



## **Muuntamokatu 5 eteläinen**

Tornion kaupungin 15. Torpin kaupunginosan korttelin 19 sekä siihen liittyvän katualueen asemakaavan muutoksen selostus

04.01.2022, tarkistettu 10.02.2022



**Tornion kaupunki**  
Tekniset palvelut  
Kaavoitus ja mittaus

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutoksen selostus koskee 04.01.2022 päivättyä ja 10.02.2022 tarkistettua asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee Tornion kaupungin 15. Torpin kaupunginosan korttelia 19 sekä siihen liittyvää katualuetta.

Kaavan nimi	Muuntamokatu 5 eteläinen
Kaavan tunnus	851 X15192
Kaavan päiväys	04.01.2022, tarkistettu 10.02.022
Kaavan laatija/ yhdyshenkilö	Enja Valkonen ja Harri Ryyänen Tornion kaupunki Kaavoitus ja mittaus Suensaarenkatu 4 95400 TORNIO  <a href="mailto:etunimi.sukunimi@tornio.fi">etunimi.sukunimi@tornio.fi</a>
Kaavan vireilletulo	15.12.2021
Hyväksymispäivämäärät	Ltk 12.01.2022 § 9 KH 17.01.2022 § 28 KH

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Torpin kaupunginosassa rajautuen lännestä Muuntamokatuun ja idästä Raumontiehen. Alue rajoittuu ympäröiviin katu-, tie- ja pysäköintialueisiin.



**Tornio**

**Tornion kaupunki**  
Tekniset palvelut  
Kaavoitus ja mittaus

### 1.3 Selostuksen sisällysluettelo

<b>1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>	<b>2</b>
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Selostuksen sisällysluettelo	3
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
<b>2. TIIVISTELMÄ</b>	<b>4</b>
<b>3. LÄHTÖKOHDAT</b>	<b>4</b>
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	4
3.1.2 Luonnonympäristö	5
3.1.3 Rakennettu ympäristö	5
3.1.4 Maanomistus	5
3.2 Suunnittelutilanne	5
<b>4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>	<b>9</b>
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet	9
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	9
4.2.1 Osalliset	9
4.2.2 Suunnitteluvaiheet	9
<b>5. ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>	<b>10</b>
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	10
5.2 Nimistö	10
5.3 Kaavamerkinnot ja määräykset	10
5.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	10
5.5 Kaavan vaikutukset	10
5.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	11
5.5.2 Vaikutukset luonnonympäristöön	11
5.5.3 Taloudelliset ja sosiaaliset vaikutukset	11
5.5.4 Liikenteelliset vaikutukset	11
<b>6. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS</b>	<b>12</b>

#### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1 Asemakaavan seurantalomake
- Liite 2 Sijaintikartta
- Liite 3 Ote ajantasa-asemakaavasta
- Liite 4 Rakennettu ympäristö
- Liite 5 Asemakaavan muutos
- Liite 6 Valmisteluvaiheen lausunnot, mielipiteet ja vastineet
- Liite 7 Ehdotusvaiheen lausunnot, muistutukset ja vastineet
- Liite 8 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



**Tornion kaupunki**  
Tekniset palvelut  
Kaavoitus ja mittaus

## 1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Länsi-Lapin maakuntakaava (Lapin liitto, 2003 ja 2010)  
Tornion kaupungin yleiskaava 2021 (Tornion kaupunki, 2010)

## 2. TIIVISTELMÄ

Korttelissa 19 olevan tontin 2 omistaja on hakenut asemakaavan muutosta alueen kortteli-, katu- ja tiealueiden muuttamiseksi, jotta kyseiseen kortteliin voitaisiin mahdollistaa taloudellisesti kannattavan liikerakennuksen rakentaminen.

Kaavoitettava alue on pääosin sekä yksityisessä että kaupungin omistuksessa. Kaavatyö on vaikutuksiltaan vähäinen asemakaavan muutos. Tornion kaupungin hallintosäännön (KV 13.12.2021 § 188, voimaantulopäivä 1.1.2022) mukaisesti kaupunginhallitus hyväksyy vaikutuksiltaan vähäiset asemakaava-muutokset.

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti, kun kaava on saanut lainvoiman.

## 3. LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutoskohteena on Muuntamokadun ja Raumontien välinen n. 1,2 ha alue. Suunnittelualueelta on purettu myymälä-/varastorakennus. Alue rajautuu katu- ja tiealueeseen sekä yleiseen pysäköintialueeseen. Suunnittelualueen ympäristössä on liike-, toimisto- ja teollisuusrakennuksia ja yhteiskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. Alueen pohjoispuolella kulkee historiallinen Pohjanmaan rantatie, joka on mukana valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristön luettelossa (RKY 2009, [http://www.rky.fi/read/asp/r\\_kohde\\_det.aspx?KOHDE\\_ID=4372](http://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=4372)). Valtakunnallisesti merkittävä tie sijaitsee kaavamuuotosalueen ulkopuolella, eikä siihen kohdistu muutoksia tai sen kulttuurisia ja maisemallisia arvoja muuttavia tekijöitä. Se on alueen pohjoispuolelle jäävässä voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu suojelluksi alueen osaksi (s-1).





KUVA 1. Ilmakuva suunnittelualueesta idästä.

### 3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan ihmisen muokkaamaa, rakennettua ja puretun rakennuksen jäljiltä muokattua ympäristöä. Kortteli kuuluu kaupungin hulevesiverkoston alueelle.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueelle ei tällä hetkellä sijoitu rakennuksia. Aluetta rajaa katu- ja tiealueet.

### 3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettava alue on pääosin sekä yksityisessä että kaupungin omistuksessa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018.

