



TORNION KAUPUNKI

Tekniset palvelut

Kaavoitus ja mittaus



KIVIRANTA SHEIKKI

TORNION KAUPUNGIN 22. KIVIRANNAN KAUPUNGINOSAN KORTTELEIDEN 66 JA 147 SEKÄ NIIHIN LIITTYVÄN KEVYEN LIIKENTEEN VÄYLÄN ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SELOSTUS

25.06.2020 LUONNOS

ASEMAKAAVAN SELOSTUS, JOKA KOSKEE 25.6.2020 PÄIVÄTTYÄ ASEMAKAAVAKARTTAA

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

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

Kaavan nimi	Kiviranta Sheikki
Kaavan tunnus	851 X22147
Kaavan päiväys	25.6.2020
Kaavan laatija/ yhdyshenkilö	Miisa Saukkonen ja Jarmo Lokio Tornion kaupunki Kaupunkirakenne Urheilukatu 4 95400 TORNIO etunimi.sukunimi@tornio.fi
Kaavan vireilletulo	02.10.2019
Hyväksymispäivämäärät	Ltk KH KV

1.1 Selostuksen sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Selostuksen sisällysluettelo	3
1.2 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.3 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2. TIIVISTELMÄ	4
3. LÄHTÖKOHDAT	4
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
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	9
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	9
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	9
4.2.1 Osalliset	9
4.2.2 Vireilletulo	9
4.2.3 Viranomaisyhteistyö	10
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	10
5.1 Kaavan rakenne	10
5.1.1 Mitoitus	10
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	10
5.3 Kaavan vaikutukset	10
5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	11
5.3.2 Vaikutukset luonnonympäristöön	11
5.3.3 Muut vaikutukset	11
5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset	11
5.5 Nimistö	11
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	11
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus	11

1.2 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Asemakaavan seurantalomake
Liitteet 1-6a
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1.3 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

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

2. TIIVISTELMÄ

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.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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



KUVA 1. Kuva suunnittelualueesta

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan ihmisen muokkaamaa, rakennettua ympäristöä. Alueen eteläosaan sijoittuu vanhaa peltoaluetta sekä jonkin verran puustoa.

Alueella ei ole tiedossa uhanalaisia kasvilajien esiintymiä tai luontotyyppejä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueelle sijoittuu neljä liikerakennusta. Aluetta rajaa lännessä rautatie.

3.1.4 Maanomistus

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

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018.

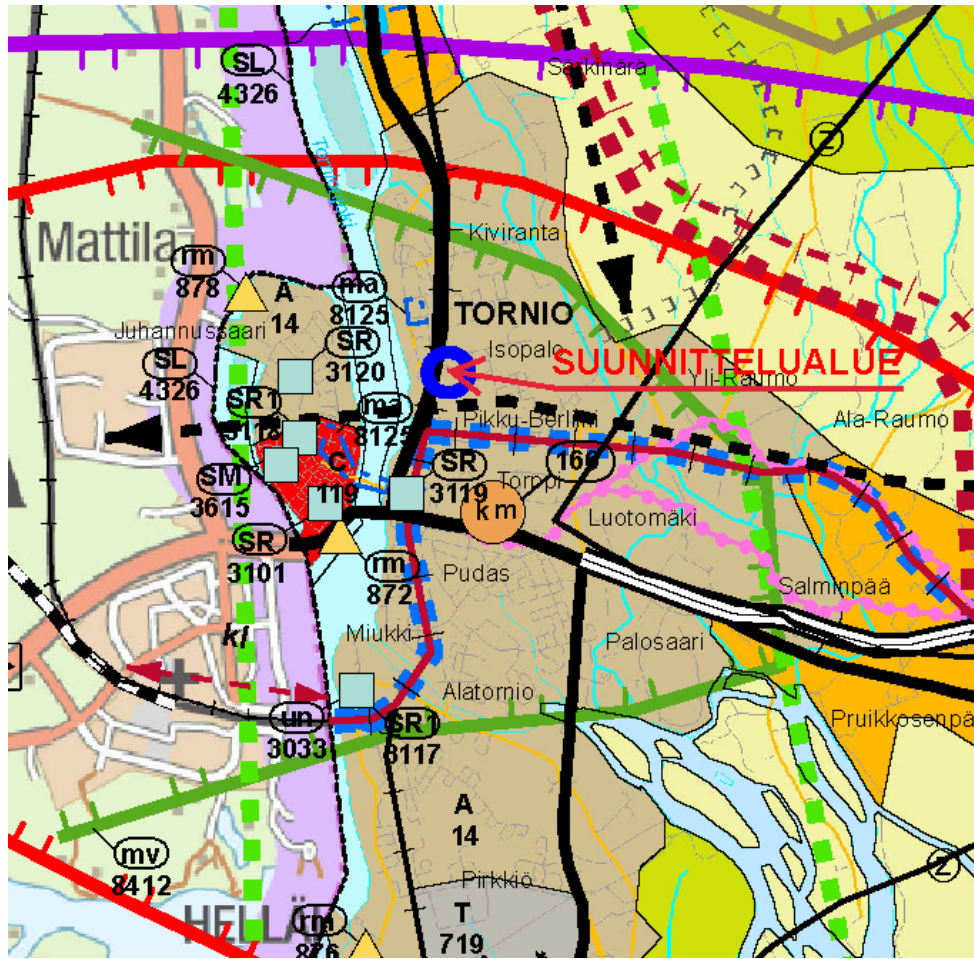
Uudistetut tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

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

Kaavaa koskevat valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet on kuvattu tarkemmin luvussa 5.3.

Länsi-Lapin maakuntakaava

Länsi-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. 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 rakentamis-alueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.



mv Matkailun vetovoima-alue, matkailun ja virkistyskehtämisen kohdealue

Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistyskehtämisen vyöhykkeitä, joihin kohdistuu alueidenkäytöllisiä kehtämistarpeita ja niiden yhteensovittamista.

