, SR1, rs, mo, vt, kt, st, yt, voimajohto). Rajoitus laajennetaan koskemaan puolustusvoimien kohteita (EP), kaivosalueita (EK), suojavyöhykkeitä (sv), melualueita sekä tärkeitä ja vedenhankintaan soveltuvia pohjavesialueita. Rajoitus ei koske tuulivoimaloiden (tv) ja tuulivoimatuotannon suunnitteluun soveltuvia (tv1) alueita.

Kuva 8. Ote Länsi-Lapin maakuntakaavasta ja keskeisistä merkinnöistä sekä määräyksistä.

3.2.2 Yleiskaava

Suunnittelualue on Tervolan Kemijokivarren yleiskaavan Tervola-Varejoki osa-alueella, jonka kunnanvaltuusto on hyväksynyt 19.5.2003. Osayleiskaavassa alue on osoitettu osittain teollisuus- ja varastoalueeksi (T), maa- ja metsätalousalueeksi (M), kyläalueeksi, jonne saa rakentaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia pienyrittäjiä (ATY), lähipalvelujen alueeksi (PL) sekä kyläalueeksi (AT). Kaavaan on merkitty alueen läpi kulkeva uuden tien linjaus kaavamuutosalueen länsipuolitse jonka yhteydessä on myös kevyen liikenteen yhteystarve.



AT	KYLÄALUE. Alueelle saa rakentaa pientaloja ja loma-asuntoja kyläkuvan ja maiseman kannalta sopiville paikoille.
ATY	KYLÄALUE, JONNE SAA RAKENTAA YMPÄRISTÖHÄIRIÖITÄ AIHEUTTAMATTOMIA PIENYRITYSTILOJA. Alueelle saa rakentaa pienyrittäjiä ja verstaita enintään 10% tontin pinta-alasta, kuitenkin enintään 500 k-m2. Rakennuksen tulee kokonsa ja sijoittelunsa puolesta sopia kyläkuvaan.
PL	LÄHIPALVELUJEN ALUE.
T	TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE. Alueelle saa rakentaa teollisuus- ja varastorakennusten lisäksi niihin liittyviä toimisto- ja myymälätiloja.
TY	UUSI TEOLLISUUSALUE. Alueen toimintojen ja rakentamisen suunnittelussa on huomioitava sen sijainti taajamakuvallisesti näkyvällä paikalla. Rakentamisen tulee muodostaa kooltaan ja julkisivuiltaan yhtenäinen ryhmä.
M	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE. Alueen metsien hoidossa erityistä huomiota on kiinnitettävä rantametsien luonto- ja maisema-arvojen säilyttämiseen. Alueelle saa rakentaa maa- ja metsätalouskäyttöön tarvittavia rakennuksia ja rakennelmia.
me	LIIKENTEEN LIKIMÄÄRÄINEN MELUALUE 55 dB.
---	UUSI TIE.
•••••	KEVYEN LIIKENTEEN YHTEYSTARVE.
ak-1	ASEMAKAAVOITETTAVA-ALUE. Alueelle on tarvetta laatia yksityiskohtaisempi maankäytön suunnitelma, asemakaava tai ranta-asemakaava. Alueelle sovelletaan säännöstä rakennusluvan erityisistä edellytyksistä. (MRL 137 §)

OLEVIIN, ASUMISEEN VARATTUIHIN A, AT JA AM PIHAPIIREIHIN SAA RAKENTAA TOISEN YKSIASUNTOISEN ASUINRAKENNUKSEN SELLAISILLE RAKENNUSPAIKOILLE, JOILLA ON ENNESTÄÄN ENINTÄÄN YKSI ASUNTO.

MELUALUEELLE EI SAA SIIJOITTAA ASUINRAKENNUKSIA.