Uudistetut tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

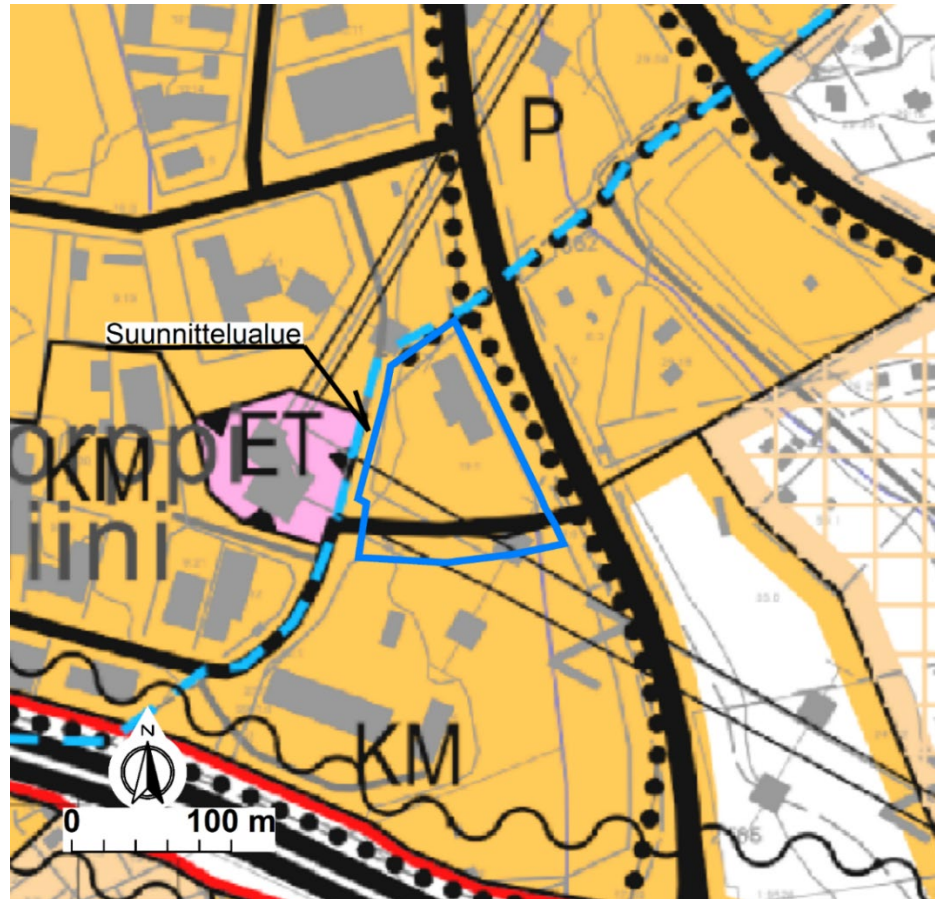
- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto





## Yleiskaava

Voimassa olevassa Tornion kaupungin yleiskaavassa 2021 (Kh §57 1.3.2010) kaava-alue on merkitty palvelujen ja hallinnon alueeksi (P).



**PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE**  
Torppi, Kiviranta, Färimäki, Pudas, Kalliopudas, Kokkokangas

Haluamme, että alueen kaupunkirakennetta eheytetään ja kaupunkikuvaa kohennetaan siten, että alueesta tulee viihtyisä tilaa vevän kaupan keskus. Alueelle ohjataan tilaa vevän kaupan toimintoja ja sellaisia tuotantolaitoksia tai pienyhtyksiä, jotka harjoittavat vähittäiskauppaa. Siksi määräämme, että alueelle asemakaavoitetaan ensisijaisesti kaupallisia palveluja. Alueelle voidaan sijoittaa myös muita palveluja ja työpaikkoja.



**NYKYINEN VOIMAJOHTO**  
110kV, 220kV, 400kV

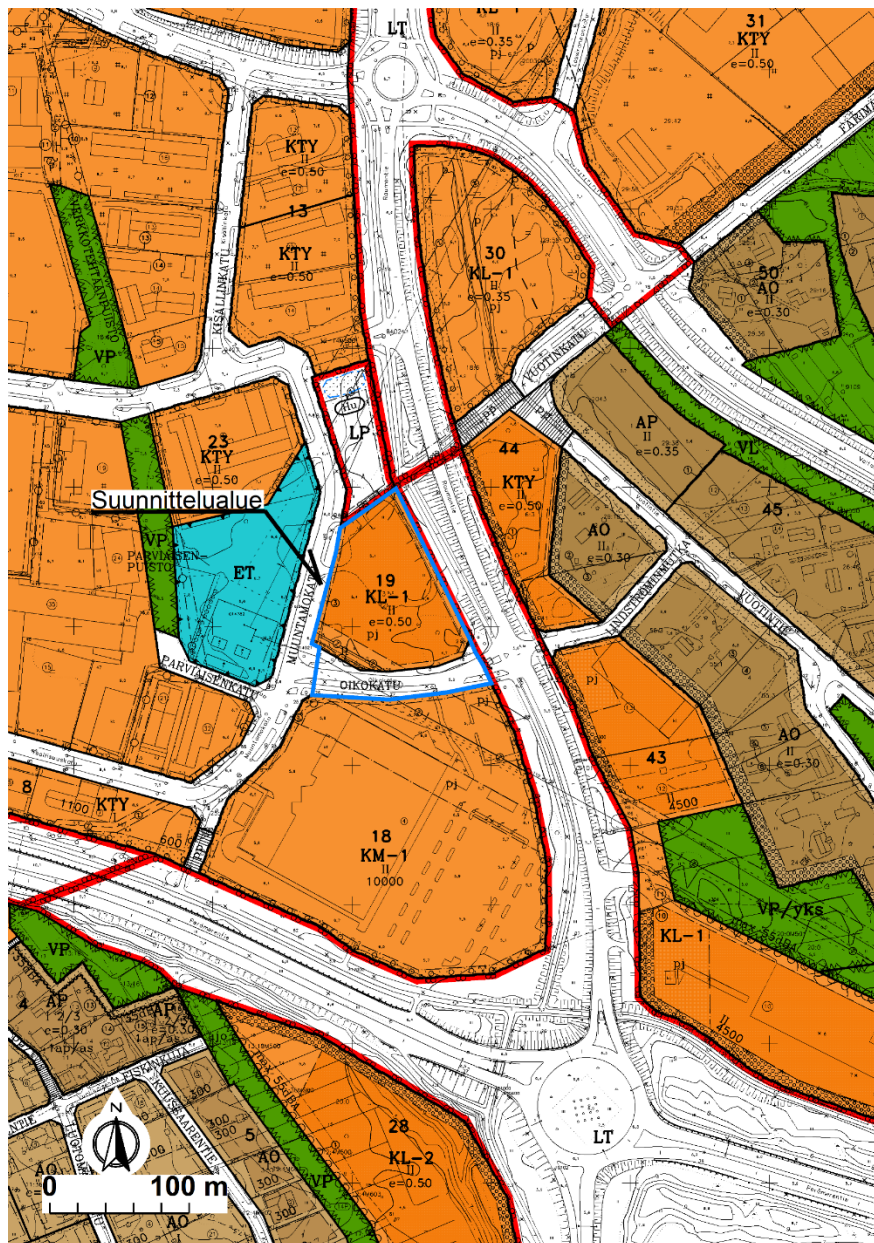


**VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS KULTTUURIHISTORIALLINEN TIE**  
Pohjanmaan rantatie

Suunnittelussa on tuettava tien linjauksen sekä kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilymistä.

### Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa 22.2.2021 vahvistettu asemakaava (nro 419). Suunnittelualue on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi (KL-1) ja katualueeksi.



KUVA 4. Ote ajantasa-asemakaavasta



Liikerakennusten korttelialue. Alueelle osoitetusta kerrosalasta saa enintään 500m<sup>2</sup> käyttää huoltoasemarakennusta varten.

### Rakennusjärjestys

Tornion kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 10.10.2012.





## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Korttelissa 19 olevan tontin 2 omistaja on hakenut asemakaavan muutosta. Asemakaavalla tarkastellaan kortteli-, katu- ja tiealueiden muutoksia taloudellisesti kannattavan liikerakennuksen rakentamisen mahdollistamiseksi kyseiseen kortteliin.