Aluetta tulee kehtää matkailupalvelukohtien, maaseutumatkailun, palvelujen ja reitistöjen yhteistoiminnallisenä kokonaisuutena alueen pääkäyttötarkoitusten kanssa yhteen sopivalla tavalla. Kulttuuriperintö-, maisema- ja luontoarvoja tulee vaalia matkailun vetovoimatekijöinä.



kk Kaupunkikehtämisen kohdealue

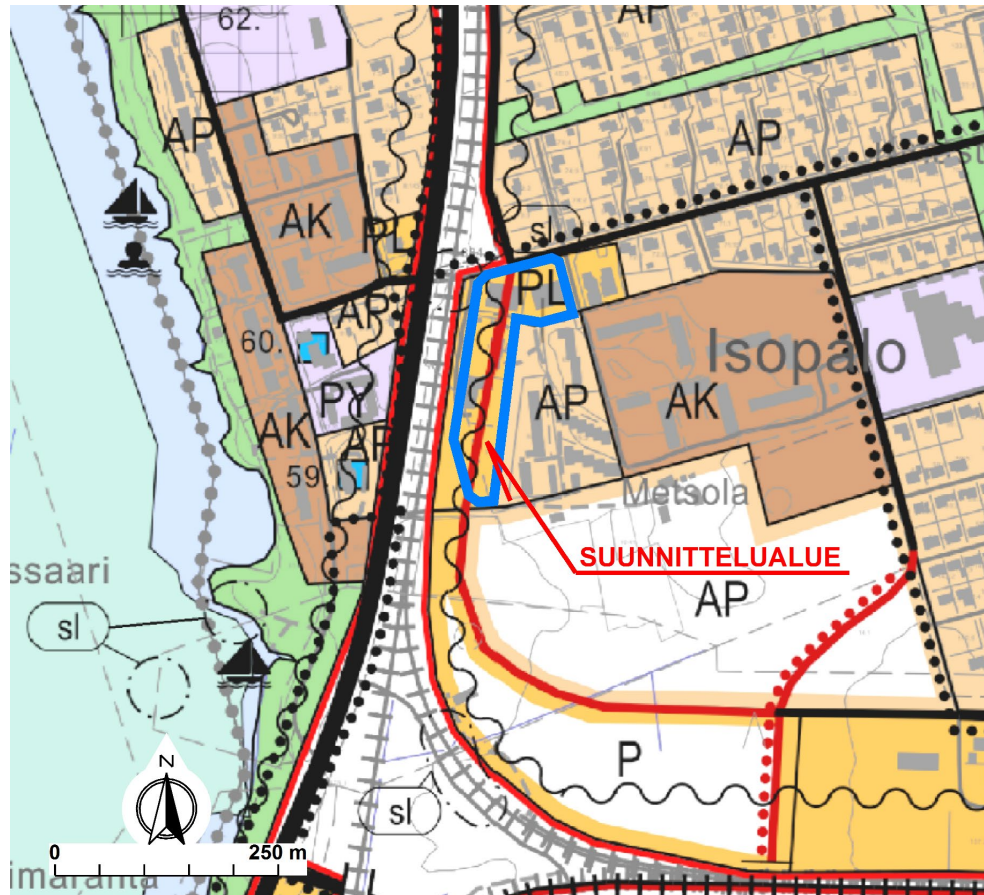
Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutua, johon kohdistuu maakunnallisesti tärkeitä alueidenkäytöllisiä kehtämisen tarpeita ja niiden yhteensovittamista.

Alueen suunnittelun lähtökohtana tulee olla kaupunkimaisen kokonaisuutteen muodostaminen yhdyskuntarakennetta täydentävällä ja eheyttävällä tavalla.

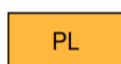
Alueen suunnittelussa tulee turvata asuin- ja elinympäristön laatu sekä varautua palveluiden, teollisuuden ja energiantuotannon kasvuun sekä logistiikan muutoksiin. Suunnittelussa on otettava huomioon alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriperintöarvot.

Yleiskaava

Voimassa olevassa Tornion yleiskaavassa (Kh §57 1.3.2010) asemakaava-alue on merkitty lähipalvelujen alueeksi (PL). Alueen länsiosaa on merkitty melu- ja/tai tärinäalueeksi.



