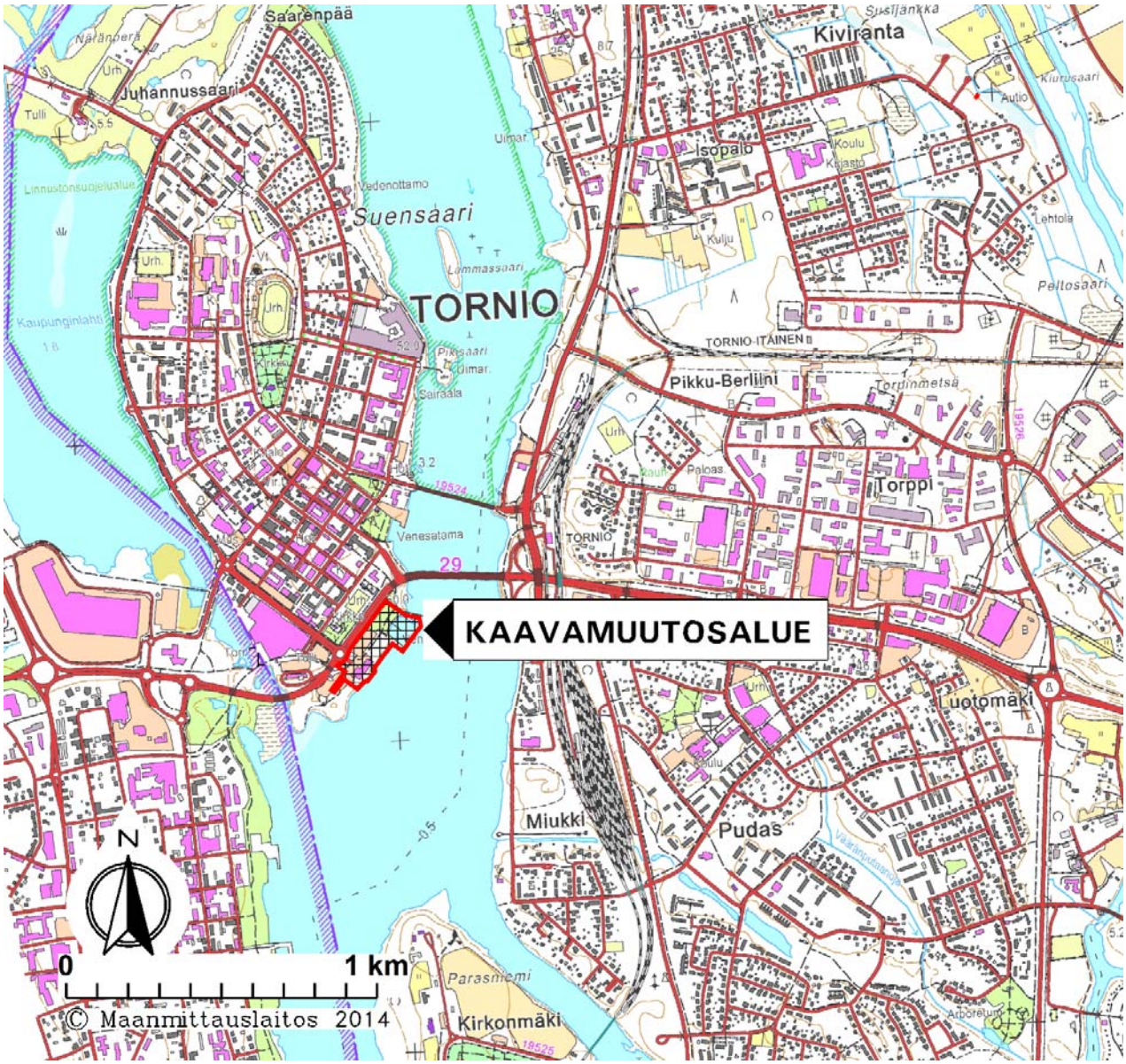
GREENLINE:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavoituksen kohde:

Asemakaavan muutos koskee Tornion kaupungin 1. Suensaaren kaupunginosan kortteleita 14 (osa) ja 15 sekä niihin liittyviä liikenne-, venevalkama- ja vesialuetta.



