



## TERVOLAN KUNTA

### Tervolan Hastinkankaan asemakaavamuutos (korttelit 250-253, puisto-, maa- ja metsätalous- sekä katualueet)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 24.9.2019



Kuva 1. Lähestymiskartta ja suunnittelualan likimääräinen raja.

## 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaan kaavan laadinnan yhteydessä tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

## 2. Suunnittelualue

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), pohjois-osastaan Varejoentiehen, etelä- ja länsiosistaan alue rajautuu pääosin metsävyöhykkeeseen.



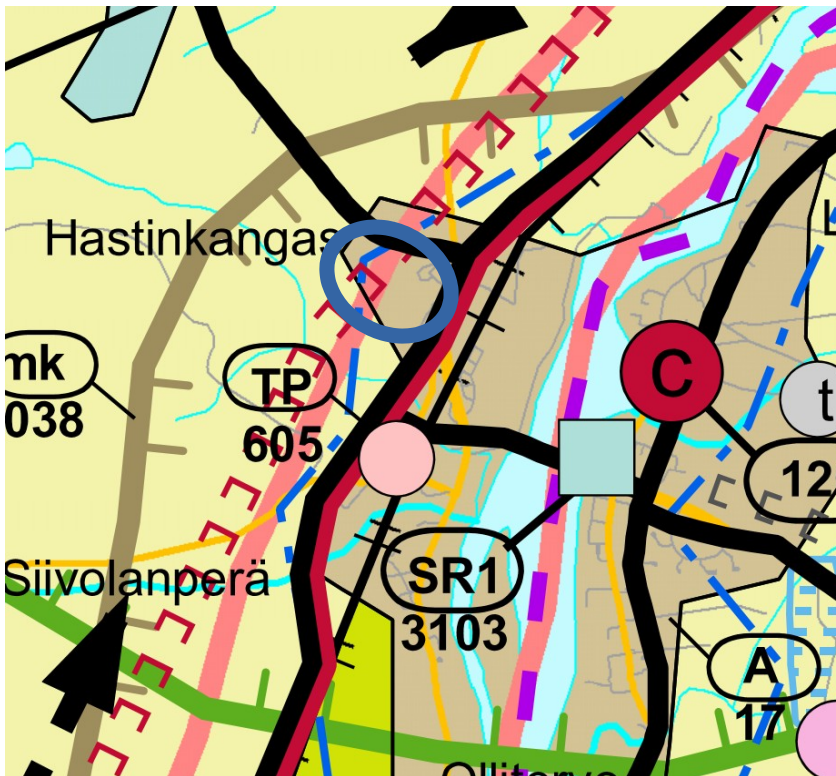
Kuva 2. Ortokuva ja suunnittelualueen raja (sininen ääri viiva). © Maanmittauslaitos.



### 3. Suunnittelun lähtökohdat

#### 3.1 Maakuntakaava

Länsi-Lapin maakuntakaavan on ympäristöministeriö vahvistanut 19.2.2014. Maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A).



- 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 sijoittamista tulee edistää olemassa olevaa rakennetta täydentäen.
- 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.
- mv Matkailun vetovoima-alue, matkailun ja virkistykseen kehittämisen kohdealue**  
Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistykseen 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.



## Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue / kohde

Alueen suunnittelussa on turvattava merkittävien kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilyminen.

### KOKO MAAKUNTAKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

#### SUUNNITTELUMÄÄRÄYKSET:

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-m<sup>2</sup>.

Ranta-alueilla taajamatoimintojen alueiden (A), asuntovaltaisten alueiden (AA) ja keskuskyläen (at) ulkopuolella vapaan rantaviivan osuus tulee olla vähintään puolet muunnetusta rantaviivasta. Pysyvän asutuksen sijoittumista tulee edistää olemassa olevaa rakennusta 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 metsänsäilytysalueiden piteet 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 kärkeen 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.

Tuulivoimalat tulee sijoittaa keskitetysti usean tuulivoimalan muodostamiin ryhmiin. Kunnan kaavoituksessa ja muussa alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon tuulivoiman rakentamisen vaikutukset maisemaan, asutukseen, loma-asutukseen, linnustoon ja muuhun elämistöön, 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 ilmapölyntätyönsä ja puolustusvoimien radioyhteyksiin sekä pyydyttävä Puolustusvoimien lausunto asiasta.

Malmienetsintä 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 pyydyttävä 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.