KUVA 3. Ote Tornion yleiskaava 2021:sta



LÄHIPALVELUJEN ALUE

Pudas, Kiviranta, Kokkokangas, Karunki, Arpela, Vojakkala, Kaakamo

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



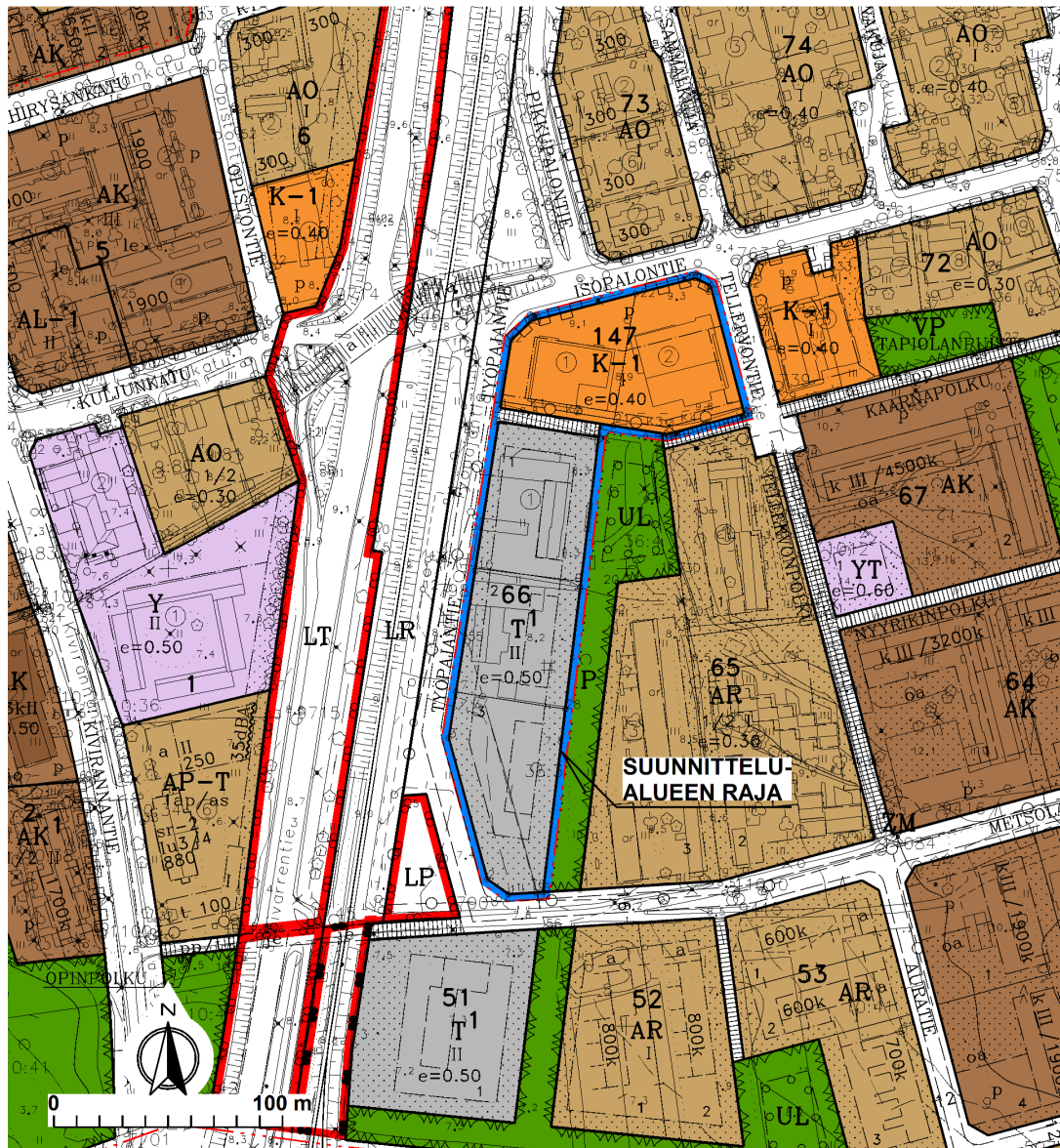
MELUALUE- JA/TAI TÄRINÄALUE

Alueelle ei saa sijoittaa uusia, melulle ja tärinälle herkkiä toimintoja. Alueella olevia asuinrakennuksia saa peruskorjata ja laajentaa ja korvata uusilla.

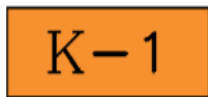
Alueelle laadittavien asemakaavojen pohjaksi on laadittava melu- ja tärinäselvitys.

Voimassa oleva asemakaava

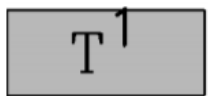
Alueella on voimassa 8.10.1987 ja 25.9.1972 vahvistuneet asemakaavat. Suunnittelualue on merkitty osittain liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-1) sekä osittain teollisuusrakennusten korttelialueeksi (T¹).



KUVA 4. Ote Tornion yleiskaava 2021:sta



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.

Rakennusjärjestys

Tornion kaupungin uusi rakennusjärjestys on tullut voimaan 10.10.2012.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

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

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 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

4.2.2 Vireilletulo

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin Kemi-Tornio Ilmoituslehdessä 2.10.2019 ja kaavamuu-
tosalueen sijaintikartta ja Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli
esillä kaupungintalon 1. kerroksen ilmoitustaululla ja internetissä Tornion kau-
pungin kaava- ja tonttitorilla 2. – 16.10.2019.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut esillä kaupungintalon ala-aulassa
sekä internetissä 2.10.2019 lähtien. Asiasta ilmoitettiin Kaupunkilehti Kemi-
Torniossa. OAS:aan liittyen tuli 1 lausunto Lapin ELY-keskukselta, jonka poh-
jalta täydennettiin selostusta mahdollisten melu- ja värinävaikutusten osalta.

Asemakaavan valmistelumateriaali oli esillä Sähkötalon 1. kerroksen ilmoitus-
taululla sekä internetissä __.__.2020 välisen ajan. Asemakaavaehdo-
tus lähetettiin myös viranomaisille. Nähtävilläoloaikana asemakaavan valmis-
telumateriaalista annettiin x lausuntoa ja y muistutusta, joista on laadittu tiivis-
telmät vastineineen liitteeksi __. (Tämä kappale täydentyy myöhemmin).

Asemakaavan ehdotusmateriaali oli esillä Sähkötalon 1. kerroksen ilmoitus-
taululla sekä internetissä __.__.2020 välisen ajan. Asemakaavaehdo-
tus lähetettiin myös viranomaisille. Nähtävilläoloaikana asemakaavaehdotuk-
sesta annettiin x lausuntoa ja y muistutusta, joista on laadittu tiivistelmät vas-
tineineen liitteeksi __. (Tämä kappale täydentyy myöhemmin).

4.2.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavaprosessin osalta todettiin, ettei viranomaisyhteistyölle ole tarvetta kaavamuutoksen vaikutusten vähäisyyden vuoksi.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

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

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava muodostuu pääasiassa toimitilarakennusten korttelialueesta (KTY). Alueen koillisosa on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi (KL).

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan muutoksen laatiminen koskee 1,42 ha:n aluetta. Alueesta 0,28 ha on KL aluetta, ja 1,14 ha KTY aluetta.

