

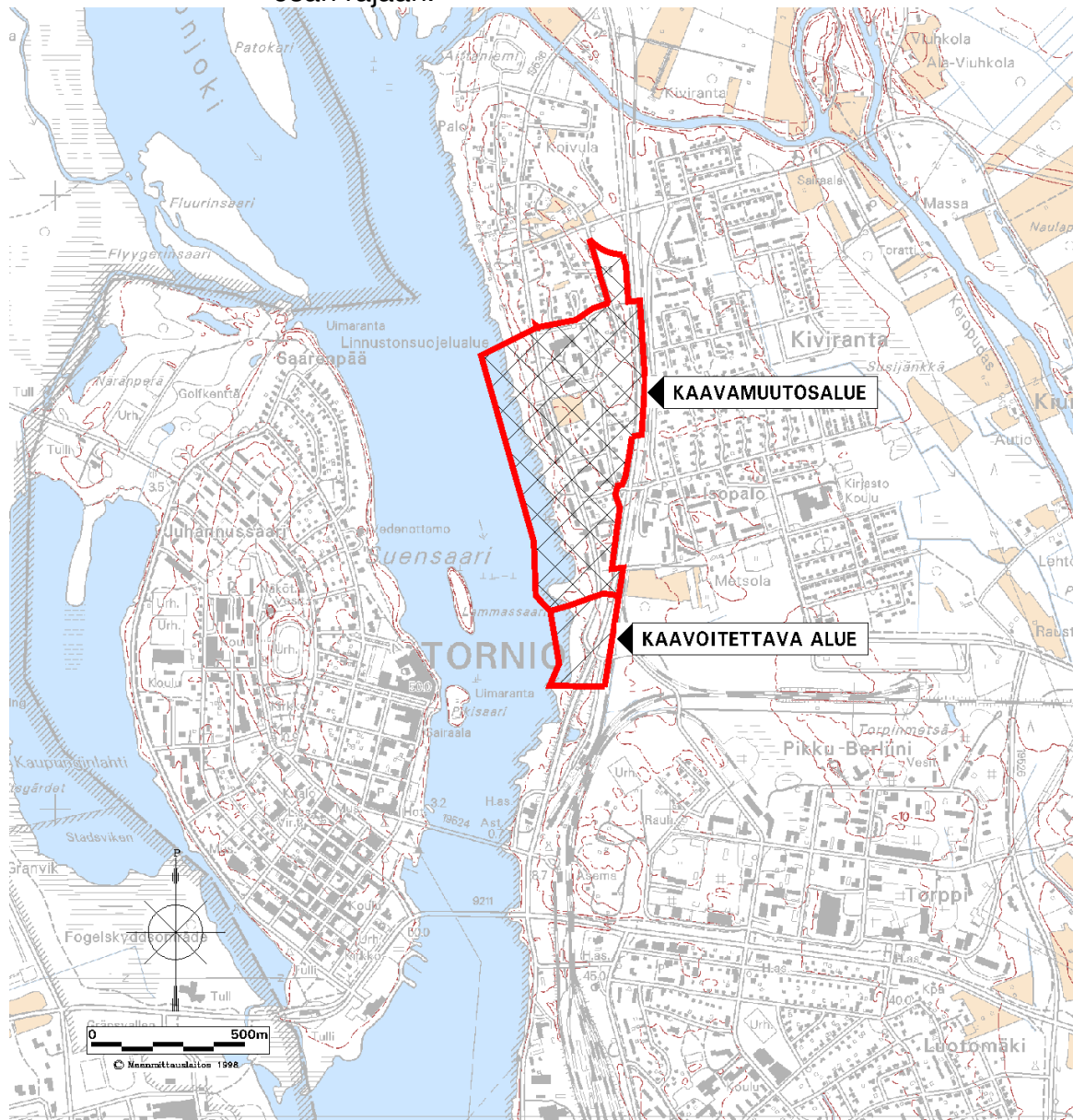


## ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS 22. KAUPUNGINOSASSA (KIVIRANTA - OPISTONALUE)

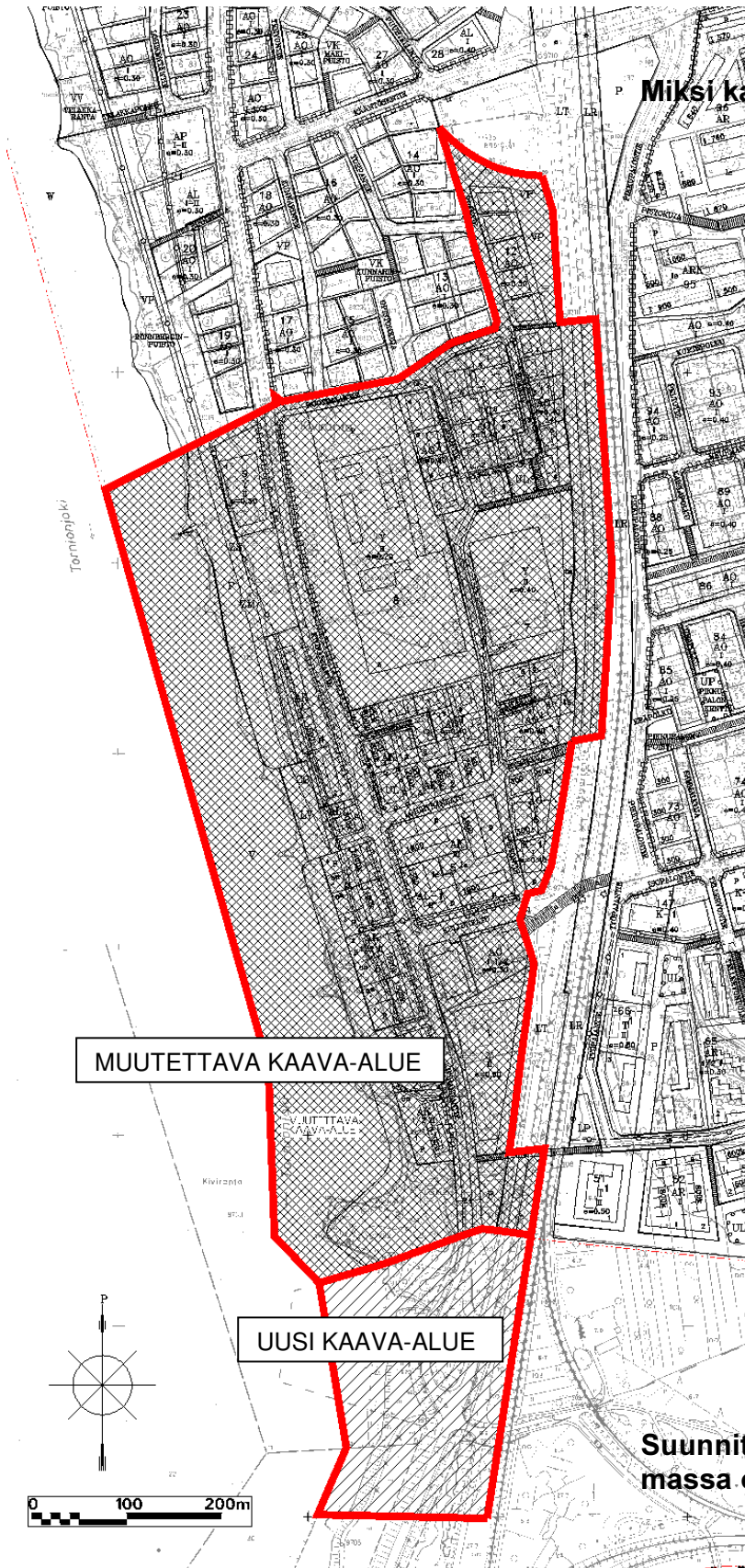
### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

#### Kaavoituksen kohde:

Asemakaava koskee Tornion kaupungin Kivirannan kylän rakennuskaavan kortteleita 2 –4 ja 7 - 11 sekä asemakaavan muutos Tornion kaupungin 22. Kivirannan kaupunginosan kortteleita 1, 5, 6 ja 12 sekä niihin liittyviä katu-, liikenne-, leikki- ja puistoalueita. Alue rajautuu lännessä Tornionjokeen, pohjoisessa Rönninginpuistoon, Ruotimaantiehen ja Roantien kautta Kääntösentiehen, idässä Valtatie 21:een ja rautatiealueeseen, etelässä kaupunginosan rajaan.