Kaavatyö on vaikutuksiltaan vähäinen asemaakaavan muutos. Tornion kaupungin hallintosäännön (KV 13.12.2021 § 188, voimaantulopäivä 1.1.2022) mukaisesti kaupunginhallitus hyväksyy vaikutuksiltaan vähäiset asemakaava-muutokset.

### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.2.1 Osalliset

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

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat, vuokralaiset ja asukkaat sekä muut asianosaiset
- Tornion kaupungin hallintokunnat
- Lapin ELY-keskus
- Lapin Liitto
- Tornion Energia Oy
- Tornion Vesi Oy
- Lapin pelastuslaitos
- Tornionlaakson museo

#### 4.2.2 Suunnitteluvaiheet

Kaavan vireille tulosta ja valmisteluaineiston nähtävälle asettamisesta ilmoitettiin 15.12.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto olivat esillä kaupungintalon 1. kerroksen ilmoitustaululla 15.-29.12.2021 ja internetissä Tornion kaupungin kaavatorilla 15.12.2021 alkaen. Asiasta ilmoitettiin myös Kotikulmilla-paikallislehdessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto lähetettiin lisäksi viranomaisille. Nähtävilläoloaikana valmistelumateriaalista annettiin kaksi lausuntoa, joista on laadittu tiivistelmä vastineeseen liitteeksi 6.

Asemakaavan muutosehdotus oli esillä kaupungintalon 1. kerroksen ilmoitustaululla sekä internetissä 26.01.-08.02.2022 välisen ajan. Asiasta ilmoitettiin



**Tornion kaupunki**  
Tekniset palvelut  
Kaavoitus ja mittaus

myös Kotikulmilta-paikallislehdessä. Asemakaavaehdotus lähetettiin myös viranomaisille. Nähtävilläoloaikana asemakaavaehdotuksesta annettiin 2 lausuntoa, joista on laadittu tiivistelmä vastineineen liitteeksi 7.

#### 4.2.3 Vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö

Viranomaiskeskustelun ja kaavan vaikutusten vähäisyyden myötä ei nähty tarpeelliseksi järjestää viranomaisneuvotteluja. Viranomaisilta pyydettiin lausunnot asemakaavamuutoksen valmistelu- ja ehdotusvaiheessa ja näihin annettiin vastineet.

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavan muutoksella on tarkistettu korttelin ja siihen sijoittuvan tontin pinta-alaa laajentamalla yleisen tien ja kadun alueita. Korttelin käyttötarkoitus ja merkinnät- ja määräykset ovat säilytetty pääosin entisellään.

Asemakaavan laatiminen koskee noin 1,2 ha:n aluetta. Alueesta on 0,835 ha KL-1 -aluetta, 0,333 ha katualueita ja 0,049 ha yleisen tien aluetta (LT).

KL-1 -alueen rakennusoikeus on 4175 k-m<sup>2</sup>. Korttelin tehokkuuden ollessa  $e=0,5$  kaava-alueen aluetehokkuudeksi muodostuu 0,34.

### 5.2 Nimistö

Tällä asemakaavamuutoksella ei luoda uutta nimistöä.

### 5.3 Kaavamerkinnät ja määräykset

Kaavamääräykset ja merkinnät on esitetty kaavakartassa.

### 5.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Korttelialueen muuttaminen mahdollistaa alueelle palvelujen toteuttamisen ja alueen kehittämisen. Asemakaavan muutoksessa hyödynnetään alueella jo olevia verkostoja ja yhteyksiä katu- ja tiealueille varattujen alueiden laajentamisella.

### 5.5 Kaavan vaikutukset

#### **Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin**

Asemakaavalla edistetään tai sillä on vaikutuksia valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin toimivien yhdyskuntien ja kestävästä liikkumisesta ja tehokkaasta liikennejärjestelmästä osalta.



**Tornion kaupunki**  
Tekniset palvelut  
Kaavoitus ja mittaus

#### Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Kaavalla luodaan edellytyksiä sekä alueen kehittymiselle ja elinvoimaisena pysymiselle kuin myös elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi olemassa olevaan rakenteeseen.

#### Tehokas liikennejärjestelmä

Kaavalla luodaan edellytyksiä toimivalle ja turvalliselle liikennejärjestelmälle turvaten merkittävien liikenneyhteyksien jatkuvuus laajentaen kadulle ja yleiselle tielle varattua aluetta.

#### **Kaavan suhde maakuntakaavaan**

Laadittava kaava on maakuntakaavan tavoitteiden mukainen.

#### **Kaavan suhde yleiskaavaan**

Laadittava kaava on yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

### 5.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakennettu ympäristö tulee täydentymään katu-, tie- ja korttelialueen tarkennuksien mukaisesti olemassa olevan yhdyskuntarakenteen jatkeeksi ja näin ollen täydentää kaupunkikuvaa. Kaavan toteutus mahdollistaa vajaakäytöllä olevan tontin toteuttamisen. Alue kuuluu kunnallistekniikan piiriin eikä kaavamuu- tos aiheuta siihen muutoksia.

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta alueen pohjoispuolella sijaitsevaan Pohjanmaan rantatien linjaukseen eikä sen kulttuurihistoriallisiin ja maisemallisiin arvoihin.

### 5.5.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Hankkeella ei ole vähäistä suurempaa vaikutusta luonnonympäristöön. Alue liitetään kaupungin hulevesiverkoston.

### 5.5.3 Taloudelliset ja sosiaaliset vaikutukset

Kaavalla luodaan edellytyksiä alueen elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi ja palvelujen saatavuudelle. Kaavalla ei ole vähäistä suurempia taloudellisia vaikutuksia. Kaavamuutos ei aiheuta lisäkustannuksia, sillä suunnittelu- alueella on olemassa oleva kunnallistekniikka ja valmis katuverkosto.

### 5.5.4 Liikenteelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia liikenteeseen. Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan liikenneverkoston laajentaen kadulle ja yleiselle



**Tornion kaupunki**  
Tekniset palvelut  
Kaavoitus ja mittaus

tielle varattua aluetta. Kaavamuu-  
tos ei itsessään aiheuta liikenteellisiä muu-  
toksia alueelle, mutta mahdollistaa tie- ja katualueiden laajenemisen myötä  
niiden kehittämisen.

## 6. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Asemakaavan toteutuminen alkaa asemakaavan tultua voimaan. Kaavan toteu-  
tusta valvoo ensisijaisesti kaupungin rakennusvalvonta rakennus- ja toimenpi-  
delupien myöntämisen yhteydessä.

**Torniossa 10.02.2022**

**KAAVOITUS JA MITTAUS**  
Kaupunginarkkitehti

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Harri Ryyänen".