K-alueiden rakennusoikeus on 4757 k-m². Aluetehokkuudeksi muodostuu $e=0,33$.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on mahdollistaa alueen yritystoiminnan kehittyminen.

5.3 Kaavan vaikutukset

Kaavoituksen yhteydessä on tutkittu valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen toimivien yhdyskuntien ja kestävä liikkuksen sekä terveellisen ja turvallisen elinympäristön osalta.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Kaavalla luodaan edellytyksiä elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi, ja näin ollen tuetaan alueen elinvoimaa.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Kaavamuutoksella ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia melusta ja tärinästä aiheutuviin haittoihin. Kaavamuutosalueella sijaitsevat toiminnot eivät ole melulle ja tärinälle alttiita (asiantuntijakonsultilta saatiin kielteinen tarjous melu- ja tärinäselvityksen laadinnasta näillä perusteilla).

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön eivät ole vähäistä suurempia. Kaava-alueen rakennuskanta säilytetään eikä alueelle olla sijoittamassa melu- tai tärinäherkkää toimintaa, joten erillistä melu- ja tärinäselvitystä ei tarvita.

5.3.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Hankkeella ei ole vähäistä suurempaa vaikutusta luonnonympäristöön.

5.3.3 Muut vaikutukset

Taloudelliset ja sosiaaliset vaikutukset

Kaavalla luodaan edellytyksiä alueen elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi.

Liikenteelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia liikenteeseen.

5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

Liite 6a.

5.5 Nimistö

Asemakaavalla ei ole vaikutuksia nimistöön.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteutuminen alkaa asemakaavan tultua voimaan.

Torniossa 12.6.2020

KAAVOITUS JA MITTAUS
Kaupunginarkkitehti



Jarmo Lokio

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta 851 Tornio **Täyttämispvm** 18.05.2020
Kaavan nimi Kiviranta Sheikki
Hyväksymispvm **Ehdotuspvm**
Hyväksyjä **Vireilletulosta ilm. pvm** 02.10.2019
Hyväksymispykälä **Kunnan kaavatunnus** 851 X22147
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 1,4210 **Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] **Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]** 1,4210

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**
Rakennuspaikat [lkm] **Omarantaiset** **Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm] **Omarantaiset** **Ei-omarantaiset**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,4210	100,0	6825	0,48	0,0000	369
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,4210	100,0	6825	0,48	0,9040	4757
T yhteensä					-0,8777	-4388
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä					-0,0263	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

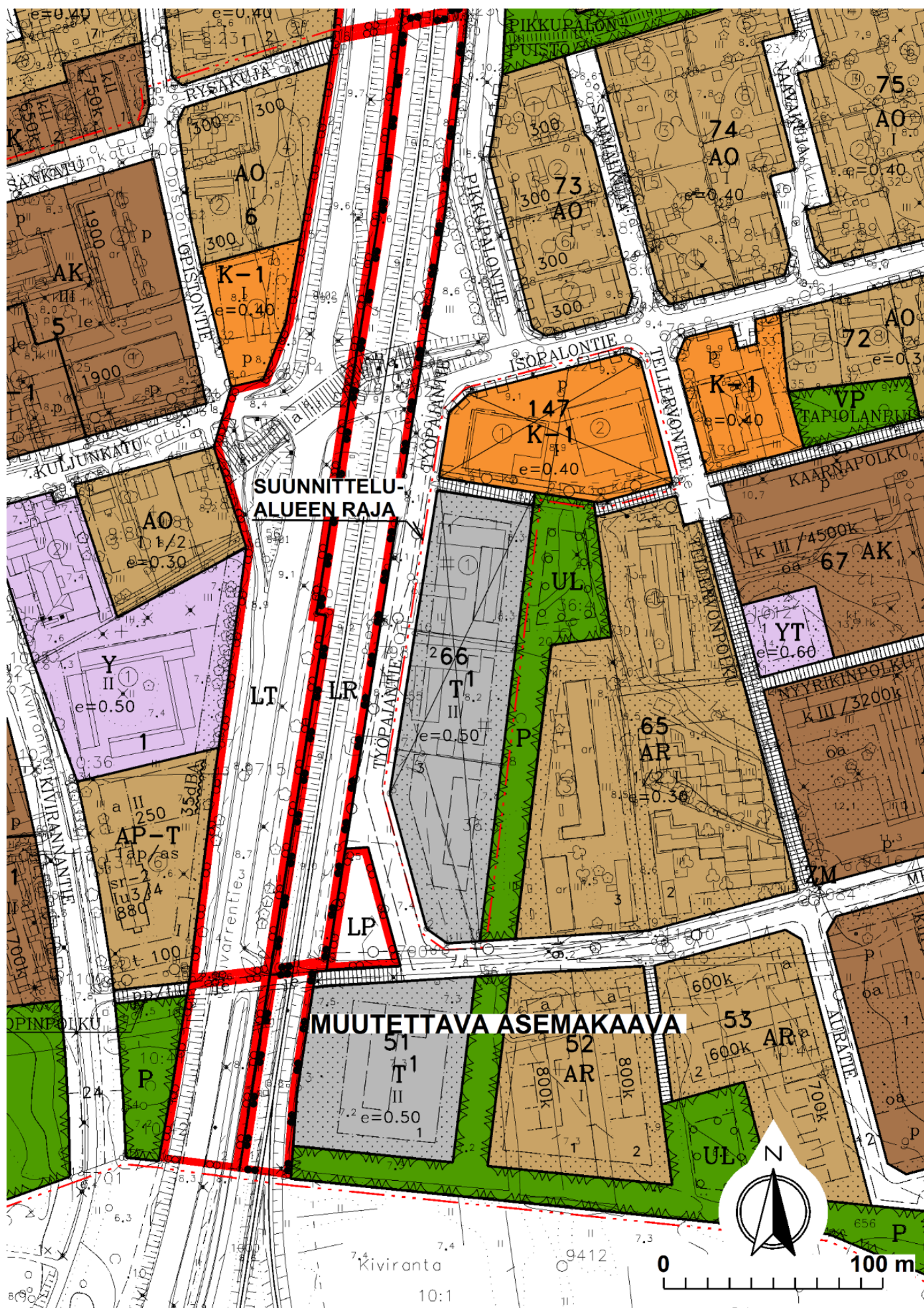
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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