#### Kaavamuutosalueen sijainti kaupunkirakenteessa



## Miksi kaavoitukseen on ryhdytty?

Peräpohjolan opiston itäpuolella oleva Yleisten rakennusten korttelialue samoin korttelissa 2 kunnan tarpeisiin varattu hallinto- ja virastorakennusten korttelialue ovat rakentamatta olevia alueita. Näitä alueita on esitetty asuinalueiksi. Korttelissa 12 on vielä 4 rakentamattomia tonttia, yksi näiden tonttien omistajista on toivonut puistoalueen liittämistä takaisin tontteihin. Kivirannantien eteläisen liittymän Valtatie 21:lle poistuttua ko. alueen yksityinen omistaja on toivonut rakennusoikeutta omistamalleen maa-alalle ja kevyenliikenteen uutta linjausta. Lisäksi vanhentuneen rakennuskaavan uusimistarve on ilmeinen.

**Suunnittelualan ja ympäristön voimassa oleva asemakaavatilanne**

**Suunnittelutilanne**

**Seutukaava**

Voimassa olevassa vahvistetussa seutukaavassa asemakaava- ja asemakaavan muutosalue on taajamatoimintojen aluetta. Parhail-

laan on vahvistettavana Länsi-Lapin seutukaava. Vahvistettavana olevassa seutukaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta ja Peräpohjolan opisto lähiympäristöineen on esitetty suojeltavaksi alueeksi.

### **Yleiskaava**

Kaupunginvaltuuston 12.12.1988 hyväksymässä Tornion yleiskaavassa asemakaava- ja asemakaavan muutosalue on osoitettu asuntoalueeksi, lukuun ottamatta Peräpohjolan opiston aluetta molemmin puolin Kivirannantietä, joka on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi ja vanha meijerialue on osoitettu suojelukohteeksi. Keskeisen kaupunkialueen yleiskaavan tarkennus on pantu vireille ja myös nämä alueet liittyvät siihen.

### **Voimassa oleva asemakaava**

Alueella on osittain voimassa 25.9.1972 vahvistettu rakennuskaava, 8.10.1987 vahvistetut kaksi asemakaavaa ja 12.10.1988 vahvistettu asemakaava.

Voimassa olevan rakennuskaavan mukaan kortteli 2 on jaettu asuntokerrostalojen sekä hallinto- ja virastorakennusten kortteli-alueiksi. Kortteli 3 on merkitty asuntokerrostalo kortteliksi. Kortteli 4 on jaettu liikerakennusten sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueiksi. Korttelit 7 ja 8 on jaettu yleisten rakennusten sekä erillispientalojen korttelialueiksi. Korttelissa 8 on lisäksi kaksikerroksisten kerrostalojen alue sekä leikkialue. Korttelit 10 ja 11 ovat erillispientalojen korttelialueita, korttelissa 10 on myös leikkialue. Kortteli 9 on merkitty yleisten rakennusten korttelialueeksi. Ranta-alue on merkitty pääosin puistiksi, Lohirysäkadun kohdalla rannassa on venevalkama-alue.

Voimassaolevien asemakaavojen mukaan kortteli 1 on jaettu kaksikerroksisten yleistenrakennusten sekä puolitoistakerroksisten omakotirakennusten korttelialueiksi. Kortteli 5 on kolmekerroksisten asuinkerrostalojen sekä kaksikerroksisten asuin-, liike- ja toimistokerrostalojen alue. Kortteli 6 on yksikerroksisten erillispientalojen ja yksikerroksisen liike- ja toimistorakennusten alue. Kortteli 12 on yksikerroksisten erillispientalojen ja puiston aluetta.

### **Alueen nykyinen käyttö**

Alue on rakentunut pääosin kaavojen mukaisesti lukuun ottamatta kortteleita 5 ja 6, joissa liikekeskuksen muodostuminen valtatie 21:n itäpuolelle on vähentänyt liike- ja pienteollisuusrakentamisen tarvetta ja aiheuttanut jo aiemmin asemakaavan laatimisen vanhentuneelle rakennuskaava-alueelle. Lisäksi alueella on rakennettu poikkeusluvalla korttelissa 5 tontin 4 kerrostalo. Myös Peräpohjolan opiston tontilla on rakennettu poiketen rakennuskaavasta.