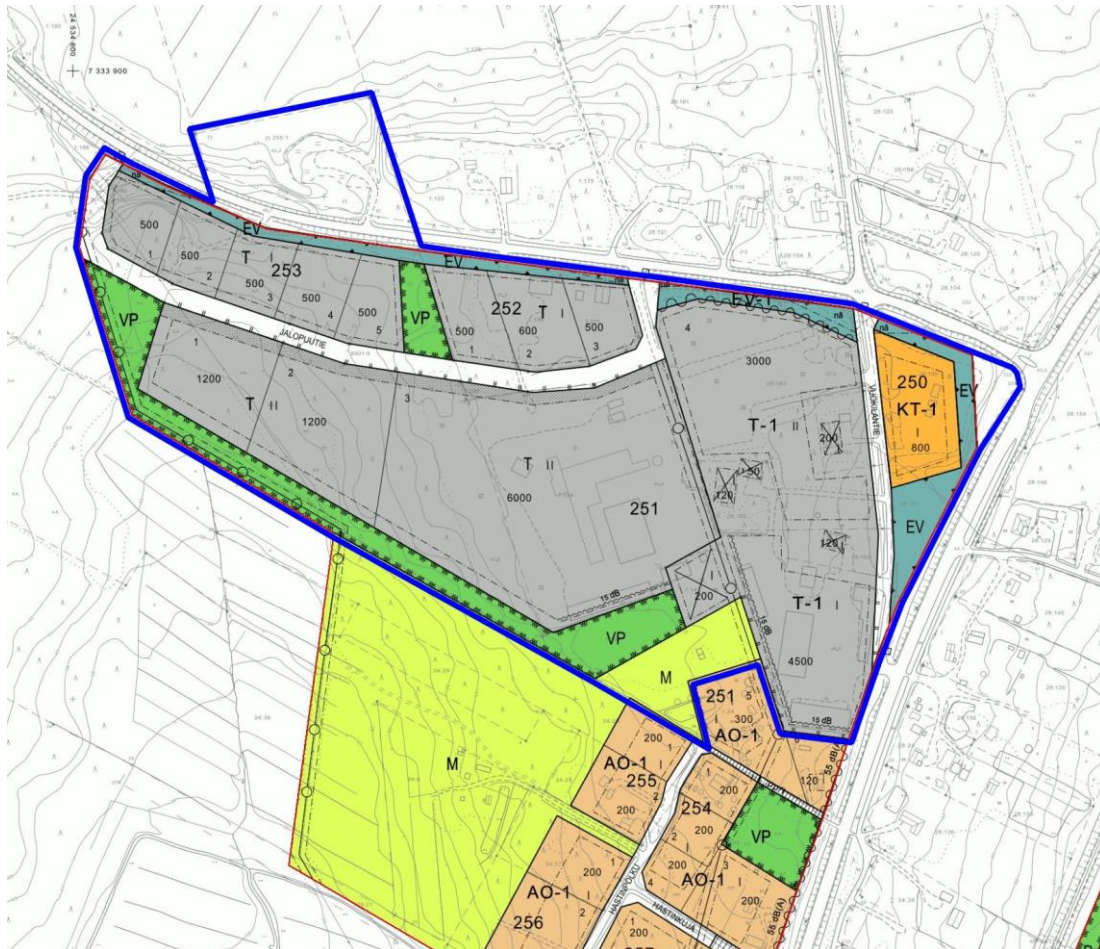
KUNKIN ASUNTOYKSIKÖN RAKENNUSOIKEUS A, AT, AT-1 ALUEILLA ON 300 K-M2. LISÄKSI RAKENNUSPAIKALLA VOI OLLA TALOUS- JA VARASTORAKENNUKSIA ENINTÄÄN 10% TONTIN PINTA-ALASTA.

ASUNNON RAKENNUSPAIKAN TULEE OLLA PINTA-ALALTAAN VÄHINTÄÄN 3000 M2.

Kuva 9. Ote Tervolan Kemijokivarren osayleiskaavasta osa-alueesta Tervola-Varejoki, suunnittelualueen sijainti ja suunnittelualueetta koskevat merkinnät ja määräykset.