**Harri Ryyänen**



## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	<b>851 Tornio</b>	Täyttämispvm	<b>04.01.2022</b>
Kaavan nimi	<b>"Muuntamokatu 5 eteläinen"</b>		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	<b>04.01.2022</b>
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	<b>15.12.2021</b>
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	<b>851 X15192</b>
Generoitu kaavatunnus			

Kaava-alueen pinta-ala [ha]	<b>1,2171</b>	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	<b>1,2171</b>

<b>Ranta-asemakaava</b>	Rantaviivan pituus [km]	
<b>Rakennuspaikat [lkm]</b>	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
<b>Lomarakennuspaikat [lkm]</b>	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,2171</b>	<b>100,0</b>	<b>4175</b>	<b>0,34</b>	<b>0,0000</b>	<b>-493</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,8350	68,6	4175	0,50	-0,0986	-493
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,3821	31,4			0,0986	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

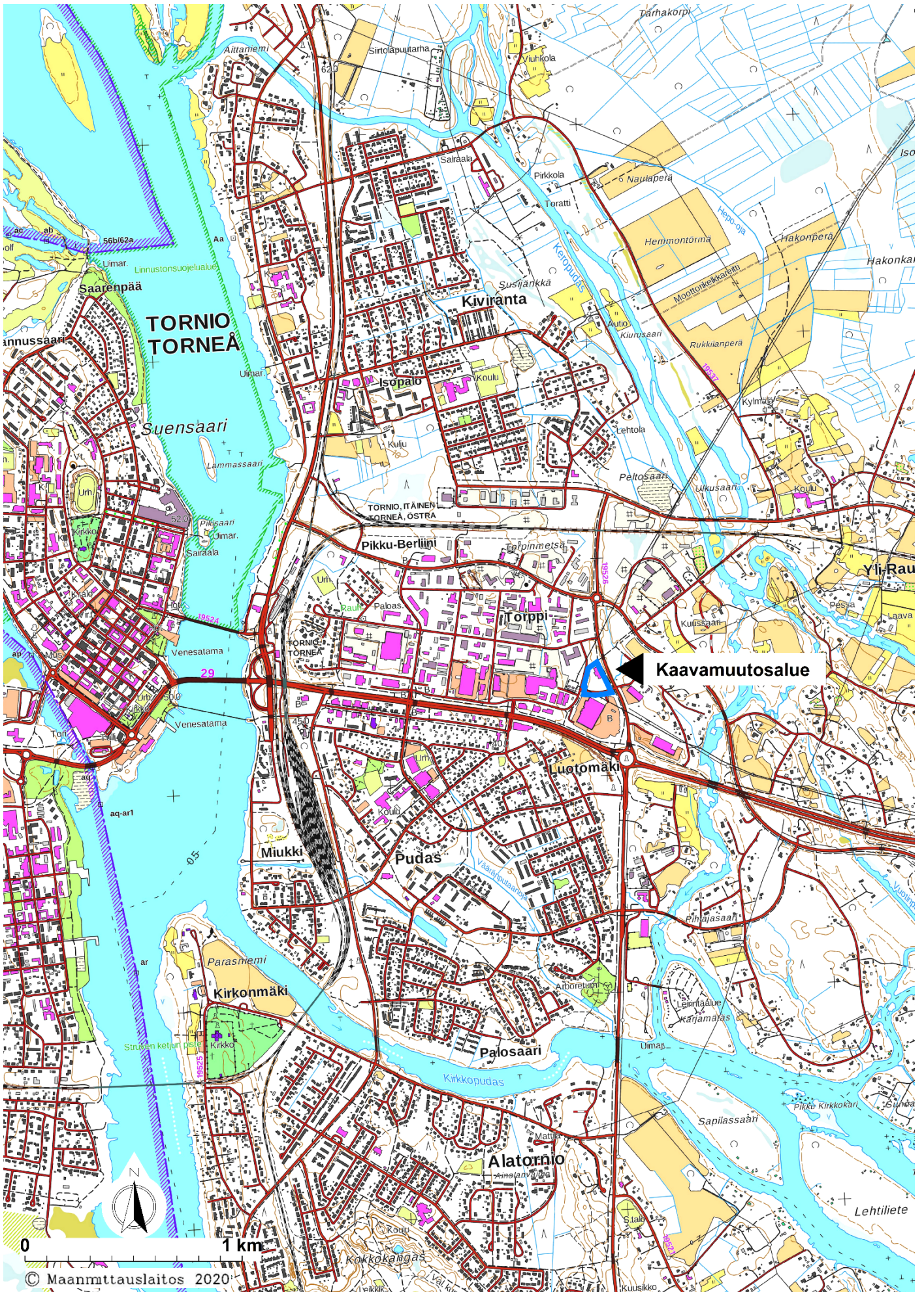
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>				

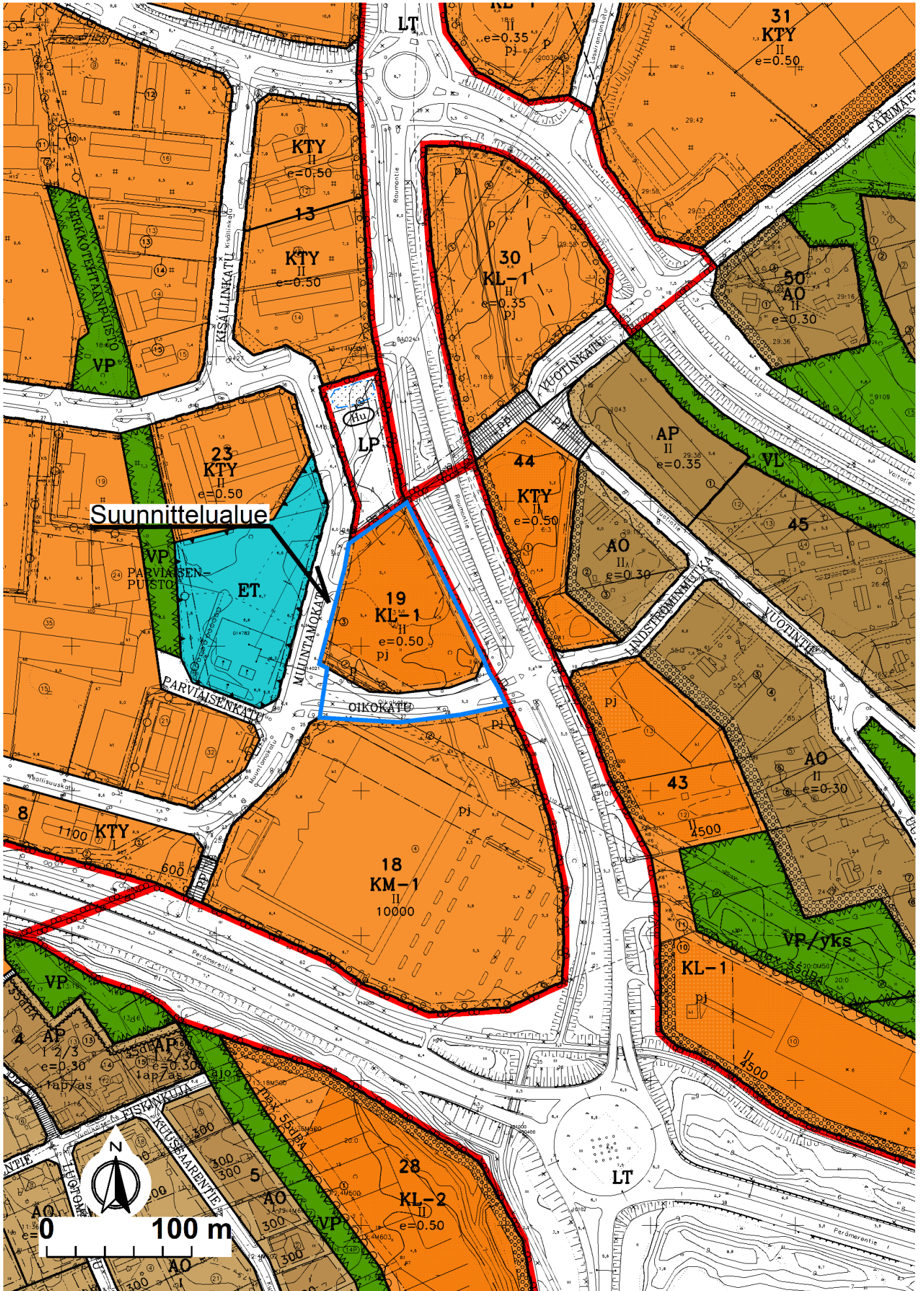
## Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,2171</b>	<b>100,0</b>	<b>4175</b>	<b>0,34</b>	<b>0,0000</b>	<b>-493</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
<b>K yhteensä</b>	<b>0,8350</b>	<b>68,6</b>	<b>4175</b>	<b>0,50</b>	<b>-0,0986</b>	<b>-493</b>
KL-1	0,8350	100,0	4175	0,50	-0,0986	-493
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
<b>L yhteensä</b>	<b>0,3821</b>	<b>31,4</b>			<b>0,0986</b>	
Kadut	0,3328	87,1			0,0493	
LT	0,0493	12,9			0,0493	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						