### **Tavoitteita ja toimenpiteitä**

Asemakaavan laatimisella vanha rakennuskaava tarkistetaan olemassa olevaa rakentamista vastaavaksi sekä selvitetään lisä-

rakentamisen tarve. Valtatien 21 varrella oleva Y alue muutetaan asuinalueeksi sekä suunnitellaan uusi liittymä valtatie 21:lle. Asemakaavan muutosalueilla kaava laaditaan olemassa olevaa rakennuskantaa vastaavaksi sekä selvitetään lisärakentamisen tarve ja korttelissa 12 puistoalueen mahdollinen liittäminen tontteihin selvitetään.

Myös ranta-alueella vanha rakennuskaava tarkistetaan olemassa olevaa rakentamista vastaavaksi sekä selvitetään lisärakentamisen tarve. Lisäksi tutkitaan kevyenliikenteen järjestelyjä ja asuin-kerrostalorakentamisen lisäämistä kaava-alueen eteläosassa

### **Laadittavat vaihtoehdot**

Uusia asuinrakennusten korttelialueita tutkitaan erilaisilla rakentamisvaihtoehdoilla ottaen huomioon ympäristön asettamat vaatimukset.

### **Arvioitavat vaikutukset**

- nykyisen rakennuskannan ja ympäristön säilyttäminen / uusiutuminen / suojelukohteet
- sijainti kaupunkirakenteessa ja liittyminen ympäristöön
- vaikutus liikenneverkkoon
- kevyen liikenteen järjestäminen
- autopaikkajärjestelyt
- liikenteen melun esto
- Peräpohjolan opiston alueen kulttuurihistoriallinen merkitys sekä maisemallinen vaikutus

### **Osalliset**

Kaava-alueella kiinteistöjen omistajat / vuokraajat  
Lähialueella asuvat kiinteistöjen omistajat /vuokraajat  
Peräpohjolan opisto  
Tornion kaupungin hallintokunnat  
Lapin ympäristökeskus  
Tiehallinto, Lapin tiepiiri  
Torniolaakson maakuntamuseo  
Museovirasto  
Lapin liitto  
Lapin Luonnonsuojelupiiri  
Tornion luonnonsuojeluyhdistys ry  
Lapin läänin rakennusperinne ry  
Ratahallintokeskus

### **Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen**

Jäljempänä kuvattu kaavaprosessi pyritään saamaan läpikäydyksi vuoden 2003 aikana.

### **Työn käynnistäminen**

Kaavamuutostyön alkamisesta kortteleissa 5 – 8 sekä 10 – 12 ilmoitettiin Tornion Ilmoituslehdessä 2.8. 2001 ja asiasta käytiin ensimmäinen viranomaisneuvottelu sekä neuvottelut Peräpohjolan opiston edustajien kanssa.

Laajennetun kaavamuutostyön alkamisesta ilmoitetaan uudelleen Tornion Ilmoituslehdessä.

### **Perusselvitysvaihe**

Hankitaan tarvittavat lähtötiedot asemakaavan laadinnan / muutoksen pohjaksi ja käydään neuvotteluja kaavaosallisten kanssa.

### **Luonnosvaihe**

Asemakaavan luonnos ja mahdolliset vaihtoehdot pidetään nähtävillä Tornion kaupungintalolla. Nähtävillä olosta ilmoitetaan Tornion Ilmoituslehdessä sekä kirjeitse osallisille. Nähtävillä oloaikana on mahdollisuus jättää asiasta kirjallisia ja suullisia mielipiteitä (MRA 30 §).

Käydään tarvittavat neuvottelut maanomistajien kanssa

### **Ehdotusvaihe**

Kaupunginhallituksen päätöksellä asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville Tornion kaupungintalolle. Nähtävillä olosta ilmoitetaan Tornion Ilmoituslehdessä.