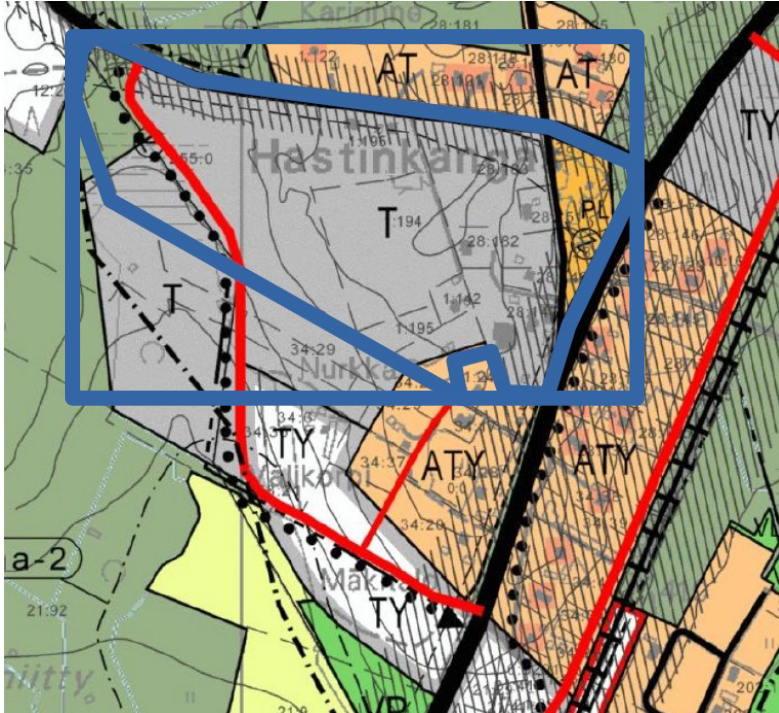
#### RAKENTAMISRAJOITUS:

Maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus on voimassa virkistys- ja suojelualueeksi tai 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 3. Ote Länsi-Lapin maakuntakaavasta ja keskeisistä merkinnöistä sekä määräyksistä.

### 3.2 Yleiskaava

Asemakaavan 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), uudeksi teollisuusalueeksi (TY), kyläalueeksi, jonne saa rakentaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia pienyritystiloja (ATY), lähipalvelujen alueeksi (PL) sekä kyläalueeksi (AT). Kaavaan on merkitty alueen läpi kulkeva uuden tien linjaus.

