TORNION KAUPUNKI
Tekniset palvelut
Kaavoitus ja mittaus

27.09.2019
tarkistettu 25.06.2020

KIVIRANTA SHEIKKI

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavoituksen kohde:

Asemakaavan muutos koskee Tornion kaupungin 22. Kivirannan kaupunginosan kortteleita 66 ja 147 sekä niihin liittyvää kevyen liikenteen väylää.

Kuva 1: Kaava-alueen sijainti kaupunkirakenteessa

TORNION KAUPUNKI
Tekniset palvelut
Kaavoitus ja mittaus

27.09.2019
tarkistettu 25.06.2020

Miksi kaavoitukseen on ryhdytty?

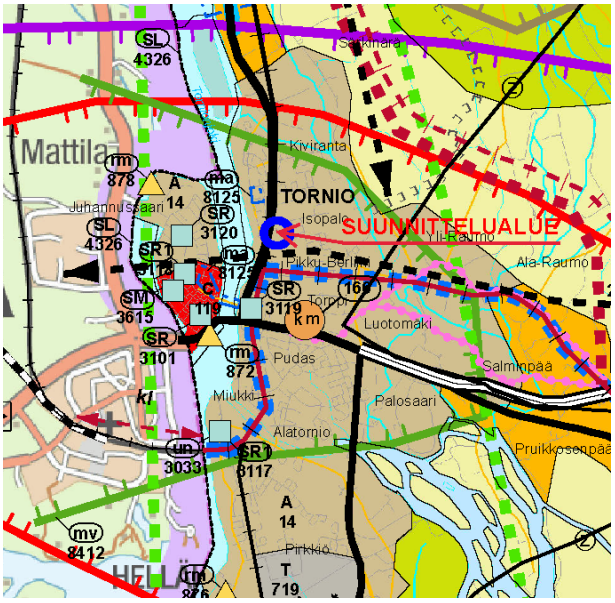
Korttelissa 147 olevan tontin 1 vuokralainen on hakenut asemakaavan muutosta, jotta nykyinen rakennus olisi mahdollista muuttaa tuotanto-/liikerakennukseksi. Samalla tarkastellaan sen lähialueen ajantasaisuutta.

Kaavamuutosalue on osittain kaupungin omistuksessa ja osittain yksityisomistuksessa. Tornion kaupunki tekee tarpeellisilta osin maanomistajien kanssa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 91 b §) mukaiset maankäyttösopimukset.

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 keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.

mv Matkailun vetovoima-alue, matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealue

Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistyksen 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.