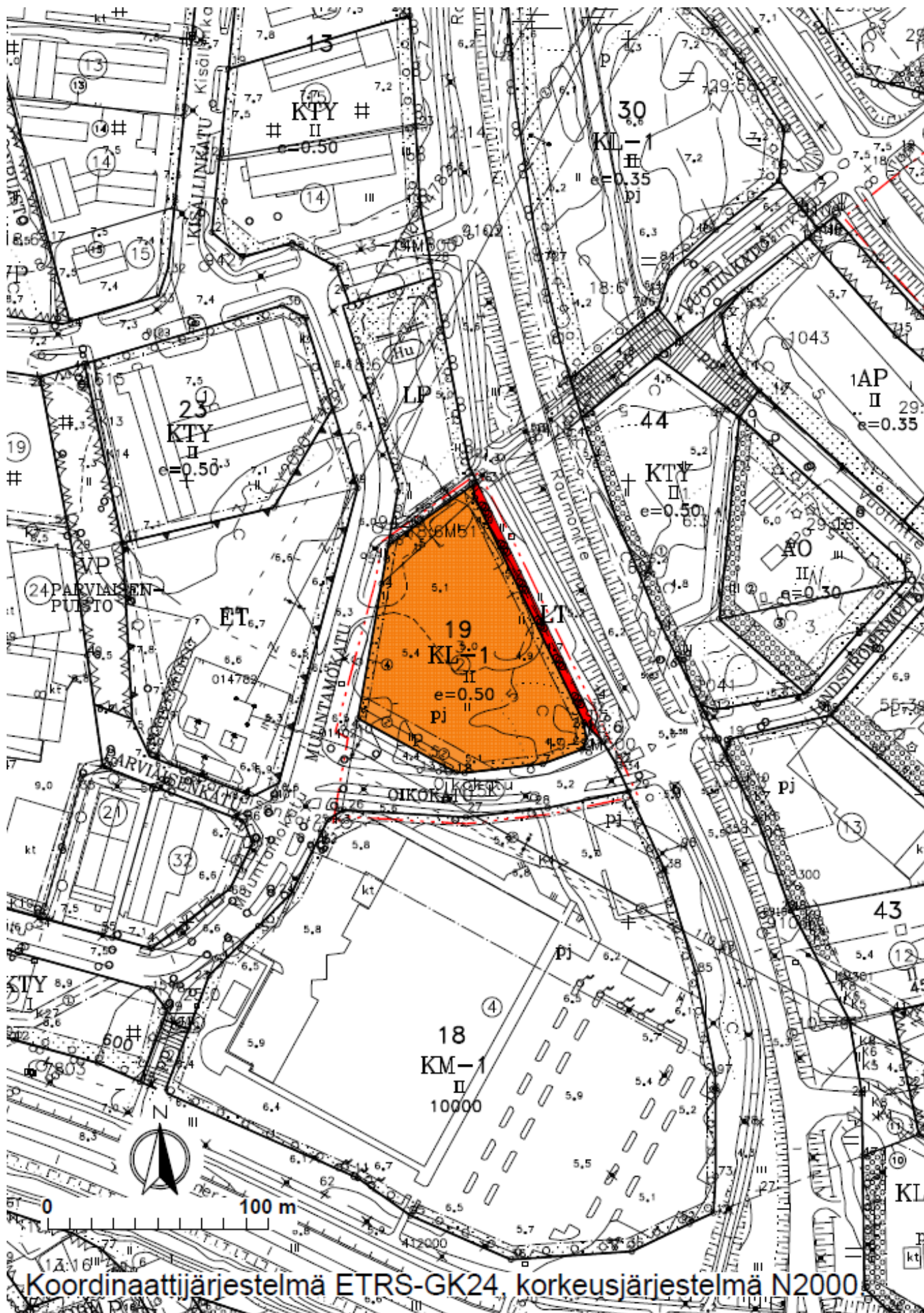










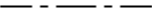



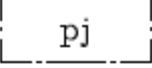


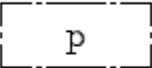
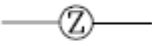






Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK24, korkeusjärjestelmä N2000

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

	Liikerakennusten korttelialue. Alueelle osoitetusta kerrosalasta saa enintään 500m <sup>2</sup> käyttää huoltoasemarakennusta varten.
	Yleisen tien alue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
19	Korttelin numero.
OIKOKATU	Kadun tai puiston nimi.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e=0.50	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.
	Istutettava alueen osa.
	Katu.
	Pysäköimispaikka.
	Sähköjohtoa varten varattu alueen osa.

YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA:

Erikoisliikkeet ja toimistot: 1 ap/60 k-m<sup>2</sup> sekä 1 ap työntekijää kohden.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa tontilla siten, että viivytyspaineiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista kahtasataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyspaineissa, -altaissa tai säiliöissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Rakennuslupavaiheessa tulee esittää hulevesien hallintasuunnitelma hulevesien poisjohtamiseen.