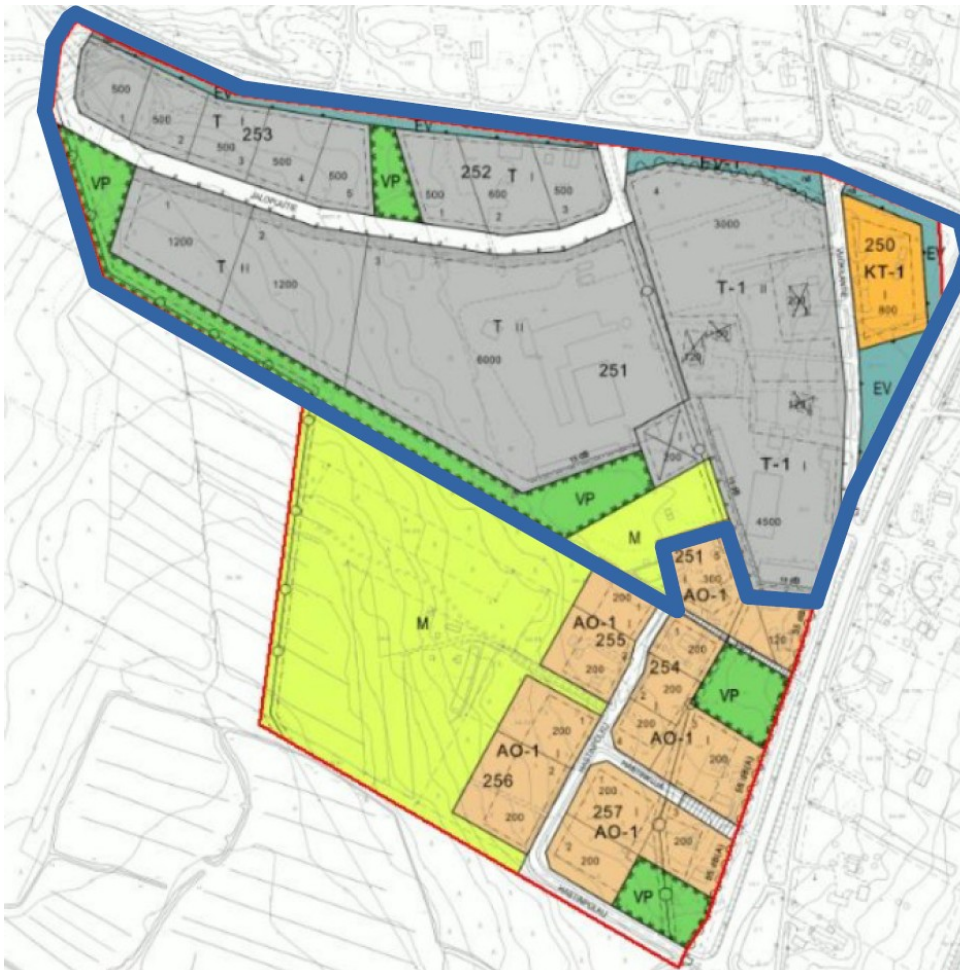


|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| AT  | <p>KYLÄALUE.</p> <p>Alueelle saa rakentaa pientaloja ja loma-asuntoja kyläkuvan ja maiseman kannalta sopiville paikoille.</p>                                                                                                                                                                     |
| ATY | <p>KYLÄALUE, JONNE SAA RAKENTAA YMPÄRISTÖHÄIRIÖITÄ AIHEUTTAMATTOMIA PIENYRITYSTILOJA.</p> <p>Alueelle saa rakentaa pienyrityksiä ja verstaita enintään 10% tontin pinta-alasta, kuitenkin enintään 500 k-m<sup>2</sup>. Rakennuksen tulee kokonsa ja sijoittelunsa puolesta sopia kyläkuvaan.</p> |
| PL  | <p>LÄHIPALVELUJEN ALUE.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| T   | <p>TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE.</p> <p>Alueelle saa rakentaa teollisuus- ja varastorakennusten lisäksi niihin liittyviä toimisto- ja myymälätiloja.</p>                                                                                                                                            |
| TY  | <p>UUSI TEOLLISUUSALUE.</p> <p>Alueen toimintojen ja rakentamisen suunnittelussa on huomioitava sen sijainti taajamakuvallisesti näkyvällä paikalla. Rakentamisen tulee muodostaa kooltaan ja julkisivuiltaan yhtenäinen ryhmä.</p>                                                               |

*Kuva 4. Ote Tervolan Kemijokivarren osayleiskaavan osa-alueesta Tervola-Varejoki, suunnittelualueen sijainti ja suunnittelualueetta koskevat merkinnät ja määräykset.*

### 3.3 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).



|      |                                                                                                                                                                                                                                                         |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| AO-1 | ERILLISPIENTALOJEN KORTTELIALUE, JOLLE SALLITAAN KORJAAMO-TAI VARASTOHALLIN RAKENTAMINEN JA TYÖKONEIDEN SÄILYTYS. KORJAAMO- JA VARASTOHALLIN SAA RAKENTAA KAAVASSA OSOITETUN RAKENNUSOIKEUDEN LISÄKSI JA SEN RAKENNUSOIKEUS SAA OLLA ENINTÄÄN 100 K-M². |
| KT-1 | LIIKERAKENNUSTEN JA TEOLLISUUSRAKENNUSTEN KORTTELIALUE.                                                                                                                                                                                                 |
| T    | TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.                                                                                                                                                                                                         |
| T-1  | ERILLISPIENTALOJEN SEKÄ TOIMISTO-, TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.                                                                                                                                                                      |
| VP   | PUISTO.                                                                                                                                                                                                                                                 |
| EV   | SUOJAVIHERALUE.                                                                                                                                                                                                                                         |
| EV-1 | SUOJAVIHERALUE.<br>MERKINTÄ OSOITTAA, ETTÄ SUOJAVIHERALUE ON VARUSTETTAVA VÄHINTÄÄN 3,5 METRIN KORKUISELLA MELUVALLLILLA.<br>SEN RAKENTAMISESTA JA KUNNOSSAPIDOSTA TULEE HUOLEHTIA KORTTELIN 251 RAKENNUSPAIKAN 4 OMISTAJAN TAI HALTIJAN.               |
| M    | 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 jaajennettavassa rakennuksessa, ellei rakennuslautakunta myönnä erityisistä syistä poikkeusta.

Rakennuspaikalla on säilytettävä tai istutettava puita niin, että niitä on vähintään yksi rakennuspaikan pinta-alan 100 m<sup>2</sup> 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 5. Ote olemassa olevasta asemakaavasta ja sen kaavamerkinnoista ja -määräyksistä.*

### 3.4 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valtioneuvosto päätti uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös on tullut voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat:

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

Alustavan arvion mukaan tällä asemakaavalla on vaikutuksia valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden osalta alleviivatun teeman osalta.

### 3.5. Maanomistus

Kaavoitettava alue on pääasiassa yksityisessä omistuksessa ja koostuu 16 kiinteistöstä.

Tervolan kunta tekee tarpeellisilta osin maanomistajien kanssa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 91 b §) mukaiset maankäyttö Sopimukset.



#### 4. Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on kaavamuutoksen laadinnan 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.

#### 5. Selvitettävät asiat

Kaavaa laadittaessa tehdään tarpeelliset MRL 9 §:n mukaiset selvitykset. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen alueella selvitetään ja miten asemakaavamuutos edistää niitä.

