

UUSI TULLI

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavoituksen kohde:

Asemakaavan muutoksen laatiminen koskee Tornion kaupungin Suensaaren 1. kaupunginosan kortteleita 14, 15 ja 17, LP-korttelialuetta sekä siihen liittyvää viher- (Rajapuisto) ja katualuetta (Pakkahuoneenkatu).



Kuva 1 Kaava-alueen sijainti kaupunkirakenteessa

Miksi kaavoitukseen on ryhdytty?

Senaatti-kiinteistöt on jättänyt aluetta koskevan asemakaavan muutoshakemuksen, jolla mahdollistetaan alueelle uudet tilat Suomen Tullille ja Poliisille. Tornion kaupunki tekee tarpeellisilta osin maanomistajien kanssa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 91 b §) mukaiset maankäyttösopimukset.

Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet eli VAT:t ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtion ja kuntien viranomaisten on otettava tavoitteet huomioon toiminnassaan ja edistettävä niiden toteuttamista. Viranomaisten tulee myös arvioida toimenpiteidensä vaikutuksia valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden suhteen. Valtioneuvosto on tehnyt päätöksen uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017 ja päätös on tullut voimaan 1.4.2018.

Keskeiset teemat uusissa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa ovat toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, tehokas liikennejärjestelmä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö, elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Tunnistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.

Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Tehokas liikennejärjestelmä

Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.

Otetaan huomioon yhteiskunnan kokonaisturvallisuuden tarpeet, erityisesti maanpuolustuksen ja rajavallvonnan tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämisedellytykset ja toimintamahdollisuudet.

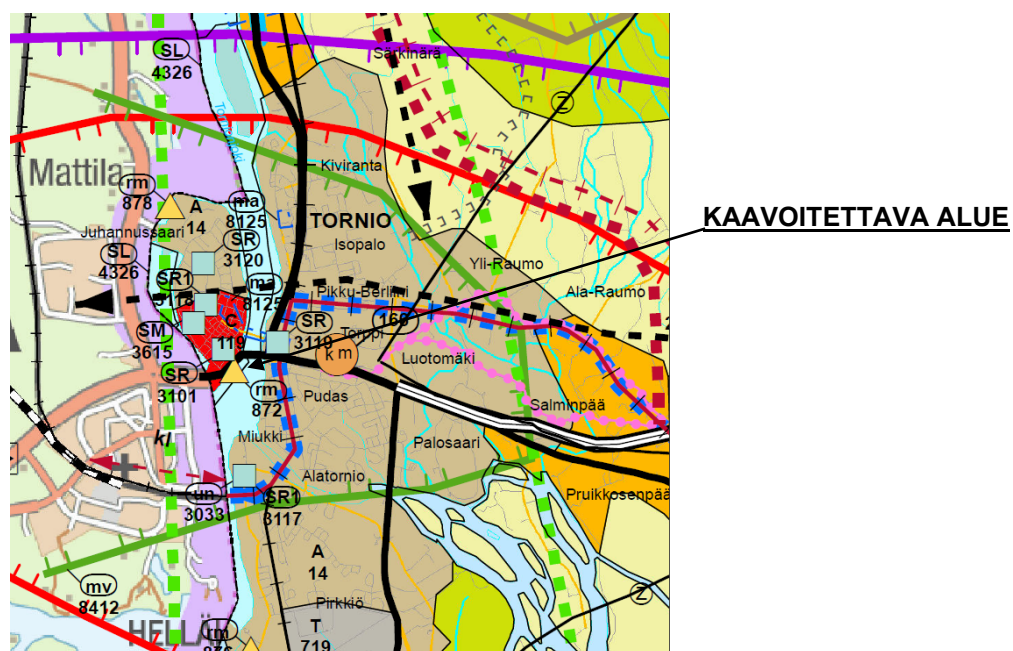
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Huolehdistaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Huolehdistaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Länsi-Lapin maakuntakaava

Länsi-Lapin maakuntakaava on hyväksytty Lapin liiton valtuustossa 26.11.2012 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 19.2.2014. Maakuntakaavassa suunniteltu alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi C.