Tällä asemakaava-alueella tonttijako on sitova.



# Tornion kaupunki

## Tekniset palvelut

### Kaavoitus ja mittaus

## Muuntamokatu 5 eteläinen – lausunnot ja mielipiteet

Yhteenveto Muuntamokatu 5 eteläisen asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheen kuulemisessa saaduista lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavanlaatijan vastineet niihin. Nähtävilläoloaikana (15.-29.12.2021) asemakaavamuutoksen luonnoksesta annettiin 2 lausuntoa.

### Lausunnot ja mielipiteet

Tornionlaakson museon lausunnon tiivistelmä 17.12.2021	Kaavanlaatijan vastine
<p>Kaavamuutoksen länsi ja pohjoispuolitse kulkee <i>Pohjanmaan rantatie</i>, joka on mukana valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luettelossa (RKY 2009) ja on osoitettu sekä Länsi-Lapin maakuntakaavassa (2012) että Tornion yleiskaava 2021 (2009) kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti merkittäväksi tieksi tai reitiksi.</p> <p>Voimassa olevassa asemakaavassa (22.2.2021) Pohjanmaan rantatie on osoitettu merkinnällä s-1, jonka mukaan kyseessä on Suojeltu alueen osa. Alueen rakentamisen yhteydessä tulee olla yhteydessä museoviranomaiseen. Nyt vireillä oleva kaavamuutos kohdistuu viereisen tontin tie- ja korttelialueiden rajoihin eikä sillä näyttäisi olevan vaikutusta valtakunnallisesti merkittävän tielinjauksen kaavalliseen asemaan.</p> <p>Tornionlaakson museolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksen valmisteluaineistosta, mutta muistuttaa, että Pohjanmaan rantatien linjaukseen ja sen välittömään läheisyyteen kohdistuvista maankäyttö- ja rakennushankkeista tulee olla hyvissä ajoin yhteydessä alueelliseen vastuumuseoon.</p>	<p>Todetaan.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>
Lapin ELY-keskuksen lausunnon tiivistelmä 20.12.2021	Kaavanlaatijan vastine
<p><u>Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)</u> Kaavaselostusluonnoksessa on tunnistettu kyseistä suunnittelualuetta koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja arvioitu, miten kyseessä olevassa kaavoituksessa edistetään valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista.</p> <p><u>Liikenne</u> ELY-keskus toteaa, että asemakaavaluonnoksessa esitettyyn yleisen tien alueen (LT) pieneen muutokseen ei ole estettä.</p> <p><u>Kulttuuriympäristö</u> Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkee historiallinen Pohjanmaan rantatie, joka on mukana valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristön luettelossa (RKY 2009). Voimassa olevassa asemakaavassa Pohjanmaan rantatie on osoitettu merkinnällä s-1 (suojeltu alueen osa). ELY-keskus katsoo Tornionlaakson museon lausunnon mukaisesti, että vireillä</p>	<p>Todetaan.</p>



olevalla kaavamuutoksella ei vaikuta olevan vaikutusta valtakunnallisesti merkittävään tiehen. Kaavaselostuksessa tulisi kuitenkin kuvata kaavamuutoksen suhde Pohjanmaan rantatien linjaukseen sekä rantatien kulttuurihistoriallisiin ja maisemallisiin arvoihin.

Kaavaselostukseen täydennetään kuvaus kaavamuutoksen suhteesta Pohjanmaan rantatien linjaukseen ja sen arvoihin.



# Tornion kaupunki

## Tekniset palvelut

### Kaavoitus ja mittaus

## Muuntamokatu 5 eteläinen – lausunnot ja muistutukset

Yhteenveto Muuntamokatu 5 eteläisen asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheen kuulemisessa saaduista lausunnoista ja muistutuksista sekä kaavanlaatijan vastineet niihin. Nähtävilläoloaikana (26.01.-08.02.2022) asemakaavamuutoksen ehdotuksesta annettiin 2 lausuntoa.

### Lausunnot ja mielipiteet

Lapin ELY-keskuksen lausunnon tiivistelmä 27.01.2022	Kaavanlaatijan vastine
<p>ELY-keskus on valmisteluaineistosta 20.12.2021 antamassaan lausunnossa todennut valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden arvioinnin riittäväksi sekä todennut, että asemakaavaluonnoksessa esitettyyn yleisen tien alueen (LT) pieneen muutokseen ei ole estettä. Lausunnossa esitetty täydennysehdotus kaavamuutoksen suhteesta Pohjanmaan rantatien linjaukseen sekä rantatien kulttuurihistoriallisiin ja maisemallisiin arvoihin on täydennetty ehdotuksen kaavaselostukseen asianmukaisesti.</p> <p>ELY-keskus toteaa, että kaavaehdotuksessa on otettu asianmukaisesti huomioon se, mihin ELY-keskus on valmisteluaineistosta antamassaan lausunnossa kiinnittänyt huomiota. ELY-keskuksella ei ole muuta huomauttamista kaavaehdotukseen.</p>	<p>Todetaan.</p>
Tornionlaakson museon lausunnon tiivistelmä 08.02.2022	Kaavanlaatijan vastine
<p>Valmisteluvaiheen nähtävillä pidon jälkeen kaavaselostusta on päivitetty ja siihen on täsmennetty kuvaus kaavamuutoksen suhteesta Pohjanmaan rantatien linjaukseen ja sen arvoihin. Tornionlaakson museolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen.</p>	<p>Todetaan.</p>

## MUUNTAMOKATU 5 ETELÄINEN

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

#### Kaavoituksen kohde:

Asemakaavan muutos koskee Tornion kaupungin 15. Torpin kaupunginosan korttelia 19 sekä siihen liittyvää katualuetta.



Kuva 1: Kaava-alueen sijainti



## Miksi kaavoitukseen on ryhdytty?

Suunnittelu on käynnistetty korttelin 15 tontin 2 omistajan hakemuksesta muuttaa alueen kortteli-, katu- ja tiealueita.

Kaavoitettava alue on pääosin sekä yksityisessä että kaupungin omistuksessa.

## Alueen nykyinen käyttö

Suunnittelualueelta on purettu myymälä-/varastorakennus ja alue on tällä hetkellä rakentamaton. Suunnittelualue rajautuu itäpuolella Raumontiehen ja lännestä Muuntamokatuun sekä ympäröiviin pysäköinti-, liike- ja teollisuusalueisiin.

## Tavoitteita ja toimenpiteitä

Korttelissa 19 olevan tontin 2 omistaja on hakenut asemakaavan muutosta alueen kortteli-, katu- ja tiealueiden muuttamiseksi, jotta kyseiseen kortteliin voitaisiin mahdollistaa taloudellisesti kannattavan liikerakennuksen rakentaminen.