Kuva 1: Kaavamuutosalueen sijainti kaupunkirakenteessa

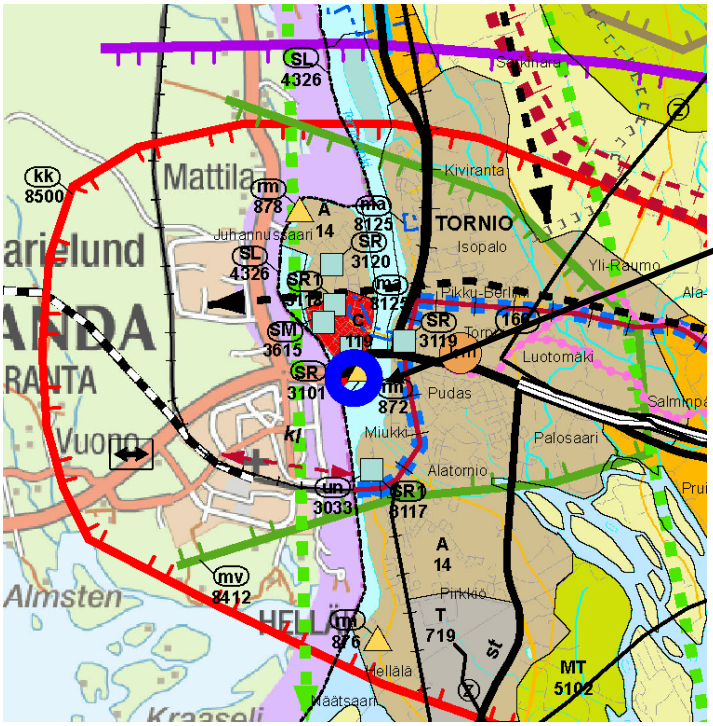
Miksi kaavoitukseen on ryhdytty?

Kiinteistö Oy Tornion Matkailupysäkki on hakenut asemakaavan muutosta koskien omistamaansa kiinteistöä. Tavoitteena on mahdollistaa ja osoittaa kiinteistön alueelle polttoaineen jakeluasema, jotta kiinteistön täysipainoinen kaupallinen ja matkailullinen kehittäminen olisi mahdollista. Asemakaavasta laaditaan maankäyttö- ja kaavoitussopimus maanomistajien kanssa. Samalla kaupunki kehittää omistamiensa vajaakäyttöisten / tyhjien K- ja LPA- alueiden sekä aktiivikäytössä olevan LV- alueen maankäytön tehostamista ja yhdistämistä alueen sijainnin tarjoaman potentiaalin hyödyntämiseksi.

Suunnittelutilanne

Länsi-Lapin maakuntakaava

Helmikuussa 2003 vahvistetussa Länsi-Lapin seutukaavassa (ja 1.1.2010 Länsi-Lapin maakuntakaavaksi nimetyssä ja maakuntakaavan oikeusvaikutukset saaneessa) suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen kohteeksi, mikä on samalla matkailun ja virkistyksen kannalta merkittävä kohde. Länsi-Lapin maakuntakaava on hyväksytty Lapin liiton valtuustossa 26.11.2012. Länsi-Lapin maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 19.2.2014.



Kuva 2: ote Länsi-Lapin maakuntakaavasta

C Keskustatoimintojen kohde

Merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten palvelu-, hallinto-, ja muiden toimintojen alueita, sisältäen myös asumista sekä liikenne-, puisto- ja viheralueita.

Kaupan suuryksiköiden toteuttamisen ajoittamisessa on otettava huomioon seudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen siten, ettei palvelutarjonnassa aiheudu alueellisia tai väestöryhmittäisiä palvelujen saavutettavuuden kannalta kielteisiä muutoksia.