Kuva 2 Ote Länsi-Lapin maakuntakaavasta

**VIRKISTYS-/MATKAILUKOHDE**

Merkinnällä osoitetaan sellaiset virkistys- ja matkailun kannalta merkittävät kohteet, joilla sijaitsee maakunnallisesti tai seudullisesti merkittäviä matkailupalveluja.

Tullinranta (rm 872)

**KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE**

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

C 119 (Tornio): Alueelle sijoitettavien vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäiskerrosala on yhteensä enintään 30 000 k-m². Suurimittakaavaisten rakennusten sijoittamisessa Suensaaren keskustaan tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että rakennetun ympäristön arvoja vaalitaan ja ettei kaupunkikuvaan ja rakennus perintöön liittyviä arvoja heikennetä.

**PERÄMEREN KAARI**

Merkinnällä osoitetaan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti tärkeä kehittämisvyöhyke.

Kehittämisvyöhykkeen toimintojen verkostoitumista tulee edistää alueidenkäyttötarkoituksilla. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varauduttava palvelutasoltaan korkeatasoisiin kansainvälisiin liikenneyhteyksiin, erityisesti pääteiden liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden parantamiseen, raideliikenteen kehittämiseen sekä tietoliikenneverkostoihin.

Perämeren rannikon matkailu- ja virkistyspalvelujen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon veneilyreittien ja -satamien kehittämistarpeet sekä yhtenäisen kevyen liikenteen reitin kehittämismahdollisuus.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon maanköhoamisen taloudelliset ja ympäristölliset vaikutukset sekä turvata maiseman ja luonnontalouden erityispiirteet ja luonnon kehityskulkujen alueellinen edustavuus. Maanköhoamisrannikon luonnon- ja kulttuuriperinnön kansainvälisten arvojen säilymistä ja matkailullista hyödyntämistä tulee edistää.

**KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEALUE**

Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutua, johon kohdistuu maakunnallisesti tärkeitä alueidenkäyttöllisiä 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.

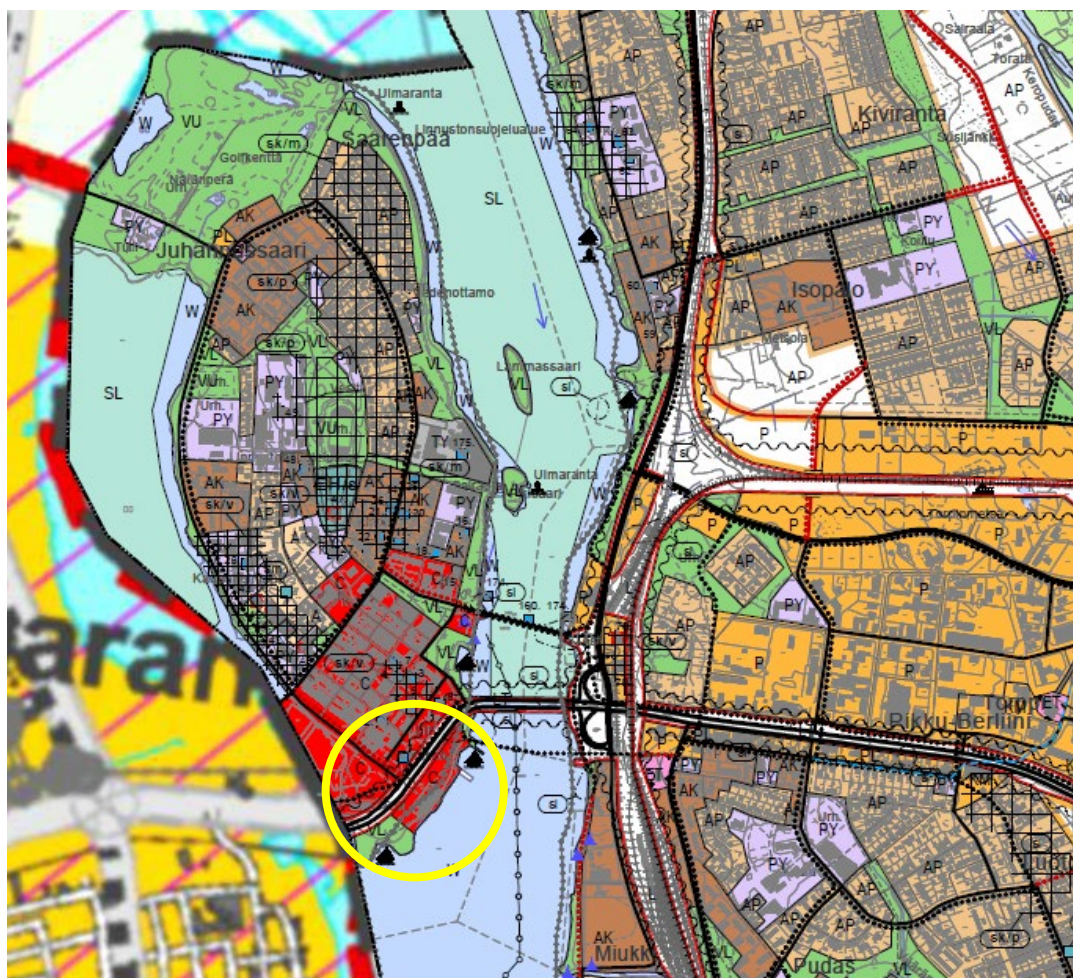
**MATKAILUN VETOVOIMA-ALUE, MATKAILUN JA VIRKISTYKSEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE**

Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistys- ja matkailun vyöhykkeitä, joihin kohdistuu alueidenkäyttöllisiä kehittämistarpeita ja niiden yhteensovittamista.

Aluetta tulee kehittää matkailupalvelukohteiden, maaseutumatkailun, palvelujen ja reitistöjen yhteistoiminnallisena kokonaisuutena alueen pääkäyttötarkoitusten kanssa yhteen sojivalla tavalla. Kulttuuriperintö-, maisema- ja luontoarvoja tulee vaalia matkailun vetovoimatekijöinä

Yleiskaava

Voimassa olevassa Tornion kaupungin yleiskaavassa 2021 (Kh §57 1.3.2010) kaavoitettava alue on merkitty pääosin keskustatoimintojen alueeksi (C). Lisäksi alueen eteläosassa on lähivirkistysalue (VL).

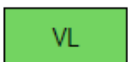


Kuva 3 Ote Tornion yleiskaava 2021

KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

Suensaaren eteläosa

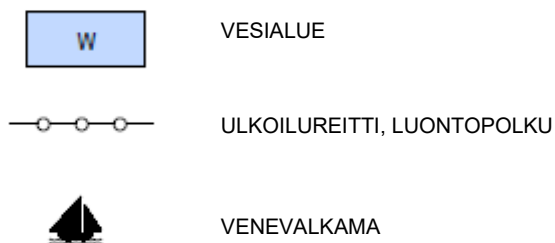
Haluamme, että ydinkeskustan asemakaavoitettua kaupunkirakennetta tiivistetään ja eheytetään. Kaupunkikeskustan viihtyisyyttä ja vetovoimaa palvelu- ja asuinalueena tulee lisätä julkisten tilojen kuten torien ja aukoiden, katu ympäristöjen ja pihojen sekä puistojen hyvin suunnitellulla ja viimeistellyllä rakentamisella. Kaupunkikeskustan kevyen liikenteen yhteyksiä parannetaan sujuviksi, esteettömiksi ja turvallisiksi. Siksi määräämme, että alue varataan asemakaavassa keskusta ympäristöön soveltuvien asuntojen, liiketoiminnan, palvelujen, hallinnon ja koulutuksen tiloille. Asemakaavaa muutettaessa erityinen huomio tulee kiinnittää kaupunkikuvaa ehyttäviin ja viihtyisyyttä edistäviin sekä kevyen liikenteen esteettömyyttä ja turvallisuutta parantaviin ratkaisuihin.