3.2.3 Asemakaava

Alueella on voimassa oleva asemakaava, jonka kunnanhallitus on hyväksynyt 16.12.1999. Alue on merkitty asemakaavassa pääosin teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T), erillispientalojen sekä toimisto-, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-1), maa- ja metsätalousalueeksi (M) sekä erillispientalojen korttelialueeksi, jolle sallitaan korjaamo- tai varastohallin rakentaminen ja työkoneiden säilytys (AO-1).



LIKERAKENNUSTEN JA TEOLLISUUSRAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

ERILLISPIENTALOJEN SEKÄ TOIMISTO-, TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.

PUISTO.

SUOJAVIHERALUE

SUOJAVIHERALUE.
MERKINTÄ OSOITTAA, ETTÄ SUOJAVIHERALUE ON VARUSTETTAVA VÄHINTÄÄN 3,5 METRIN KORKUISELLA MELUVALLILLA. SEN RAKENTAMISESTA JA KUNNOSSAPIDOSTA TULEE HUOLEHTIA KORTTELIN 251 RAKENNUSPAIKAN 4 OMISTAJAN TAI HALTIJAN.

MAA- JA METSÄTALOUSALUE

RAKENNUSKAAVAMÄÄRÄYKSET:

AO-alueilla on rakennettava vähintään 4 metrin päähän viereisen rakennuspaikan rajasta. Rakennettaessa lähemmäs kuin 6 metrin päähän viereisen rakennuspaikan rajasta on tämän rajan puoleisen seinän oltava vähintään paloteknistä luokkaa B 30, eikä siinä saa olla muita kuin yksittäisiä enintään 0,2 m:n ikkunoita, kuitenkin enintään 1 m.

Rakennuksen laajennuksen ulkopintamateriaalien, värien ja kattokaltevuuden on oltava sama kuin laajennettavassa rakennuksessa, ellei rakennuslautakunta myönnä erityisistä syistä poikkeusta.

Rakennuspaikalla on säilytettävä tai istutettava puita niin, että niitä on vähintään yksi rakennuspaikan pinta-alan 100 m² kohti AO-1-alueilla.

Autopaikkoja on rakennettava:

- AO-1- alueilla 1 ap/asunto
- T ja T-1-alueilla 1 ap/2 työntekijää ja 1 ap/asunto

*Kuva 10. Ote kaavamuutos- ja laajennusalueen rakennuskaavasta ja sen kaavamerkin-
nöistä ja -määräyksistä.*

3.2.4 Rakennusjärjestys

Tervolan kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty 8.11.2012.

3.2.5 Pohjakartta

Kaavan pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54 a § (11.4.2014/323) mukainen ja kartta on hyväksytty 7.5.2013.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavamuutoksen ja -laajennuksen tavoitteena on tarkistaa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden (T ja T-1) rakennusoikeuksia ja niiden sekä katualueiden, puistoalueiden (VP) ja suojaviheralueiden (EV ja EV-1) maankäyttöä alueella toimivien yritysten toiminta- ja kehittämisedellytykset huomioiden.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tervolan kunnanhallitus on 4.4.2019 (§ 116) päättänyt käynnistää asemakaavamuutoksen Hastinkankaan alueelle.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajien lisäksi kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Selvityksen perusteella osallisia ovat:

Maanomistaja ja asukkaat:

- Alueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja asukkaat (kunta, yksityiset)

Yhdyskuntatekniikka:

- Tenergia Oy
- Tervolan Vesi Oy
- Tervola Palveluverkot Oy

Kunnan hallintokunnat:

- Tekninen lautakunta

Viranomaiset:

- Tervolan kunta
- Lapin ELY-keskus
- Lapin liitto, maankäyttö ja pelastuslaitos
- Lapin maakuntamuseo

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) on kuulutettu Tervolalainen-lehdessä ja Tervolan kotisivuilla 3.10.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 3.10.2019 alkaen.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osalliset voivat arvioida kaavaratkaisujen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä valmistelumateriaalin ja kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana. Valmistelumateriaali ja kaavaehdotus olivat nähtävillä Tervolan kunnan teknisellä osastolla sekä internetissä Tervolan kunnan sivuilla.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavamuutoksen ja -laajennuksen osalta ei ollut tarpeen järjestää viranomaisneuvotteluja tai -palaveria.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutoksen ja -laajennuksen tavoitteena on tarkistaa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden (T ja T-1) rakennusoikeuksia ja niiden sekä kaualueiden, puistoalueiden (VP) ja suojaviheralueiden (EV ja EV-1) maankäyttöä alueella toimivien yritysten toiminta- ja kehittämisedellytykset huomioiden.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset**4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta**