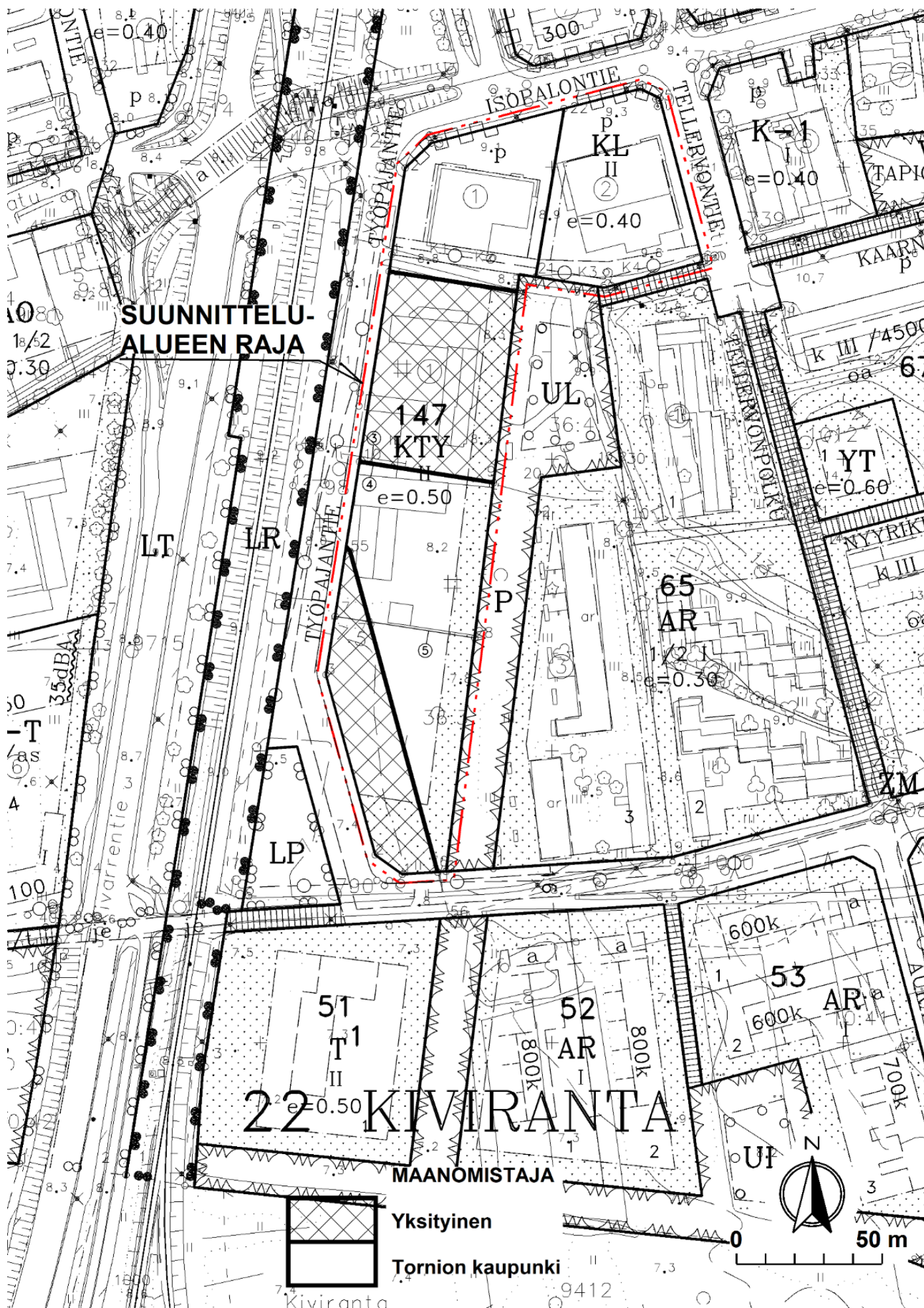
Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,4210	100,0	6825	0,48	0,0000	369
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,4210	100,0	6825	0,48	0,9040	4757
KL	0,2805	19,7	1122	0,40	0,2805	1122
KTY	1,1405	80,3	5703	0,50	1,1405	5703
K-1					-0,5170	-2068
T yhteensä					-0,8777	-4388
T1					-0,8777	-4388
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä					-0,0263	
Kev.liik.kadut					-0,0263	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