LÄHIVIRKISTYSALUE

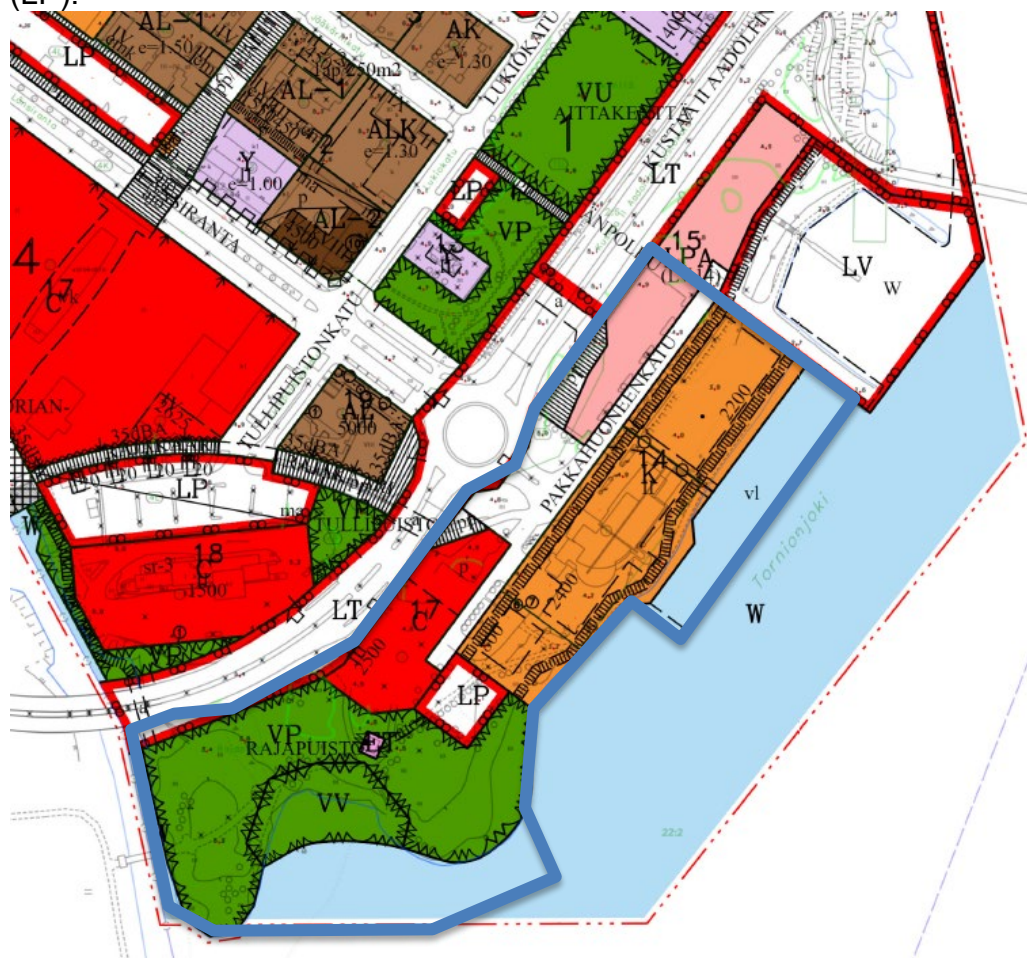
Keskeisen kaupunkialueen puistot, Kaakamon Ahvenpankki

Haluamme, että lähivirkistysalueet säilyvät päivittäisen ulkoilun, virkistys, leikin ja luonnon kokemisen alueina.



Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa 21.05.2007 (357) ja 17.05.1993 (275) vahvistetut asemakaavat. Voimassa olevissa asemakaavoissa kortteli 17 on merkitty keskusta-toimintojen korttelialueeksi (C). Kortteli 14 on merkitty liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Kortteli 15 on merkitty autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), jolle saa sijoittaa korttelin 14 autopaikkoja. Kortteliin on merkitty sekä rannan että tien puolelle ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alue. Alueelle sijoittuu myös puistoalue (VP), uimaranta-alue (VV), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET) ja yleinen pysäköimisalue (LP).



Kuva 4 Ote asemakaavasta ja suunnittelualueen raja (sineellä).

TornioHaparanda Europan 14-alue



Kuva 5 Tarkistettu TornioHaparanda Europan-14 alueen yleissuunnitelma. Suunnittelualueen rajaus sineellä.

Tornion Suensaaren eteläkärjen suunnittelusta on vuonna 2017–2018 järjestetty erillinen TornioHaparanda Europan 14-arkkitehtikilpailu. Voittanut ”Two Cities One Heart” – ehdotus on pohjana alueen kaupunkirakenteen suunnittelussa. Ehdotuksen lähtökohtana on ydinkeskusta-alueen laajentaminen Tornionjoen rantaan, Tornio ja Haaparannan keskusta-alueiden yhdistäminen ranta-alueiden osalta yhteen kevyen liikenteen ehdoilla sekä E4-tieympäristön kehittäminen luontevaksi keskustan läpi kulkeväksi liikenneväyläksi, joka yhdistää Suensaaren eteläkärjen olevaan keskustaan.

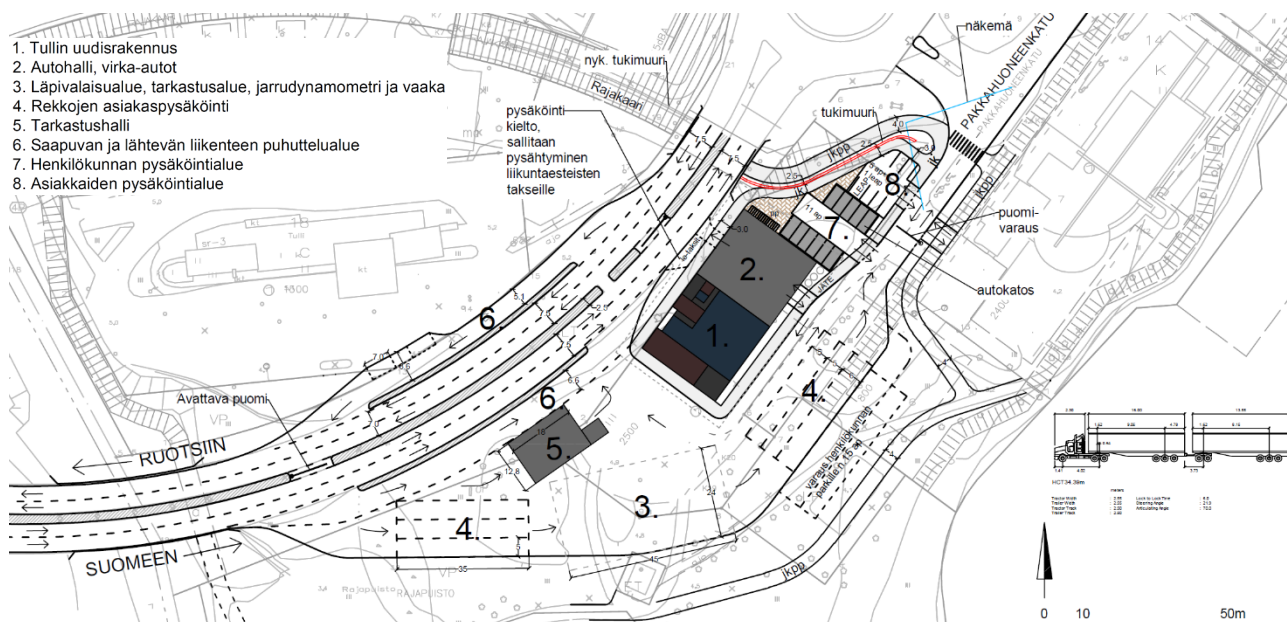
Tornion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 27.05.2019 § 49 tarkistetun yleissuunnitelman alueen asemakaavamuutosten ja toteutussuunnitelmien pohjaksi.