Asemakaavamuutos ja -laajennus on luonteeltaan pääosin nykytilanteen toteava. Tästä syystä ei ole tarkoituksenmukaista laatia useampaa vaihtoehtoa, vaan kaavaluonnosta verrataan nykytilanteeseen.

Kaavaluonnos ja perusteet

Kaavamuutoksen keskeisenä lähtökohtana on ollut mahdollistaa Tervolan Saha ja Höyläämö Oy:n laajentuminen. Rakennusoikeus on nykykaavassa tullut vastaan ja on ollut tarpeen tutkia sen lisäämisedellytykset. Lisäksi kaava-aluetta laajennetaan Varejoentien pohjoispuolelle, jossa sahalla on jo tällä hetkellä pieni-muotoista maanvarastointia.

Vuokilantien osalta on haluttu rauhoittaa Nelostien puoleinen liittymä ainoastaan Tervolan Saha ja Höyläämö Oy:n käyttöön, joka lisää liikenneturvallisuutta ja vähentää sen kautta kulkevaa yleistä läpikulkuliikennettä.

Asuinkäytössä oleva pihapiiri (kaavaluonnoksen ohjeellinen tontti 4) sijaitsee ympäristövaikutuksiltaan asumiselle haasteellisessa ympäristössä, jolloin kaavamuutoksessa on ollut tarpeen osoittaa se maankäytöltään teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Ts. asuintoiminta jää tulevaisuudessa kokonaan pois Vuokilantien varrelta.

Napapiirin Kuljetus Oy:n tonttia on laajennettu vastaamaan nykymaankäyttöä kiinteistön alueella.

Sahatoiminnasta aiheutuvalle melulle on asetettu määräyksiä ja velvoitteita sen aiheuttajalle. Melu johtuu pääasiassa puutavaran tuonnista ja viennistä korttelissa 251 sijaitsevalle sahailokselle, sillä puutavaran siirto tapahtuu pääasiassa raskailla yhdistelmäajoneuvoilla. Lisäksi ajoneuvojen purkamisessa ja täyttämässä käytetään kookkaita puutavaran siirtokoneita. Itse sahaus- ja höyläys-toiminta tapahtuu sisätiloissa, mistä ei vähäistä suurempaa melua lähiympäristöön aiheudu.

Vanhassa rakennuskaavassa on määritetty aita- ja meluvallirakenteita eri paikkoihin. Nyt laaditussa asemakaavamuutoksessa ja -laajennuksessa ei ole rajattu suojaustapaa vaan on esitetty kiinteistön sivut, joissa on tarpeen rajata/vaimentaa melusteellä (meluaita, -valli, rakennus tms.) melun eteneminen asuinpihapiireihin. Melusteiden rakentamisvelvoitetta on laajennettu kaikille niille korttelin 27 sivuille, jotka rajautuvat voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti asuintoimintoja sisältäviä AT- ja ATY -kyläalueita vasten. Toisin sanoen kaavassa on määritetty korttelin 251 rajanosat, joissa korttelialueelta aiheutuva melutaso saa sen viereisillä asumiseen varatuilla alueilla olla korkeintaan päivällä 55 dBA ja yöllä 50 dBA.



Kuva 11. Varejoentien varren meluvallia. Kuva J.Lokio 2019.

4.5.2 Kaavaluonnoksen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu nykytilanteeseen

Vaikutukset on kuvattu tarkemmin kohdassa 5.3. Vaikutusten kuvauksessa.

4.5.3 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisuksi muotoutui kaavaluonnoksen mukainen ratkaisu olemassa olevien olosuhteiden ja lähtötavoitteiden määrittämien raamien pohjalta.