KOHDEKOHTAISET SUUNNITTELUMÄÄRÄYKSET:
c 120 (Tervola), c 121 (Keminmaa) ja c 122 (Simo):
Alueelle sijoitettavien vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäiskerrosala on yhteensä enintään 5 000 k-m2.

c 123 (Ylitornio): Alueelle sijoitettavien vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäiskerrosala on yhteensä enintään 12 000 k-m2.

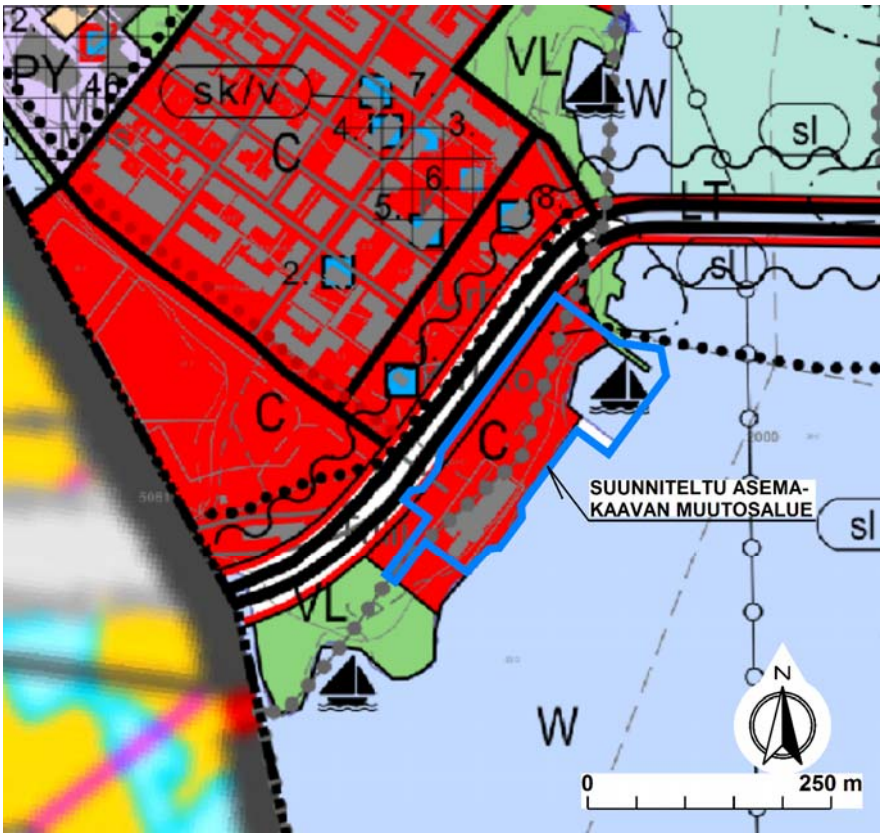
c 124 (Pello): Alueelle sijoitettavien vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäiskerrosala on yhteensä enintään 14 000 k-m2.

rm Virkistys-/matkailukohde

Merkinnällä osoitetaan sellaiset virkistyksen ja matkailun kannalta merkittävät kohteet, joilla sijaitsee seudullisesti merkittäviä matkailupalveluja ja -tukikohtia.

Yleiskaava

Tornion yleiskaava 2021 on saanut lainvoiman 1.3.2010 (Kh§57). Yleiskaavassa asemakaavamuutosalue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C).