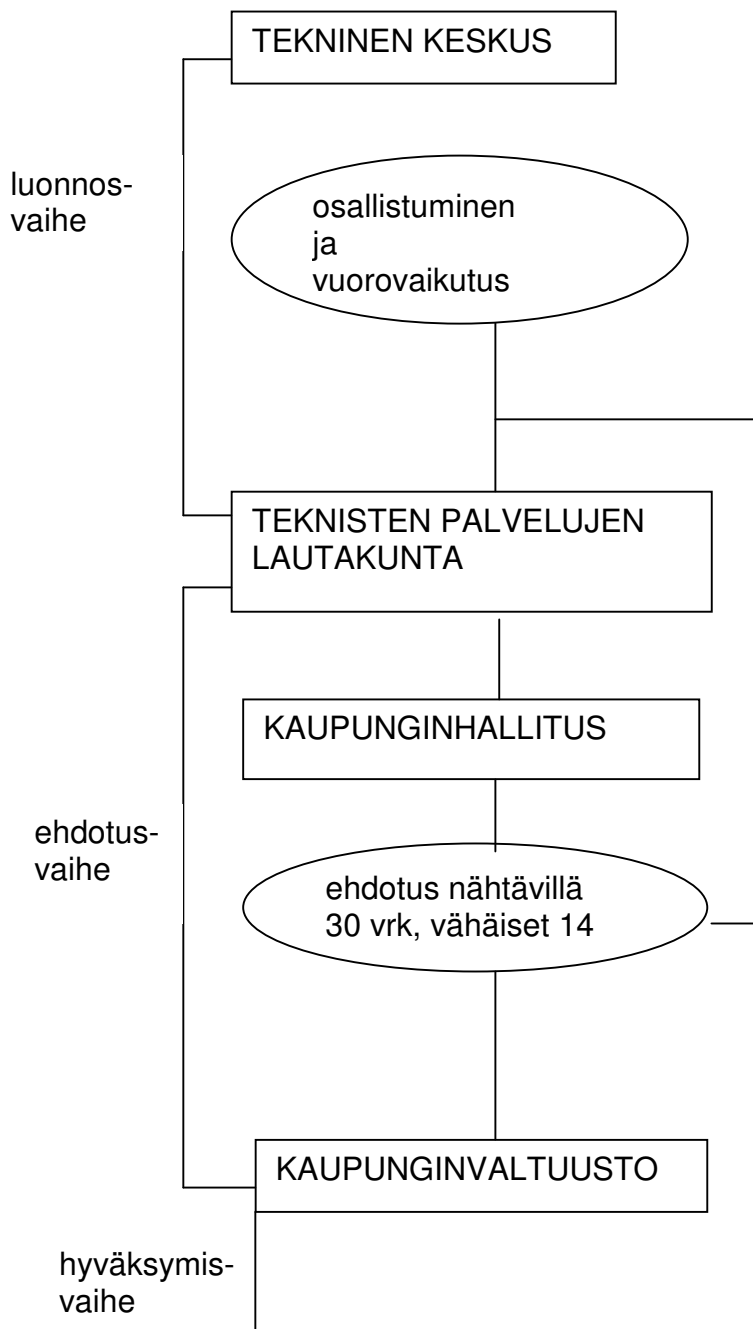
Kaavamuutoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot hallintokunnilta ja viranomaisilta. Nähtävillä oloaikana on mahdollisuus jättää asiasta kirjallinen muistutus (MRA 27 §).

<b>Yhteyshenkilöt:</b>	Kaupunginarkkitehti	Heikki Pirilä <a href="mailto:heikki.pirila@tornio.fi">heikki.pirila@tornio.fi</a>	p. 432 506
	Kaavasuunnittelija	Terttu Ahonen <a href="mailto:terttu.ahonen@tornio.fi">terttu.ahonen@tornio.fi</a>	p. 432 508

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 riittävydestä.



## YLEIS- JA ASEMAKAAVOJEN KÄSITTELYVAIHEET



- viranomaisneuvottelut ympäristökeskuksessa
- ilmoitus kaavan vireillepanosta
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- perusselvitykset
- maanomistajien ym. asianosaisten kuuleminen
- tavoitteet
- luonnosvaihtoehdot

- lausunnot
- mahdolliset muistutukset
- viranomaisneuvottelu ympäristökeskuksessa

- ilmoittaminen kaavan hyväksymisestä
- tiedoksi Lapin ympäristökeskuksen ja asianosaisille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet
- mahdolliset valitukset Rovaniemen hallinto-oikeuteen ja edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen

Voimaantulo/kuulutus