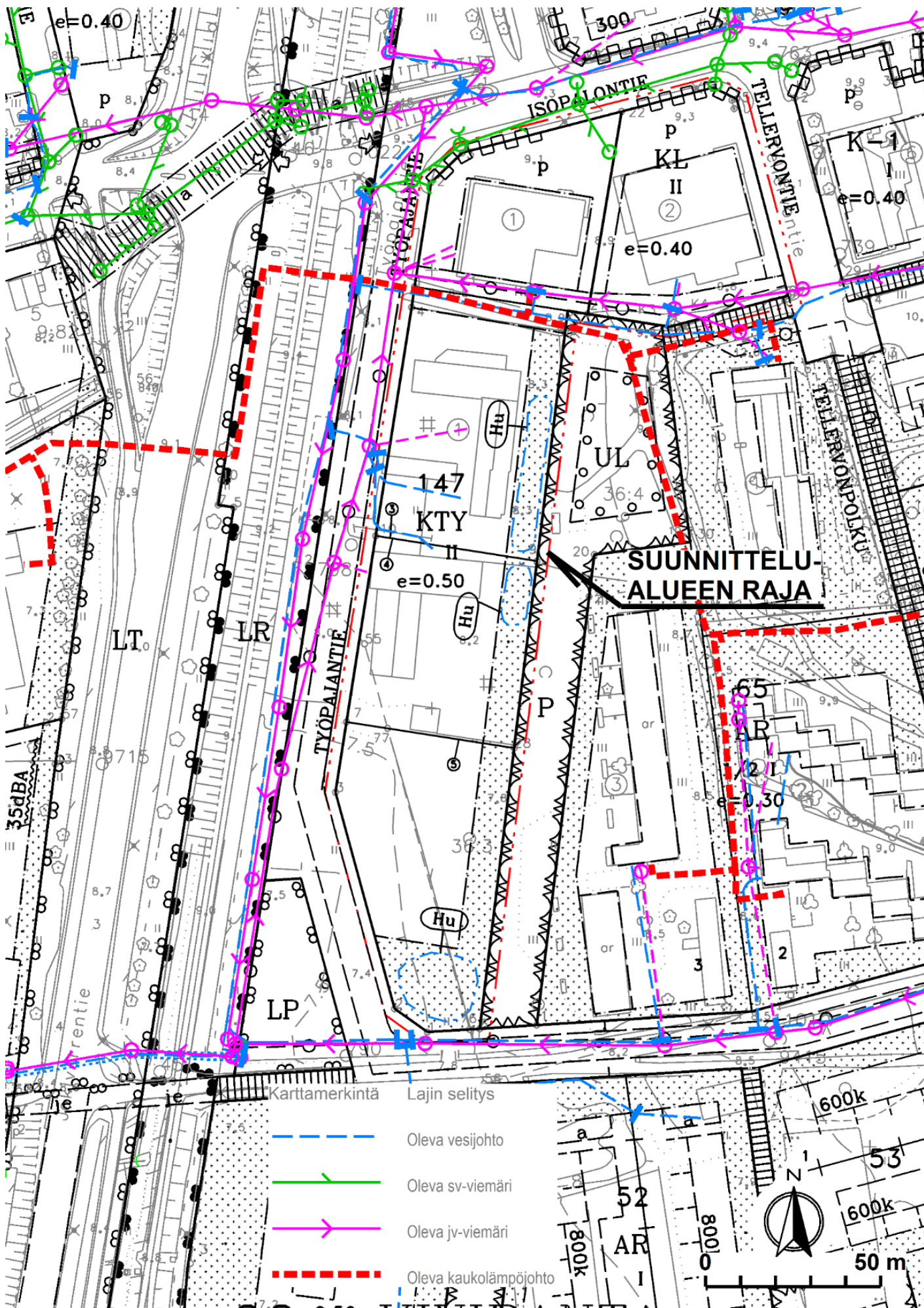


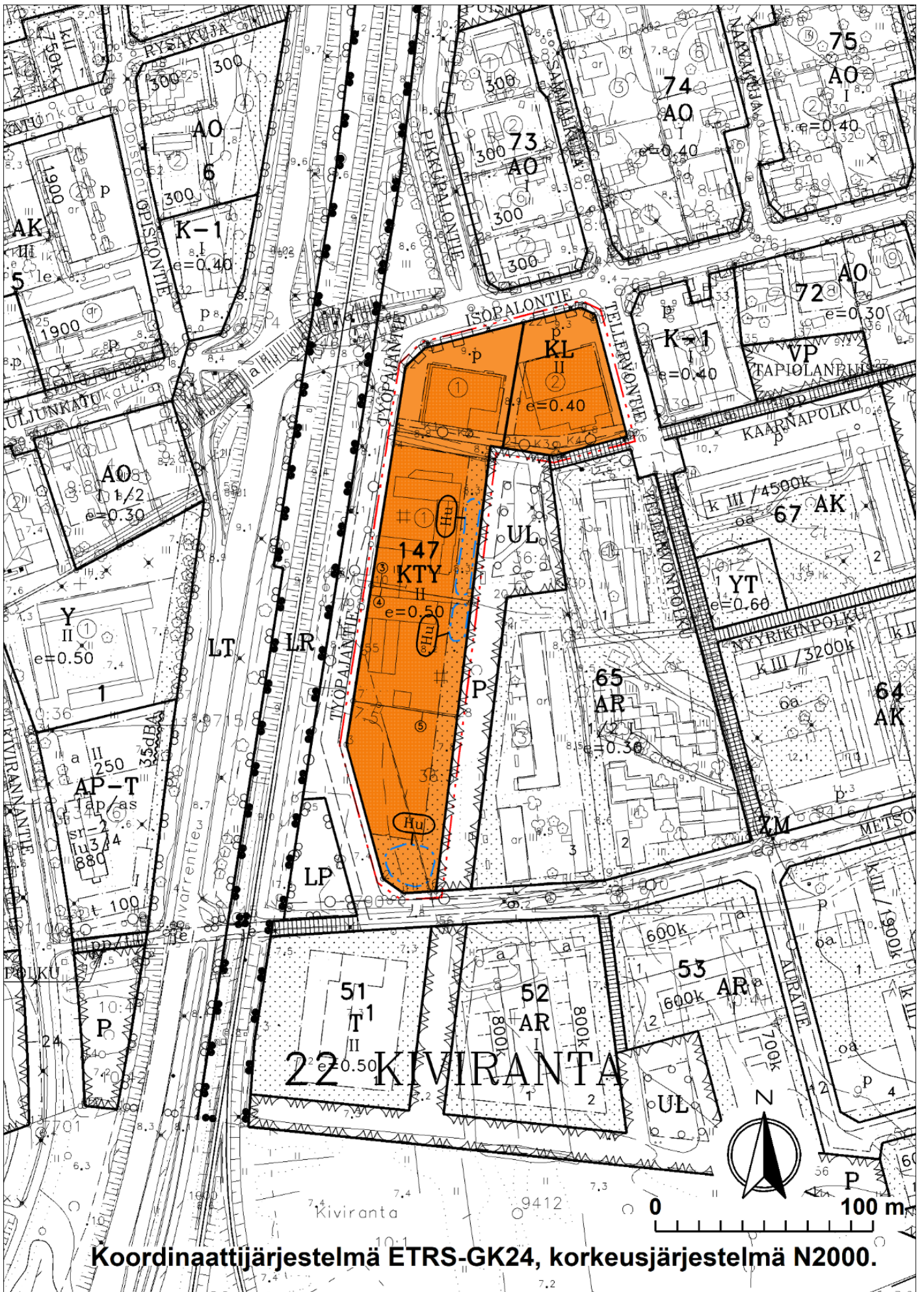






OLEVA VESIHUOLTO- JA KAUKOLÄMPÖVERKKO LIITE 5.





KL

Liikerakennusten korttelialue.

KTY

Toimitilarakennusten korttelialue.



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.

22
KIVI

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

147

Korttelin numero.

II

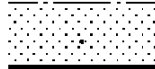
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0.40

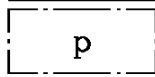
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



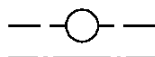
Rakennusala.



Istutettava alueen osa.



Pysäköimispaikka.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Ohjeellinen hulevesien viivytysalue.

YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA:

KTY-korttelialueella tontille saa sijoittaa yhden asuinhuoneiston kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten.

Autopaikkoja on KL- ja KTY-korttelialueilla varattava seuraavasti:

- päivittäistavarakauppa 1ap/20k-m²
- erikoisliikkeet ja toimistot 1ap/60k-m² sekä 1ap työntekijää kohden
- teollisuus- ja tuotantolaitokset 1ap 3 työntekijää kohden