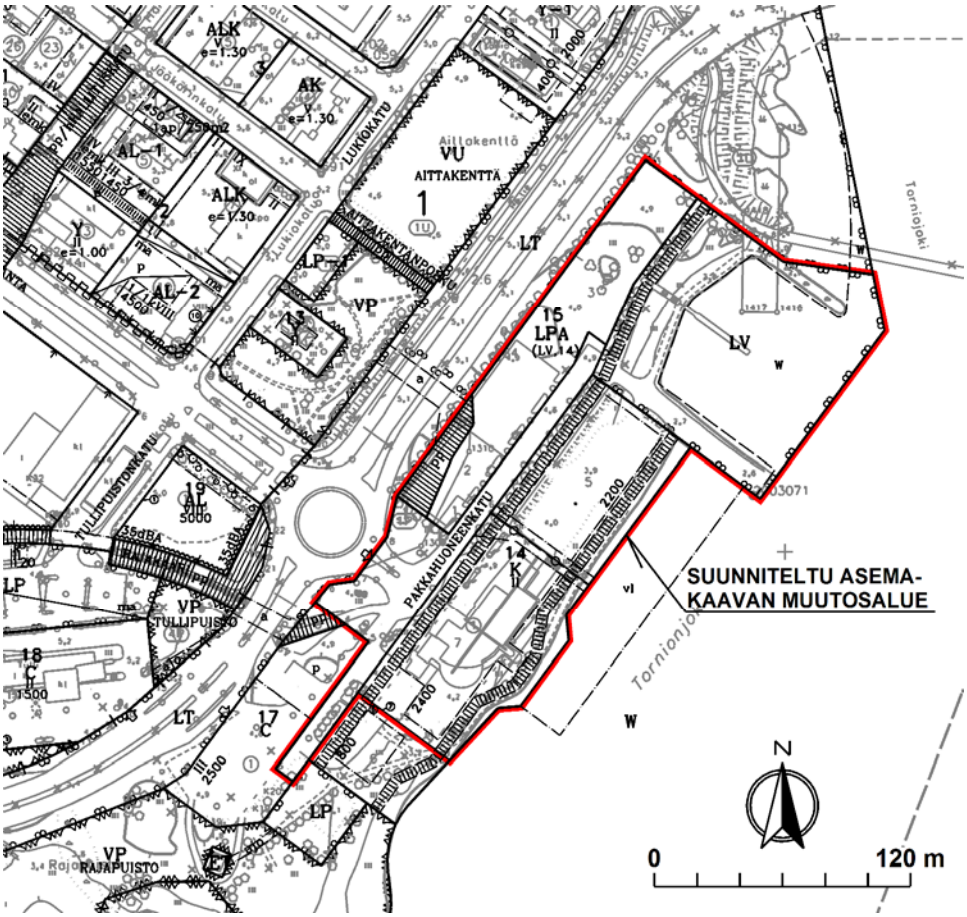


Kuva 3: ote Tornion yleiskaava 2021

Tulvan huomioon ottaminen:
Alaville alueille rakennettaessa tulee huomioida tulva- ja kosteusvahinkojen vaara. Kosteudelle
alttiit rakennusosat on sijoitettava vähintään 0,5 m ylemmäksi kuin kerran 100 vuodessa laskettu korkein tulvakorkeus (HW 1/100), elleivät kaavan hyväksymisen jälkeen valmistuvat selitykset muuta osoita, taikka rakennusluvan myöntävä viranomainen ei olosuhteista johtuen vaadi rakennusta sijoitettavaksi korkeammalle.
Mikäli em. rakentamiskorkeus on joskus ylitetty (jääpatotulva), on tämä korkeus otettava määrääväksi korkeudeksi alimpia rakentamiskorkeuksia määrättäessä.
Meren ranta-alueella kosteudelle alttiit rakennusosat tulee rakentaa vähintään korkeustasolle +2.30 m N60- järjestelmässä (+2.71 N2000-järjestelmässä).

Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa 17.5.1993 (275) ja 26.2.2007 (357) vahvistetut asemakaavat. Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 15 on merkitty autopaikkojen korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa korttelin 14 autopaikkoja. Kortteli 14 on merkitty liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Kortteliin on merkitty sekä rannan että tien puolelle ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alue.



Kuva 4: Suunnittelualueen ja ympäristön voimassa oleva asemakaavatilanne

Alueen nykyinen käyttö

Kaavamuutosalue sijoittuu Tornionjoen ja Ruotsiin johtavan valtatien E4 väliselle alueelle. Korttelissa 14 on Kiinteistö Oy Tornion matkailupysäkin kiinteistö, jossa toimii nykyisin huonekaluliike.