Voimassa olevassa yleiskaavassa on kaavamuutosalueen länsiosaan merkitty uusi tieyhteys ja sen yhteyteen kevyen liikenteen yhteystarve. Nykyinen ja tuleva maankäyttö ei kuitenkaan tue ko. yhteystarvetta enää vaan asemakaavamuutoksessa on ko. yhteystarve jätetty huomiotta koska perusteltua tarvetta sille ei ole.

Lisäksi Varejoentien pohjoispuolelle on osoitettu uusi teollisuus- ja varastotoimintojen (T) korttelialue 252, joka poikkeaa yleiskaavan maa- ja metsätalousaluevarauksesta (M) maankäytön osalta. Alueen maanomistaja on halunnut vahvistaa kiinteistöllä olevan nykyisen varastotoiminnan, minkä johdosta asemakaavamuutokseen on merkitty myös melusuojausmääräys muodostuvan korttelin itäreunaan olevaa asutusta varten. Kiinteistö on ollut aiemmin soranottoalueena (ks. kuva 3 sivulla 5).

4.5.4 Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Valmisteluvaiheessa saapui kaksi lausuntoa; Lapin ELY-keskuksen ja Lapin liiton lausunnot.

Lapin ELY-keskus edellytti korjauksia ja täydennyksiä kaavaselostukseen mm. ympäristöhäiriöiden leviämisen estämisen perusteluilla, yleiskaavan maankäytön ja sen ohjausvaikusten kuvauksella sekä tulevan rakennetun ympäristön kuvauksella.

Lausuntojen tiivistelmät ja vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä 4.

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Päivämäärä	Kuvaus
4.4.2019	Asemakaavan laatimispäätös kunnanhallituksessa § 382
3.10.2019	Kuulutus OAS:n nähtävilläolosta
3.10.2019 >	OAS nähtävillä
5.3.2020	Kuulutus valmistelumateriaalin nähtävilläolosta
5.3.-6.4.2020	Asemakaavan valmistelumateriaali nähtävillä
___.2020	Kuulutus kaavaehdotuksen nähtävilläolosta.
___.2020	Asemakaavaehdotus nähtävillä.
___.2020	Asemakaavan hyväksyminen

5 ASEMAKAAVAN KUVAAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on 19,79 ha. Rakennusoikeutta kaavassa on yhteensä 41261 k-m², jolloin aluetehokkuudeksi muodostuu e=0,21.

5.2 Aluevaraukset

5.2.2 Korttelialueet

Toimitilarakennusten korttelialue KTY

Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Alueen pinta-ala on 0,7291 ha ja rakennusoikeutta kortteliin on osoitettu 1000 k-m², jolloin aluetehokkuudeksi muodostuu $e=0,14$.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue T

Alueen kokonaispinta-ala on 15,9042 ha ja rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 40261 k-m², jolloin aluetehokkuudeksi muodostuu $e=0,25$.

5.2.3 Muut alueet

Suojaviheralue EV

Suojaviheraluetta on osoitettu yhteensä 0,7303 ha.

Lähivirkistysalue VL

Lähivirkistysaluetta on osoitettu yhteensä 1,2558 ha.

Maa- ja metsätalousalue M

Maa- ja metsätalousaluetta on osoitettu yhteensä 0,5853 ha.

Katu- ja liikennealueet

Katualuetta on yhteensä 0,1818 ha ja yleisen tien aluetta (LT) 0,4008 ha.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset maisemaan, rakennettuun ympäristöön, maisemaan ja kaukomaisemaan

Alueen toteuttamisella mahdollistetaan alueella toimivien yritysten toiminnan jatkuminen ja kehittyminen, jonka myötä rakennettu ympäristö voi tulevaisuudessa tiivistyä.