Tällä asemakaava-alueella ulko-varastointialueiden näkösuojaksi tulee rakentaa rakennusvalvontaviranomaisten hyväksymä 160cm korkea puuaita.

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

Rakennuslupavaiheessa tulee esittää hulevesien hallintasuunnitelma hulevesien poisjohtamisineen.

Tällä asemakaava-alueella tonttijako on sitova.

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

Miksi kaavoitukseen on ryhdytty?

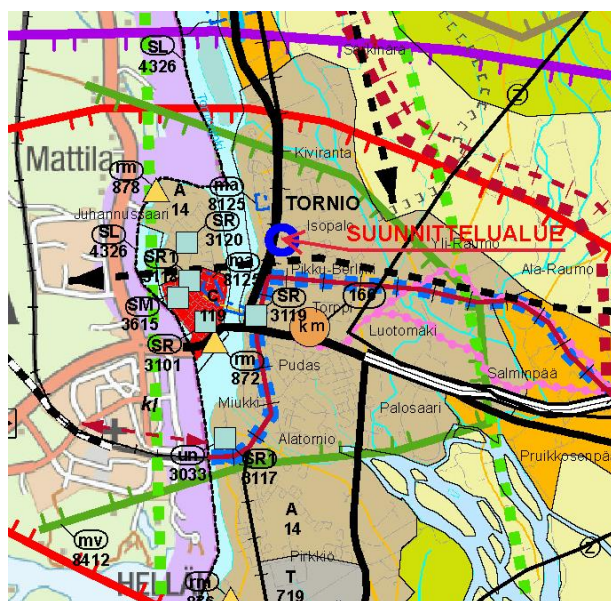
Korttelissa 147 olevan tontin 1 vuokralainen on hakenut asemakaavan muutosta, jotta nykyinen rakennus olisi mahdollista muuttaa tuotanto-/liikerakennukseksi. Samalla tarkastellaan sen lähialueen ajantasaisuutta.

Kaavamuuotosalue 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 rakentamis-alueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.

mv



Matkailun vetovoima-alue, matkailun ja virkistysten kehittämisen kohdealue

Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistysten 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

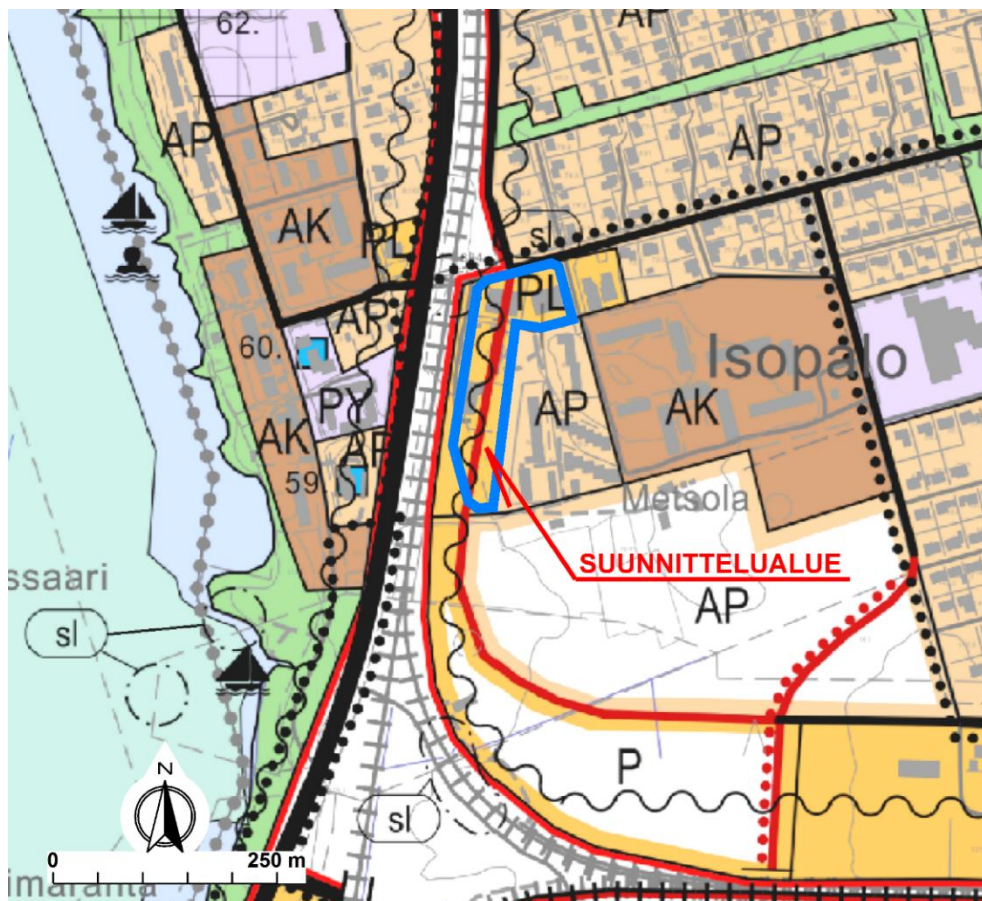
Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutua, johon kohdistuu maakunnallisesti tärkeitä alueidenkäytöllisiä kehittämisen tarpeita ja niiden yhteensovittamista.