Tavoitteita ja toimenpiteitä

Kaavamuutoksella tarkastellaan mahdollisuutta polttoainejakeluaseman sijoittamista kortteliin 14. Ennen kaavan voimaantuloa asemakaavasta laaditaan maankäyttö- ja kaavoitussopimus maanomistajien kanssa.

Arvioitavat vaikutukset

- melu- ja tärinä
- tuleva käyttö (vaaralliset aineet) ; riskianalyysi
- vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- nykyisen rakennuskannan säilyttäminen /uusiutuminen
- kulttuurihistorialliset arvot
- kevyenliikenteen järjestäminen
- vaikutus talouteen

Osalliset Tornion kaupungin asukkaat
Kaava-alueen ja kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen omistajat
Tornion kaupungin hallintokunnat
Lapin ELY -keskus
Lapin liitto
Tornion Energia Oy

Tornion Vesi Oy
Lapin pelastuslaitos
Museovirasto
Liikennevirasto
Suomen tulli
Haparanda stad

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Katso s.6 Yleis- ja asemakaavojen käsittelyvaiheet.

Työn käynnistäminen ja aikataulu

10/2014	vireilletuloilmoitus Lounais-Lapissa
10/2014	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
11/2014	Viranomaisneuvottelut
11/2014	kaavaluonnoksen laadinta
12/2014	kaavaluonnoksen kuulemisvaihe
1/2015	kaavaluonnoksen tarkistus
2/2015	KH:n käsittely
3/2015	kaavaehdotus nähtäville
4/2015	Viranomaisneuvottelut (tarvittaessa)
5/2015	kaavaehdotuksen tarkistus
(5-6/2015	kaavatarkistus nähtävillä)
7/2015	kaavaehdotuksen vahvistus KV:ssa
8/2015	kaavaehdotus lainvoimainen
8/2015	ilmoitus kaavan voimaantulosta

Yhteyshenkilöt:

Kaupunginarkkitehti Jarmo Lokio p. 040-7048720
etunimi.sukunimi@tornio.fi
Kaavasuunnittelija Terttu Ahonen p. 050-5971350
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 ympäristökeskukselle neuvottelua osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyydestä.

Valmisteluvaiheet raakamaasta rakennuslupakelpoiseksi tontiksi
Kaavoitettavan alueen osto tai maankäyttöesisopimus
Yleis- ja asemakaavojen käsittelyvaiheet
Kaavatyö käynnistetään
Info teknisten palvelujen lautakunnassa
-osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laadinta
-viranomaisneuvottelut / kaavaneuvottelut
-vireilletuloilmoitus paikallislehdessä ja www.tornio.fi
Kaavan valmisteluaineiston kokoaminen
-perusselvitykset
-maanomistajien ja osallisten kuuleminen
-tavoitteet
-luonnosvaihtoehdot
-vaikutusten arviointi
Kaavan valmisteluaineisto nähtävillä
Info teknisten palvelujen lautakunnassa
-kuulemisilmoitus paikallislehdessä ja www.tornio.fi
-maanomistajien ja osallisten kuuleminen
-viranomaisneuvottelut ja –lausunnot
Valitun luonnoksen tarkennus kaavaehdotukseksi
Teknisten palvelujen lautakunta hyväksyy
-mahdollinen kaavoitussopimus
Kaava hyväksytään kaupunginhallituksessa
-kaavaehdotus nähtävänä 30 vrk (vähäiset 14 vrk)
-muistutukset
-viranomaisneuvottelut tai kaavaneuvottelut ja –lausunnot
-muistutukset ja lausunnot tutkitaan
-kaavaa korjataan jos on syytä
Kaava hyväksytään kaupunginvaltuustossa
Vähäiset kaupunginhallituksessa
-hyväksymisilmoitus paikallislehdessä ja www.tornio.fi
-tiedoksi Lapin ELY-keskukseen ja sitä pyytäneille
-päätöksen laillisuudesta voi valittaa
Kaava tulee voimaan
-voimaantuloilmoitus paikallislehdessä ja www.tornio.fi
-ilmoitus Lapin ELY-keskukselle
Kiinteistönmuodostus
Rakennuslupakelpoinen tontti