Alueen nykyinen käyttö

Kaavamuutosalue sijoittuu Tornionjoen ja Ruotsiin johtavan valtatie E4 väliselle alueelle. Korttelissa 14 on Kiinteistö Oy Tornion matkailupysäkin kiinteistö, jossa toimii mm. ohjelmistoyritys, fysioterapia, tilitoimisto, lukkoliike, tukkukaupan yritys sekä toimistotiloja. Rajapuistossa on parkourpuisto kuntalaisten käytettävissä.

Kaavoitettavalla alue on pääosin kaupungin katu-, LP- ja puistoalueet, korttelit 14 (tontit 5 ja 6), 15 ja 17 ja Suomen valtion (valtatie 29 eli E4-tiealue) omistuksessa. Lisäksi suunnittelualueella sijaitsee osake-enemmistöltään yksityinen kiinteistö (kortteli 14 tontti 7, nk. Green Linen kiinteistö). Kaavamuuotuksessa tehdään tarvittavat kaavoituksen käynnistämisen- ja maankäyttösopimukset.

Kaavamuutoksessa tarkastellaan eri vaihtoehtoja, joilla mahdollistetaan tullin ja poliisin toiminta-alue sekä sitä ympäröivän alueen sopiminen kaupunkikuvaan sekä ympäristöön. Vaihtoehtoisissa huomioidaan myös Senaatti-kiinteistöjen kaavamuutosaloitteessa esitetty suunnitelmaluonnos.



Kuva 6 Ote Senaattikiinteistöjen laatimasta liikennejärjestelyluonnoksesta 25.5.2022 koskien Tornion rajanvliytyspaikkaa.

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
- Tornionlaakson museo
- Haparanda stad
- Senaatti-kiinteistöt
- Suomen tulli
- Suomen poliisi
- Rajavartiolaitos
- Rajajokikomissio
- Länsi-Suomen merivartiosto

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Katso s. 10 Yleis- ja asemakaavojen käsittelyvaiheet.

Työn käynnistäminen ja aikataulu

1/2023	Vireilletuloilmoitus Kotikulmilta-lehdessä
1/2023->	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
2/2023	Viranomaisneuvottelut
6-8/2023->	Kaavaluonnoksien laadinta
9-10/2023	Valmistelumateriaali nähtäville
10-11/2023	Kaava-aineiston tarkistus ehdotusvaiheeseen
11-12/2023	LTK:n ja KH:n käsittely
1/2024	Kaavaehdotus nähtäville
1-2/2024	Viranomaisneuvottelut (tarvittaessa)
3/2024	Kaavaehdotuksen hyväksyminen KV:ssa
4/2024	Kaavaehdotus lainvoimainen
4-5/2024	Ilmoitus kaavan voimaantulosta

Yhteyshenkilöt:

Kaupunginarkkitehti Harri Ryyänen p. 0407048720
etunimi.sukunimi@tornio.fi
Kaava-suunnittelija Päivi Harjuniemi p. 0405462977
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.

KAAVOITUKSEN VAIHEET

ALOITUSVAIHE Kaavatyö käynnistetään (Maanomistaja voi tehdä aloitteen) Mahdolliset viranomaisneuvottelut Vireilletulosta kuuluttaminen OAS eli osallistumis- ja arviointisuunnitelma 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 kaupungin- hallituksen hyväksyminen Kaavaselostus ja -ehdotus nähtävillä: 30 vrk, vähäi- set asemakaavat 14 vrk kaupungintalon ilmoitus- taululla, 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 Valitus (30 vrk)	Osallistuminen: Valitus (HO/KHO)
Kuulutus voimaantulosta, jos ei valituksia	

VOIMASSA OLEVA KAAVA