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



LÄHIPALVELUJEN ALUE

Pudas, Kiviranta, Kokkokangas, Karunki, Arpela, Vojakkala, Kaakamo

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

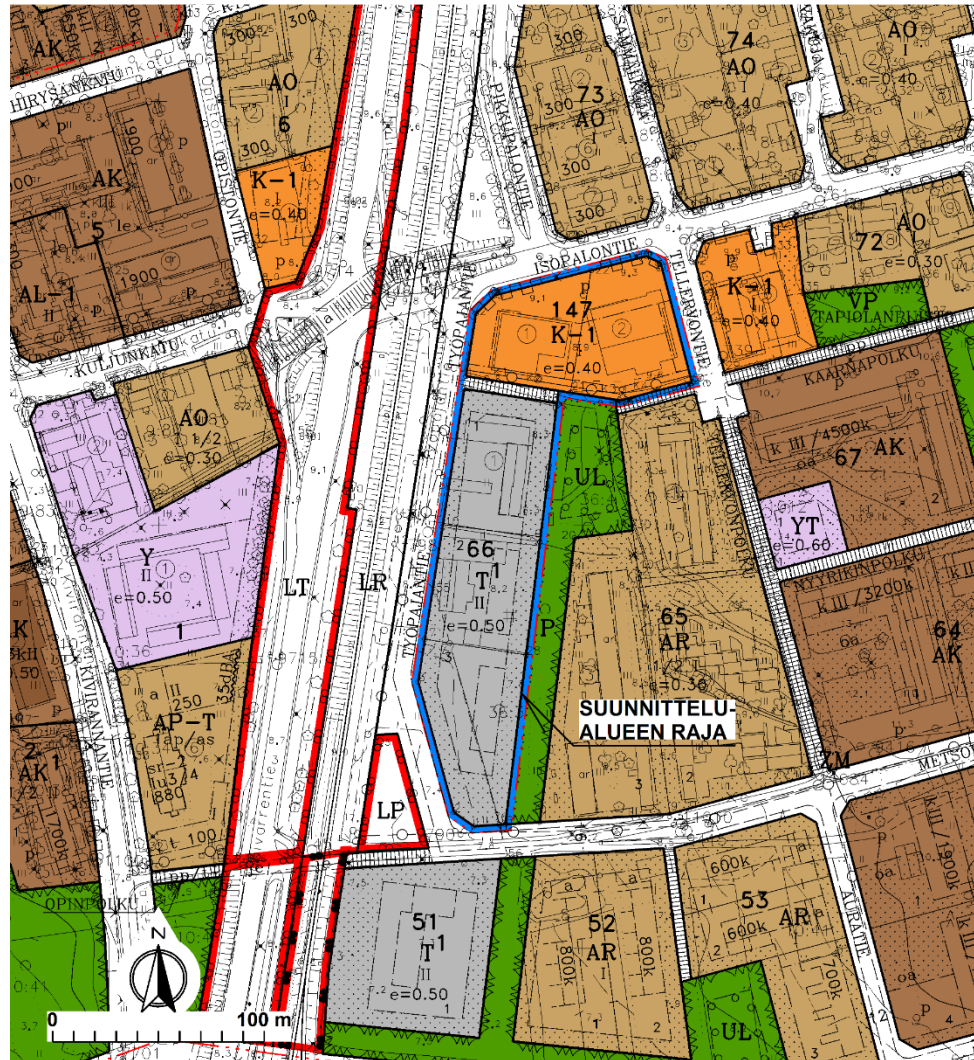


MELUALUE- JA/TAI TÄRINÄALUE

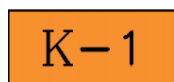
Alueelle ei saa sijoittaa uusia, melulle ja tärinälle herkkiä toimintoja. Alueella olevia asuinrakennuksia saa peruskorjata ja laajentaa ja korvata uusilla. Alueelle laadittavien asemakaavojen pohjaksi on laadittava melu- ja tärinäselvitys.

Voimassa oleva asemakaava

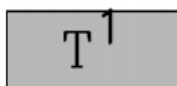
Alueen pohjoisosassa on voimassa 8.10.1987 vahvistunut asemakaava, jossa alue on merkitty liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-1), ja eteläosassa on voimassa 25.9.1972 vahvistunut asemakaava, jossa alue on merkitty teollisuusrakennusten korttelialueeksi (T1).



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.6 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

TORNION KAUPUNKI
Tekniset palvelut
Kaavoitus ja mittaus

25.6.2020

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 riittävydestä.