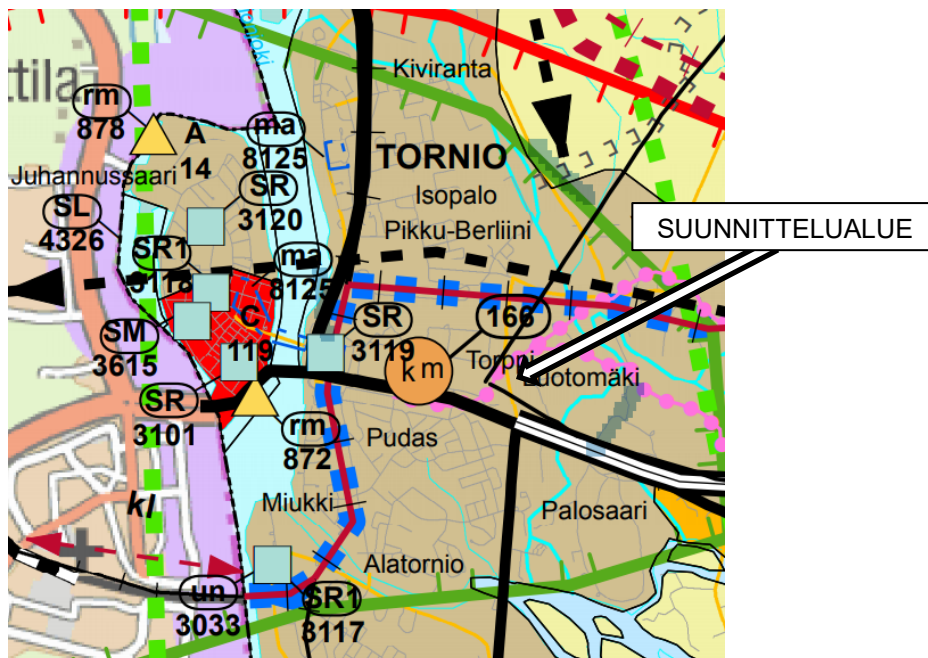
Asemakaavan muutos koskee liikerakennusten korttelialuetta ja ympäröivää katualuetta. Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia ja se käsitellään vaikutukseltaan vähäisenä asemakaavamuutoksena. Kaavamuutoksen yhteydessä ei alueelle ole tarpeen laatia erillisiä selvityksiä.

## Suunnittelutilanne

### Länsi-Lapin maakuntakaava

Länsi-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A). Länsi-Lapin maakuntakaava on hyväksytty Lapin liiton valtuustossa 26.11.2012 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 19.2.2014.





Kuva 2: Ote Länsi-Lapin maakuntakaavasta

A

### Taajamatoimintojen alue

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

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.*

kk

### Kaupunkikehittämisen kohdealue

Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutua, johon kohdistuu maakunnallisesti tärkeitä alueidenkäytöllisiä kehittämisen tarpeita ja niiden yhteensovittamista.

*Alueen suunnittelun lähtökohdana 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.*

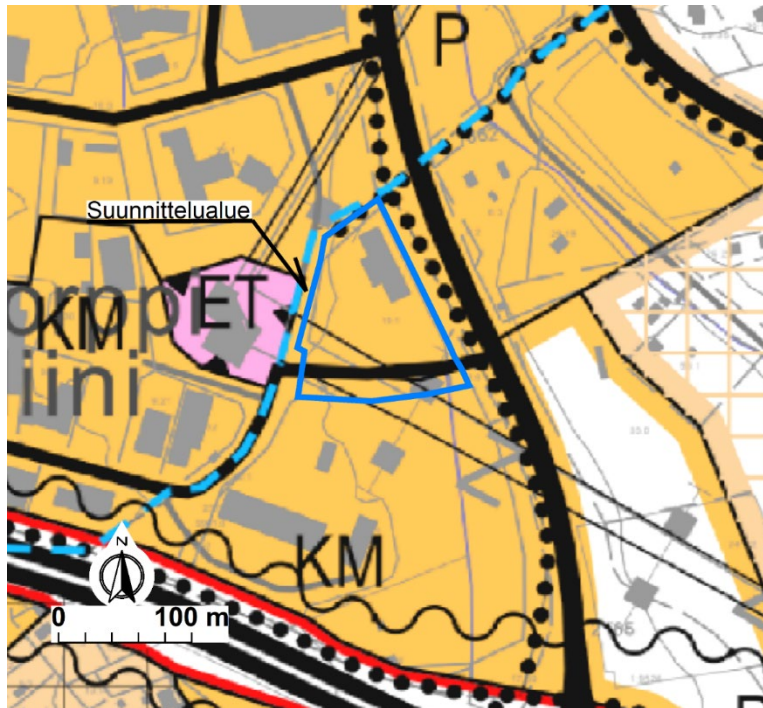


### Kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti merkittävä tie tai reitti

*Suunnittelussa on turvattava Pohjanmaan rantatien säilyneiden osien kulttuurihistoriallisesti merkittävät ominaispiirteet.*

## Yleiskaava

Voimassa olevassa Tornion kaupungin yleiskaavassa 2021 (Kh §57 1.3.2010) kaava-alue on merkitty palvelujen ja hallinnon alueeksi (P).

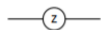


Kuva 3: Ote Tornion kaupungin yleiskaava 2021:sta



**PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE**  
Torppi, Kiviranta, Färimäki, Pudas, Kalliopudas, Kokkokangas

Haluamme, että alueen kaupunkirakennetta eheytetään ja kaupunkikuvaa kohennetaan siten, että alueesta tulee viihtyisä tilaa vievän kaupan keskus. Alueelle ohjataan tilaa vievän kaupan toimintoja ja sellaisia tuotantolaitoksia tai pienyrityksiä, jotka harjoittavat vähittäiskauppaa. Siksi määräämme, että alueelle asemakaavoitetaan ensisijaisesti kaupallisia palveluja. Alueelle voidaan sijoittaa myös muita palveluja ja työpaikkoja.