#### 6. Laadittavat vaihtoehdot

Kaavoituksen yhteydessä laaditaan tarpeelliset vaihtoehtoiset maankäytön mallit ja suoritetaan niiden vaikutusten sekä ratkaisujen perusteiden arviointi.

#### 7. Arvioitavat vaikutukset

Kaavoituksen yhteydessä selvitetään ja arvioidaan kaavan toteutumisesta aiheutuvia seuraavanlaisia vaikutuksia (MRL 9§).

- ✓ Ympäristövaikutukset (vaikutukset luonnonympäristöön; kasvillisuuteen sekä pinta- ja pohjavesiin)
- ✓ Vaikutukset maisemaan, rakennettuun ympäristöön ja kaukomaisemaan
- ✓ Liikenteelliset vaikutukset

#### 8. Osalliset

Selvityksen perusteella osallisia ovat:

*Maanomistajat ja asukkaat:*

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

*Yhdyskuntatekniikka*

- ✓ Tenergia Oy
- ✓ Tervolan Vesi Oy
- ✓ Tervolan Palveluverkot Oy

*Kunnan hallintokunnat:*

- ✓ Tekninen lautakunta

*Viranomaiset:*

- ✓ Tervolan kunta
- ✓ Lapin ELY-keskus



- 
- ✓ Lapin Liitto, maankäyttö ja pelastuslaitos
  - ✓ Lapin maakuntamuseo
  - ✓ museovirasto

## 9. Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

- ✓ Kaavan vireille tulosta ilmoitus kunnan ilmoitustaululla ja sanomalehdessä sekä kirjeitse kaavoitettavan alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajille. Varataan mahdollisuus tutustua osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan, joka asetetaan nähtäville Tervolan kunnan tekniselle osastolle sekä Internet-sivulle osoitteeseen [www.tervola.fi](http://www.tervola.fi). Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus lausua mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä.
- ✓ Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (26 §) mukainen neuvottelu Lapin ELY-keskuksen ja muiden viranomaisien kanssa tarvittaessa.
- ✓ Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (30 §) mukainen kuuleminen: Kaavamuutoksen valmisteluaineisto asetetaan nähtäville Tervolan kunnan tekniselle osastolle sekä Internet-sivulle osoitteeseen [www.tervola.fi](http://www.tervola.fi). Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus lausua mielipiteensä kaavaluonnoksesta. Kuulemisesta tiedotetaan kunnan ilmoitustaululla ja -lehdessä sekä kirjeitse kaavoitettavan alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajille. Viranomaisilta pyydetään lausunto.
- ✓ Kunnanhallituksen käsittely
- ✓ Maankäyttö- ja rakennuslain (65 §) mukaisesti kaavamuutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville Tervolan kunnan tekniselle osastolle sekä Internet-sivulle osoitteeseen [www.tervola.fi](http://www.tervola.fi). Nähtävillä olosta tiedotetaan kunnan ilmoitustaululla ja -lehdessä sekä kirjeitse kaavoitettavan alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajille. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus tehdä muistutus kaavamuutosehdotuksesta. Viranomaisilta pyydetään lausunto.
- ✓ Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (26 §) mukainen viranomaisneuvottelu (tarvittaessa).
- ✓ Kunnanvaltuuston hyväksyminen

## 10. Alustava aikataulu

|                                                     |            |
|-----------------------------------------------------|------------|
| OAS:n laadinta                                      | 9/2019     |
| Vireilletulo (MRL 63 §)                             | 10/2019    |
| Valmisteluvaiheen nähtävilläpito (MRL 30 §)         | 11-12/2019 |
| Kaavaehdotuksen nähtävilläpito (MRL 65 §)           | 2-3/2020   |
| Viranomaisneuvottelu / kaavaneuvottelu tarvittaessa | 3-4/2020   |
| Kunnanvaltuuston hyväksymiskäsittely                | 4-5/2020   |



## 11. Kaavoitusprosessin kulku

Kuulutukset kunnan ilmoituslehdessä:

\_\_\_.2019 kuulutus asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläpidosta.

\_\_\_.2019 kuulutus asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuulemisesta ja valmisteluaineiston nähtävilläpidosta

\_\_\_.2020 kuulutus asemakaavamuutosehdotuksen julkisesta nähtävilläpidosta

## 13. Yhteystiedot

Kaavoituksesta ja maankäytöstä vastaavat Tervolan kunnassa tekninen johtaja Tiina Havela (p.0400 466 705).

Konsulttina ja kaavan laatijana toimii arkkitehtitoimisto Jarmo Lokio Oy (p.044 700 2155).

Osoite: Keskustie 81, 95300 Tervola  
puhelin: 040 124 2411

**Torniossa 24.9.2019**

**Jarmo Lokio**  
arkkitehti, YKS 122