Tornion kaupunki
Tekniset palvelut
Kaavoitus ja mittaus

15.12.2021

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

Tornion kaupunki
Tekniset palvelut
Kaavoitus ja mittaus

15.12.2021

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.

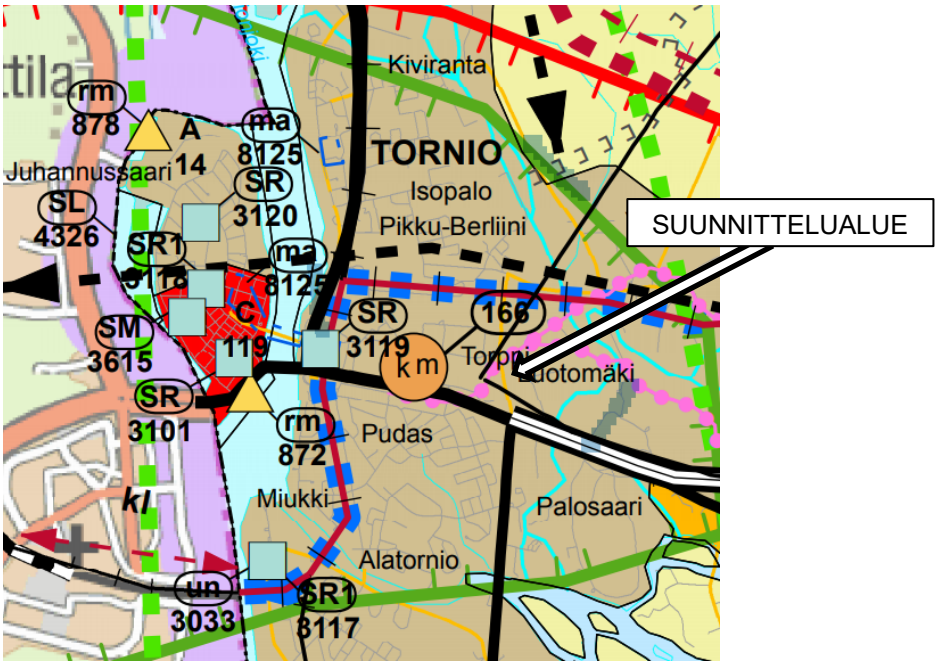
Suunnittelutilanne

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.

Tornion kaupunki
Tekniset palvelut
Kaavoitus ja mittaus

15.12.2021



Kuva 2: Ote Länsi-Lapin maakuntakaavasta

A — Taajamatoimintojen alue

Merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamis-alueita, 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.

Kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti merkittävä tie tai reitti

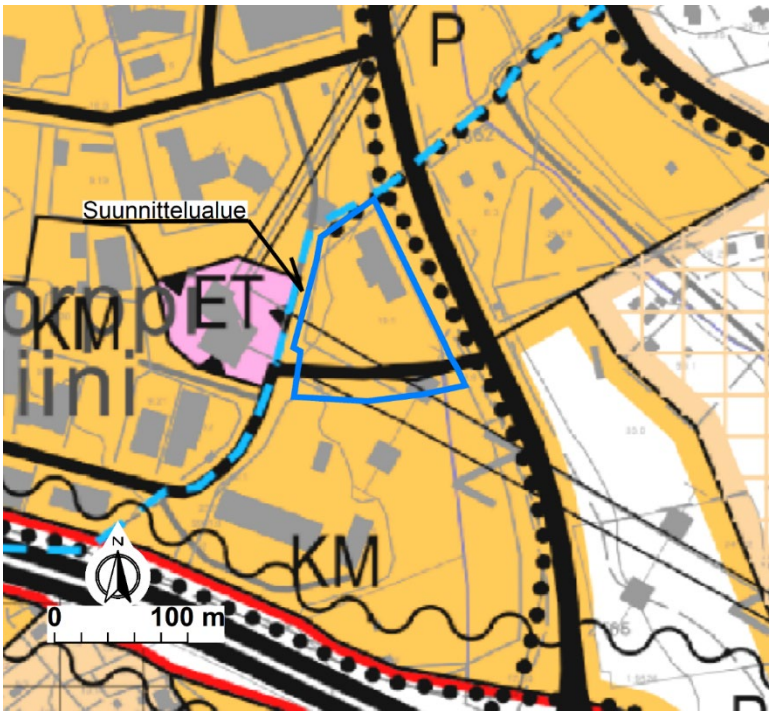
Suunnittelussa on turvattava Pohjanmaan rantatien säilyneiden osien kulttuurihistoriallisesti merkittävät ominaispiirteet.