Rakennusoikeutta on lisätty kortteliin 251 nykyiseen kaavaan nähden lähes tuplamäärä, koska korttelin alueella oleva sahatoiminta on laajentunut ja kehittynyt parissa vuosikymmenessä siinä määrin, että nykyinen kaavan mahdollistama rakennusoikeus alkaa olla käytetty. Lisäksi myös sahamuotoinen puunjalostustoiminta ja siihen liittyvän puun varastointi tapahtuu nykyisin yhä enenevässä määrin sisätiloissa, mikä edellyttää suhteellisen huomattavia rakennusoikeuksia sahatoimintaa sisältävissä kiinteistöissä.

Hankkeella ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia maisemaan eikä kaukomaisemaan, sillä kaavamuutoksen mahdollistama lisärakennusoikeus sijoittuu pääosin sahalaitoksen olevan rakennuskannan länsipuolelle.

Kaavamuutoksen ja -laajennuksen mahdollistama rakentaminen tulee olemaan pääosin suorakaiteen muotoista yksikerroksista halli- ja varastorakentamista lukuun ottamatta saha- ja höyläystoimintaa sisältävät laajennukset nykyisen tuotantorakennuksen länsipuolelle. Niistä ei kaavamuutosta laadittaessa kuitenkaan ollut käytettävissä tarkempia suunnitelmia.

5.3.2 Vaikutukset luonnonympäristöön; kasvillisuuteen, pinta- ja pohjavesiin sekä tulvaan

Hankkeella ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia luonnonympäristöön.

5.3.3 Liikenteelliset vaikutukset

Hankkeella ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia liikenteeseen.

5.3.4 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Uudistetut tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Tätä asemakaavamuutosta koskevat valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista alleviivatut osat.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Kaavamuutoksella luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi, ja näin ollen tuetaan alueen vahvuuksia ja niiden kehittämistä.

Tehokas liikennejärjestelmä

Nelostien varren liikenneturvallisuus paranee vähäisessä määrin, kun Vuokilantie ei enää ulotu yleisenä katualueena sen varteen.

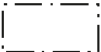
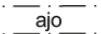
Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Teollisuus- ja varastorakennuksen korttelialueen 251 tontin 1 ja korttelin 252 asutusta vasten olevien tontin osien reunoille on asetettu määräykset päivä- ja yömelun osalta.

5.3.5 Muut vaikutukset

Asemakaavalla ei ole muita vaikutuksia.

5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varistorakennuksia.
	Teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue.
	Suojaviheralue.
	Lähivirkistysalue.
	Maa- ja metsätalousalue.
	Korttelin, korttelin osan ja alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
99	Korttelin numero.
1	Ohjeellisen tontin / rakennuspaikan numero.
VUOKILANTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
100	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
e=0.2	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitunkerrosluvun.
$lu^{2/3}$	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kunka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
	Rakennusala.
	Katu.
	Ajoyhteys.
	Yleisen tien alue.
	Yleisen tien näkemäalueeksi varattu alueen osa.
 max 55+50dBA	Merkintä osoittaa, että korttelialueelta aiheutuva melutaso saa sen viereisillä asumiseen varatuilla alueilla olla korkeintaan päivällä 55 dBA ja yöllä 50 dBA.
	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

1. Rakennukset on sijoitettava vähintään neljän (4) metrin päähän naapuritontin rajasta.
2. Rakennuksen laajennuksen ulkopintamateriaalien, värien ja kattokaltevuuden on oltava sama kuin laajennettavassa rakennuksessa, ellei rakennusvalvonta erityisistä syistä myönnä poikkeusta.
3. Rakennuspaikan rakentamattomat osat, joita ei käytetä ajoteinä tai päällystetä laatoituksella, on hoidettava puistomaisesti.
4. Autopaikkoja on rakennettava tontille vähintään:
T- ja KTY-alueilla 1 ap/ 2 työntekijää.

5.5 Nimistö

Asemakaavassa ei osoiteta uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavamutoksen toteuttaminen voidaan käynnistää heti kaavan tultua voimaan.



Kuva 12. Tervolan Saha ja Höyläämö Oy:n toimistorakennus.

7 ASEMAKAAVAN SEURANTALOMAKE

Asemakaavan seurantalomake on liitteenä 1.

Torniossa 27.4.2020

Jarmo Lokio
arkkitehti, YKS-122