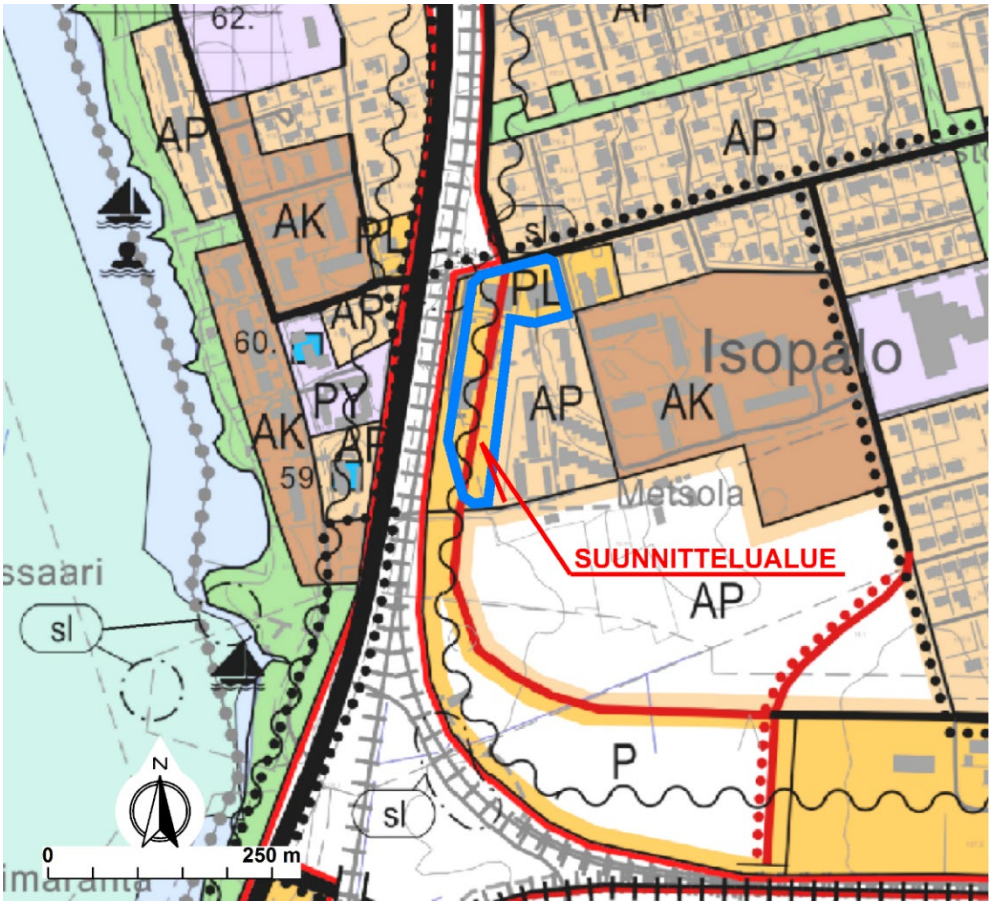
kk Kaupunkikehittämisen kohdealue

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

Alueen suunnittelun lähtökohtana 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.

Yleiskaava
Voimassa olevassa Tornion yleiskaavassa (Kh §57 1.3.2010) kaava-alue on merkitty osittain lähipalvelujen alueeksi (PL) ja osittain asemakaavoitettavaksi tarkoitetuksi palvelujen ja hallinnon alueeksi (P). Lisäksi alueella on merkintä melu- ja tärinäalueesta.