Yleiskaava

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

Tornion kaupunki
Tekniset palvelut
Kaavoitus ja mittaus

15.12.2021



Kuva 3: Ote Tornion kaupungin yleiskaava 2021:sta

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 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

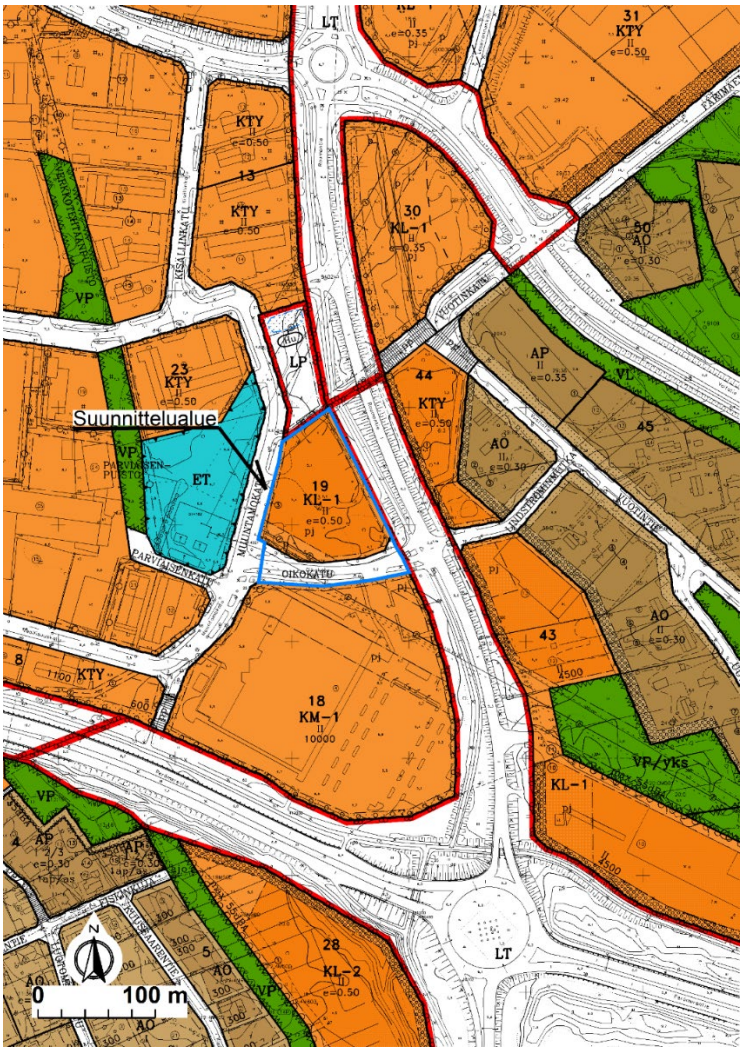
Suunnittelussa on tuettava tien linjauksen sekä kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilymistä.

Voimassa oleva asemakaava

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

Tornion kaupunki
Tekniset palvelut
Kaavoitus ja mittaus

15.12.2021



Kuva 4: Ote asemakaavasta

Liikerakennusten korttelialue. Alueelle osoitetusta kerrosalasta saa enintään 500m2 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 Ryynänen p. 040-7048720
etunimi.sukunimi@tornio.fi
Kaavasuunnittelija Enja Valkonen 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.

Tornion kaupunki
Tekniset palvelut
Kaavoitus ja mittaus

15.12.2021

KAAVOITUKSEN VAIHEET

ALOITUSVAIHE

Kaavatyö käynnistetään
(Maanomistaja voi tehdä aloitteen)

Mahdolliset viranomaisneuvottelut
Vireilletulosta kuuluttaminen
OAS eli osallistumis- ja arviontisuunnitelma nähtävillä 14 vrk tai 30 vrk kaupungintalon ilmoitustaululla, paikallislehdessä ja www.tornio.fi
Mielipiteiden ja lausuntojen käsittely

Osallistuminen: Mielipiteen jättäminen

LUONNOSVAIHE

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 www.tornio.fi
Mielipiteiden ja lausuntojen käsittely

Osallistuminen: Mielipiteen jättäminen

EHDOTUSVAIHE

Mahdolliset viranomaisneuvottelut
Mahdollinen maankäyttö-/kaavoitussopimus
Ehdotuksen valmistelu
Teknisten palvelujen lautakunnan ja kaupunginhallituksen hyväksyminen
Kaavaselostus ja -ehdotus nähtävillä: 30 vrk, vähäiset asemakaavat 14 vrk kaupungintalon ilmoitustaululla, paikallislehdessä ja www.tornio.fi
Muistutusten ja lausuntojen käsittely
Mahdollinen kaavan korjaaminen
(Uudelleen hyväksyttäväksi ja nähtäville, jos oleellisia muutoksia)

Osallistuminen: Muistutuksen jättäminen

HYVÄKSYMISVAIHE

Tarkistettu kaavaehdotus
Kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston hyväksyminen
Kuulutus hyväksymisestä kaupungintalon ilmoitustaululla, paikallislehdessä ja www.tornio.fi

Valitusaika (30 vrk)

Osallistuminen: Valitus (HO/KHO)

Kuulutus voimaantulosta, jos ei valituksia

VOIMASSA OLEVA KAAVA