**NYKYINEN VOIMAJOHTO**  
110kV, 220kV, 400kV



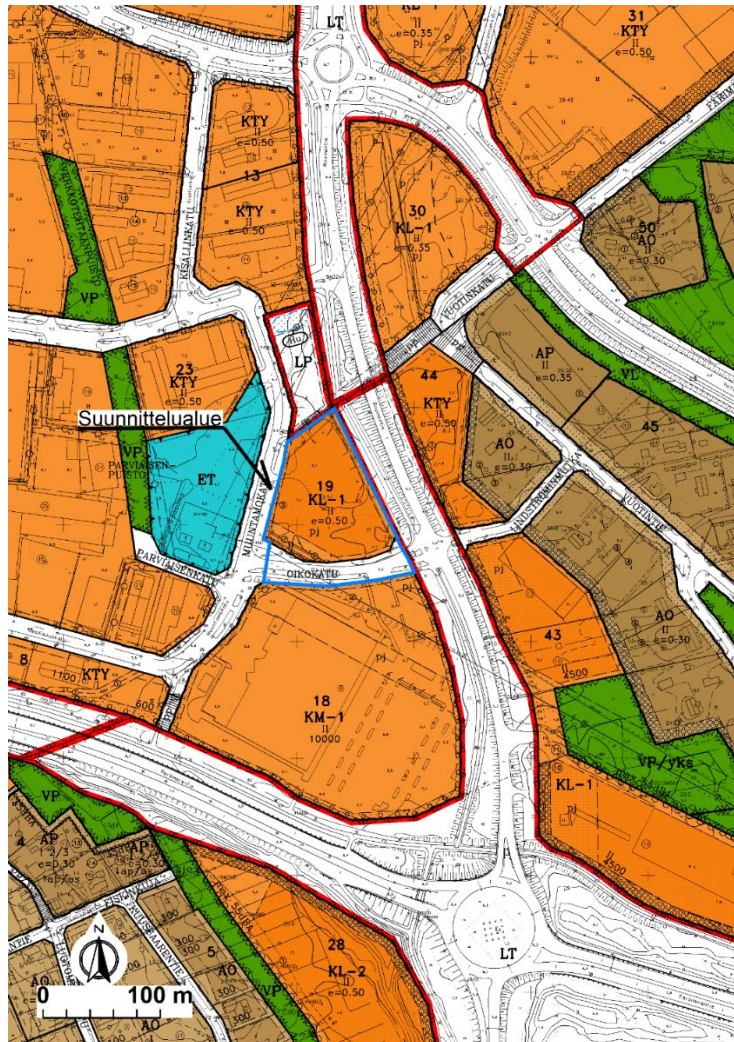
**VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS KULTTUURIHISTORIALLINEN TIE**  
Pohjanmaan rantatie

Suunnittelussa on tuettava tien linjauksen sekä kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilymistä.

### **Voimassa oleva asemakaava**

Alueella on voimassa 22.2.2021 vahvistettu asemakaava (nro 419). Suunnittelualue on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi (KL-1) ja katualueeksi.





Kuva 4: Ote asemakaavasta



Liikerakennusten korttelialue. Alueelle osoitetusta kerrosalasta saa enintään 500m<sup>2</sup> käyttää huoltoasemarakennusta varten.

### Arvioitavat vaikutukset

Kaavoituksen yhteydessä selvitetään ja arvioidaan kaavan toteutumisesta aiheutuvia vaikutuksia:

- ympäristövaikutukset (vaikutukset luonnonympäristöön; kasvillisuuteen, eläimistöön ja pinta- sekä pohjavesiin)
- vaikutukset rakennettuun ympäristöön, maisemaan ja taajamakuvaan
- taloudelliset vaikutukset
- liikenteelliset vaikutukset
- sosiaaliset vaikutukset (työllisyys, palvelujen kehittämistarve)



Tornion kaupunki  
Tekniset palvelut  
Kaavoitus ja mittaus

15.12.2021

## Osalliset

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

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat, vuokralaiset ja asukkaat sekä muut asianosaiset
- Tornion kaupungin hallintokunnat
- Lapin ELY-keskus
- Lapin liitto
- Tornion Energia Oy
- Tornion Vesi Oy
- Lapin pelastuslaitos
- Tornionlaakson museo

## Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Katso s.7 Kaavoituksen vaiheet.

## Työn käynnistäminen ja aikataulu

12/2021	Vireilletuloilmoitus, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto nähtäville 14 vrk
1/2022	Viranomaisneuvottelu (tarvittaessa)
1/2022	Kaavamateriaalin tarkistus ehdotusvaiheeseen
1-2/2022	LTK:n ja KH:n käsittely
2/2022	Kaavaehdotus nähtäville 14 vrk
3/2022	Viranomaisneuvottelut (tarvittaessa)
3/2022	Kaavaehdotuksen vahvistus KH:ssa ja KV:ssa
4/2022	Kaavaehdotus lainvoimainen ja ilmoitus kaavan voimaantulosta

## Yhteyshenkilöt:

Kaupunginarkkitehti Harri Ryyänen p. 040-7048720  
[etunimi.sukunimi@tornio.fi](mailto:etunimi.sukunimi@tornio.fi)  
Kaavasuunnittelija Enja Valkonen p. 040-6376744  
[etunimi.sukunimi@tornio.fi](mailto:etunimi.sukunimi@tornio.fi)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä siihen asti kunnes kaavaehdotus asetetaan virallisesti nähtäville. Osalliset voivat antaa palautetta kaavoitusviranomaisille tai esittää Lapin ELY-keskukselle neuvottelua osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä.



### KAAVOITUKSEN VAIHEET

<p><b>ALOITUSVAIHE</b></p> <p>Kaavatyö käynnistetään (Maanomistaja voi tehdä aloitteen)</p> <p>Mahdolliset viranomaisneuvottelut Vireilletulosta kuuluttaminen OAS eli osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 14 vrk tai 30 vrk kaupungintalon ilmoitustaululla, paikallislehdessä ja <a href="http://www.tornio.fi">www.tornio.fi</a> Mielipiteiden ja lausuntojen käsittely</p>	<p><b>Osallistuminen: Mielipiteen jättäminen</b></p>
<p><b>LUONNOSVAIHE</b></p> <p>Selvitykset ja vaikutusten arviointi Maanomistajien ja osallisten kuuleminen Mahdolliset viranomaisneuvottelut Kaavaselostuksen ja kaavaluonnoksen valmistelu Kaavaselostus ja kaavaluonnos nähtävillä 14 vrk tai 30 vrk kaupungintalon ilmoitustaululla, paikallislehdessä ja <a href="http://www.tornio.fi">www.tornio.fi</a> Mielipiteiden ja lausuntojen käsittely</p>	<p><b>Osallistuminen: Mielipiteen jättäminen</b></p>
<p><b>EHDOTUSVAIHE</b></p> <p>Mahdolliset viranomaisneuvottelut Mahdollinen maankäyttö-/kaavoitussopimus Ehdotuksen valmistelu Teknisten palvelujen lautakunnan ja kaupungin- hallituksen hyväksyminen Kaavaselostus ja -ehdotus nähtävillä: 30 vrk, vähäi- set asemakaavat 14 vrk kaupungintalon ilmoitus- taululla, paikallislehdessä ja <a href="http://www.tornio.fi">www.tornio.fi</a> Muistutusten ja lausuntojen käsittely Mahdollinen kaavan korjaaminen (Uudelleen hyväksyttäväksi ja nähtäville, jos oleellisia muutoksia)</p>	<p><b>Osallistuminen: Muistutuksen jättäminen</b></p>
<p><b>HYVÄKSYMISVAIHE</b></p> <p>Tarkistettu kaavaehdotus Kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston hyväksyminen Kuulutus hyväksymisestä kaupungintalon ilmoitustaululla, paikallislehdessä ja <a href="http://www.tornio.fi">www.tornio.fi</a></p> <p>Valitusaika (30 vrk)</p>	<p><b>Osallistuminen: Valitus (HO/KHO)</b></p>
<p>Kuulutus voimaantulosta, jos ei valituksia</p>	

### VOIMASSA OLEVA KAAVA