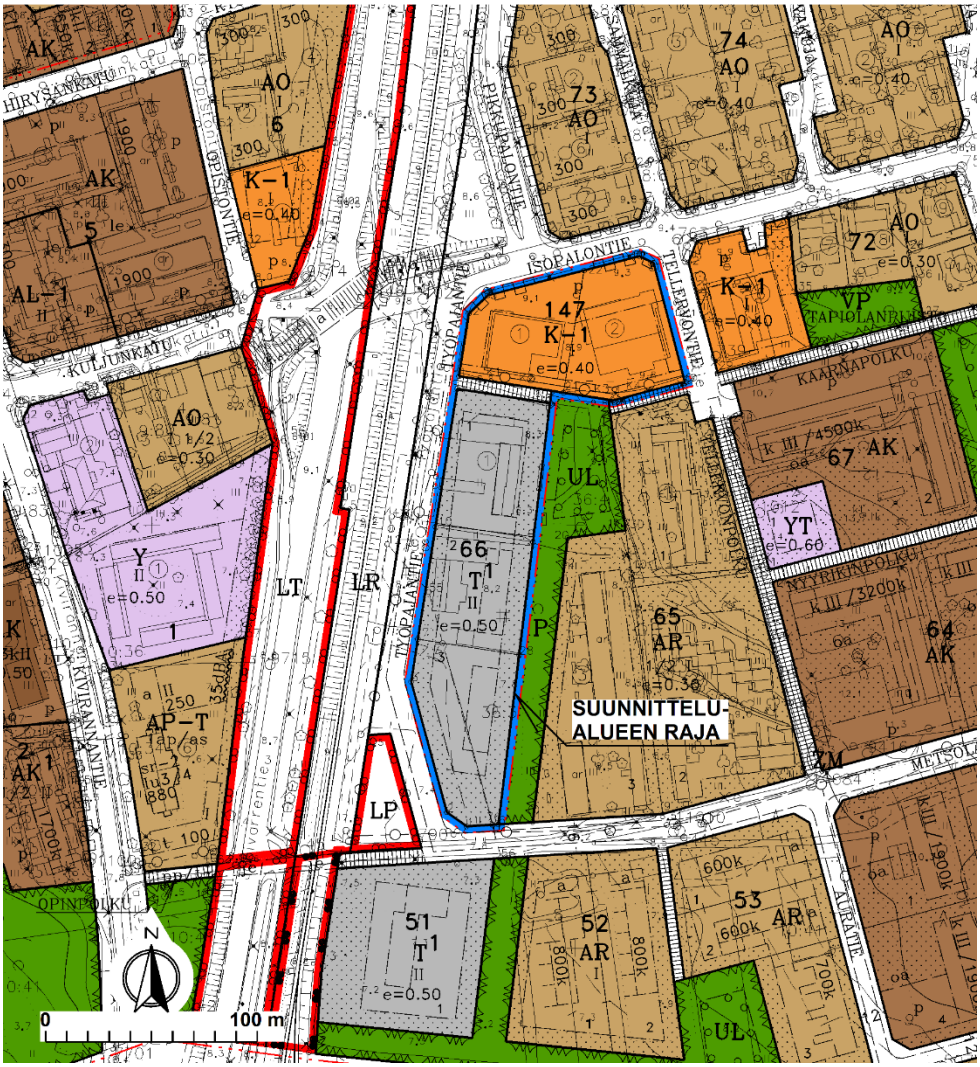
Kuva 3: Ote Tornion yleiskaava 2021

PL — LÄHIPALVELUJEN ALUE
Pudas, Kiviranta, Kokkokangas, Karunki, Arpela, Vojakkala, Kaakamo

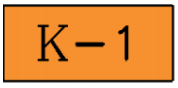
Haluamme, että kaupunkirakenteen toimivuuden ja saavutettavuuden kannalta keskeiset lähiperuspalvelut säilyvät.

MELUALUE- JA/TAI TÄRINÄALUE
Alueelle ei saa sijoittaa uusia, melulle ja tärinälle herkkiä toimintoja. Alueella olevia asuinrakennuksia saa peruskorjata ja laajentaa ja korvata uusilla.
Alueelle laadittavien asemakaavojen pohjaksi on laadittava melu- ja tärinäselvitys.

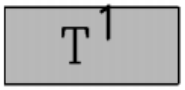
Voimassa oleva asemakaava
Alueen pohjoisosassa on voimassa 8.10.1987 vahvistunut asemakaava, jossa alue on merkitty liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-1), ja eteläosassa on voimassa 25.9.1972 vahvistunut asemakaava, jossa alue on merkitty teollisuusrakennusten korttelialueeksi (T1).



Kuva 4: Ote asemakaavasta



Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Kullekin tontille saa lisäksi rakentaa kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten yhden asunnon.



Teollisuusrakennusten korttelialue.
Alueelle saa erilliseen rakennukseen tehdä tarpeellisen määrän asuinhuoneistoja kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten.

Alueen nykyinen käyttö

Suunnittelualueelle sijoittuu liike- ja teollisuusrakennuksia. Alueen eteläosa on rakentamaton. Suunnittelualueen länsiosaa rajaa rautatie, pohjoisosaa Isopalontie, itäosaa asutusalue ja eteläosaa Metsolantie.

Tavoitteita ja toimenpiteitä

Korttelin 147 tontille 1 mahdollistetaan uusi käyttötarkoitus. Samalla tarkastellaan kaava-alueen ajantasaisuutta mm. kevyen liikenteen väylän osalta.

Arvioitavat vaikutukset

Kaavoituksen yhteydessä selvitetään ja arvioidaan kaavan toteutumisesta aiheutuvia vaikutuksia:

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

Osalliset

- Alueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja asukkaat
- Kaava-alueen ja kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen omistajat / vuokralaiset
- Tornion kaupungin hallintokunnat
- Lapin ELY -keskus
- Lapin liitto
- Tornion Energia Oy
- Tornion Vesi Oy
- Lapin pelastuslaitos
- Väylävirasto
- Tornionlaakson museo

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Katso s.7 Yleis- ja asemakaavojen käsittelyvaiheet.

Työn käynnistäminen ja aikataulu

10/2019	Vireilletuloilmoitus Kemi-Tornio Kaupunkilehdessä
10/2019->	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
11/2019	Kaavaluonnoksien laadinta
06/2020	Valmistelumateriaali nähtäville
08/2020	Viranomaisneuvottelu tarvittaessa
09/2020	Kaavamateriaalin tarkistus ehdotusvaiheeseen
10/2020	KH:n käsittely
11/2020	Kaavaehdotus nähtäville
12/2020	Viranomaisneuvottelut (tarvittaessa)
1/2021	kaavaehdotuksen vahvistus KV:ssa
2/2021	kaavaehdotus lainvoimainen
2/2021	ilmoitus kaavan voimaantulosta

Yhteyshenkilöt:

Kaupunginarkkitehti Jarmo Lokio p. 040-7048720
etunimi.sukunimi@tornio.fi
Kaavoitusarkkitehti Miisa Saukkonen p. 040-6376744
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 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