



Uusi tulli

Tornion kaupungin 1. Suensaaren kaupunginosan kortteleita 14(osa) ja 17 sekä siihen liittyvää katu-, puisto- ja vesialuetta koskevan alueen asemakaavan muutoksen selostus.

27.10.2023 Luonnos



Tornion kaupunki
Tekniset palvelut
Kaavoitus ja mittaus

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus koskee 27.10.2023 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan laatiminen koskee Tornion kaupungin 1. kaupunginosan Suensaaren eteläkärjessä sijaitsevia kortteleita 14(osa) ja 17 sekä siihen kuuluvaa katu-, vesi- ja viheraluetta.

Kaavan nimi	Uusi tulli
Kaavan tunnus	851 X117
Kaavan päiväys	27.10.2023
Kaavan laatija/ yhdyshenkilö	Harri Ryyänen ja Päivi Harjuniemi Tornion kaupunki Kaavoitus ja mittaus Suensaarenkatu 4 95400 TORNIO etunimi.sukunimi@tornio.fi
Kaavan vireille tulo	04.01.2023
Hyväksymispäivämäärät	Ltk KH KV

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Tornion kaupungin keskustan Suensaaren kaupunginosan eteläkärjessä, valtatie E4 ja Tornionjoen välisellä alueella. Lännessä alue rajautuu valtakunnan rajalle ja idässä kortteliin 14 (nk. Greenlinen kiinteistö).

1.3. Selostuksen sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1. Tunnistetiedot	2
1.2. Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3. Selostuksen sisällysluettelo	3
1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.5. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista	4
2. TIIVISTELMÄ.....	5
3. LÄHTÖKOHDAT	5
3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1. Alueen yleiskuvaus ja historia	5
3.1.2. Luonnonympäristö ja maisema	6
3.1.3. Rakennettu ympäristö	13
3.1.4. Kiinteät muinaisjäännökset.....	14
3.1.5. Maanomistus.....	14
3.1.6. Tullin toiminta alueella.....	14
3.2. Suunnittelutilanne	16
3.2.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	16
3.2.2. Maakuntakaava	18
3.2.3. Yleiskaava.....	19
3.2.4. Asemakaava	20
3.2.5. Rakennusjärjestys	21
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	21
4.1. Asemakaavan suunnittelun lähtökohdat, tarve ja tavoitteet	21
4.2. Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja suunnitteluvaiheet	23
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö	24
4.3.1. Osalliset	24
4.3.2. Vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö	24
4.4. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	25
4.4.1. Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja niiden vaikutukset.....	25
4.4.2. Lausunnot, mielipiteet sekä niiden huomioiminen	31
4.4.3. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	33
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	33
5.1. Kaavan rakenne ja mitoitus	33
5.2. Nimistö.....	34
5.3. Kaavamerkinnot ja määräykset.....	34
5.4. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen	34
5.5. Kaavan vaikutukset.....	34
5.5.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	35
5.5.2. Vaikutukset maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön	38
5.5.3. Vaikutukset yhdyskuntatalouteen	38
5.5.4. Vaikutukset väestöön ja sosiaaliseen rakenteeseen	38
5.5.5. Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen	38
5.5.6. Vaikutukset ilmastomuutoksen sopeutumiseen	38



Tornion kaupunki
Tekniset palvelut
Kaavoitus ja mittaus

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS39

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1 Asemakaavan seurantalomake
- Liite 2 Sijaintikartta
- Liite 3 Ote ajantasa-asemakaavasta
- Liite 4 Rakennettu ympäristö
- Liite 5 Maanomistus
- Liite 6 Asemakaavaluonnos
- Liite 7 Kaavamerkinnot ja -määräykset
- Liite 8 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 9 Europan 14 tarkistettu yleissuunnitelma, 27.5.2019 § 49
- Liite 10 Valmisteluvaiheen lausunnot, mielipiteet ja vastineet (täydentyy)
- Liite 11 Ehdotusvaiheen lausunnot, muistutukset ja vastineet (täydentyy)

1.5. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista

- Länsi-Lapin maakuntakaava (Lapin liitto, 2015)
- Tornion kaupungin yleiskaava 2021 (Tornion kaupunki, 2010)
- Tulvakartta, Tulvakarttapalvelu (paikkatieto.ymparisto.fi/tulvakartat)
- Meluselvitys (Sitowise Oy, 2020)
- Tullin esitys yhteispalaverista 28.3.2023
- 2.2.2023 pidetty VON muistio
- Tornion uuden tullin asemakaavamuutos Natura-tarveharkinta (Sitowise, 2023)
- Uuden tullin asemakaavan luontoselvitys (Sitowise, 2023)

2. TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutosalueena on n. 3,7 ha suuruinen osa Suensaaren kaupunginosan eteläkärjestä. Asemakaavan laadinta on käynnistetty Senaatti-kiinteistön jättämän asemakaavan muutoshakemuksen myötä. Kaavamuutoksella mahdollistetaan uudet tilat ja toimintaympäristö Tullille ja Poliisille. Asemakaavassa on osoitettu kaavamerkinnällä YH-2 korttelialue sisältäen toimitalolle, tarkastustiloille, autosuojille ja varastoille yhteensä 4500 kerrosalaneliömetriä. Rakennuksille on osoitettu rakennusaloittain kerroskorkeudet ja korkeimman rakennuksen kerroskorkeus on neljä.

Lisäksi kaavoituksen tavoitteena on osoittaa Kaupunginvaltuuston 27.05.2019 § 49 hyväksymän tarkistetun yleissuunnitelman mukainen maankäyttö alueella. Kaavamuutoksella tarkastellaan mahdollisuutta muuttaa alue vastaamaan Europan 14 –arkkitehtuurikilpailun pohjalta tarkistettua aluesuunnitelmaa, jonka myötä myös alueen läpi kulkevan valtatie 29 (E4) leveyttä ja liittymäratkaisuja sekä siihen kuuluvan liikenneympyrän riittävää mitoitusta tarkistetaan. Kaavahankkeen myötä keskustan ranta-alue luo edellytyksiä elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi, korkeatasoisen viherympäristön kehittämiseksi sekä viranomaistoimintojen sijoittumisen valtiorajan välittömään läheisyyteen.

Kaavoitettava alue on kaupungin omistuksessa, poisluettuna yleisen tien alue. Tornion kaupunki tekee tarpeellisilta osin maanomistajien kanssa MRL 91 b § mukaiset maankäyttösopimukset. Senaatti-kiinteistöjen on tarkoitus ostaa kaavamuutosalueelta viranomaistoimintaa palveleva tontti.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus ja historia



Kuva 1. Vuodelta 2006 kuva alueesta, jolloin mm. tullin ja Länsirannan välinen alue oli vielä puistoaluetta (Tornion kaupunki).

Kaavamuutosalue sijoittuu Tornionjoen ja Ruotsiin johtavan E4-valtatien väliselle alueelle. Lännessä alue rajautuu valtakunnan rajalle. Rantaviivaa rajaa puistoalue.

Suunnittelualan välittömässä läheisyydessä on sijainnut 1800-luvulta 1900-luvun alkupuolelle kaupungin sisäsatama aallonmurtajineen.

3.1.2. Luonnonympäristö ja maisema

Asemakaavamuutosalue on kokonaisuudessaan ihmisen muokkaamaa, rakennettua ympäristöä. Suunnittelualue on 1980- ja 1990-luvun alkupuolella läjitettyä täyttömaata. Alueen länsiosassa sijaitsee istutettua puistoa. Aluetta rajaa vapaana virtaava, valjastamaton Tornionjoki, jonka vuoksi tulvavaara on otettava huomioon. Tornionjoki on Natura-aluetta.



Kuva 2. Suunnittelualan peruskartat vuosilta 1974 ja 1982. Kuvaparista voi päätellä miten E4-tieympäristö vaikutti Tornionjoen saavutettavuuteen ydinkeskustan kohdalla (vanhatkartat.fi).

Maisemakuvaltaan suunnittelualue on luonteeltaan avoin, jota hallitsee E4-tieympäristö hiekkakenttineen ja alueen eteläosa on puistomaista rakennettua viherympäristöä, josta avautuu maisema kohti Tornionjokea. Valaistukseen liittyvä huomioitava seikka on, että E4-tien rajakaaren sisäpuolisella alueella ei ole tievalaistusta. Rajapuisto jatkuu rajan yli Haaparannan puolelle avoimena puistoalueena.



Kuva 3. Suunnittelualan ilmakuvat vuosilta 1987 ja 2011 (Tornion kaupunki)



Kuva 4. Suunnittelualan puistoaluetta ja taustalla Tornionjoki (T.Mäki vuoti 2023, Tornion kaupunki)

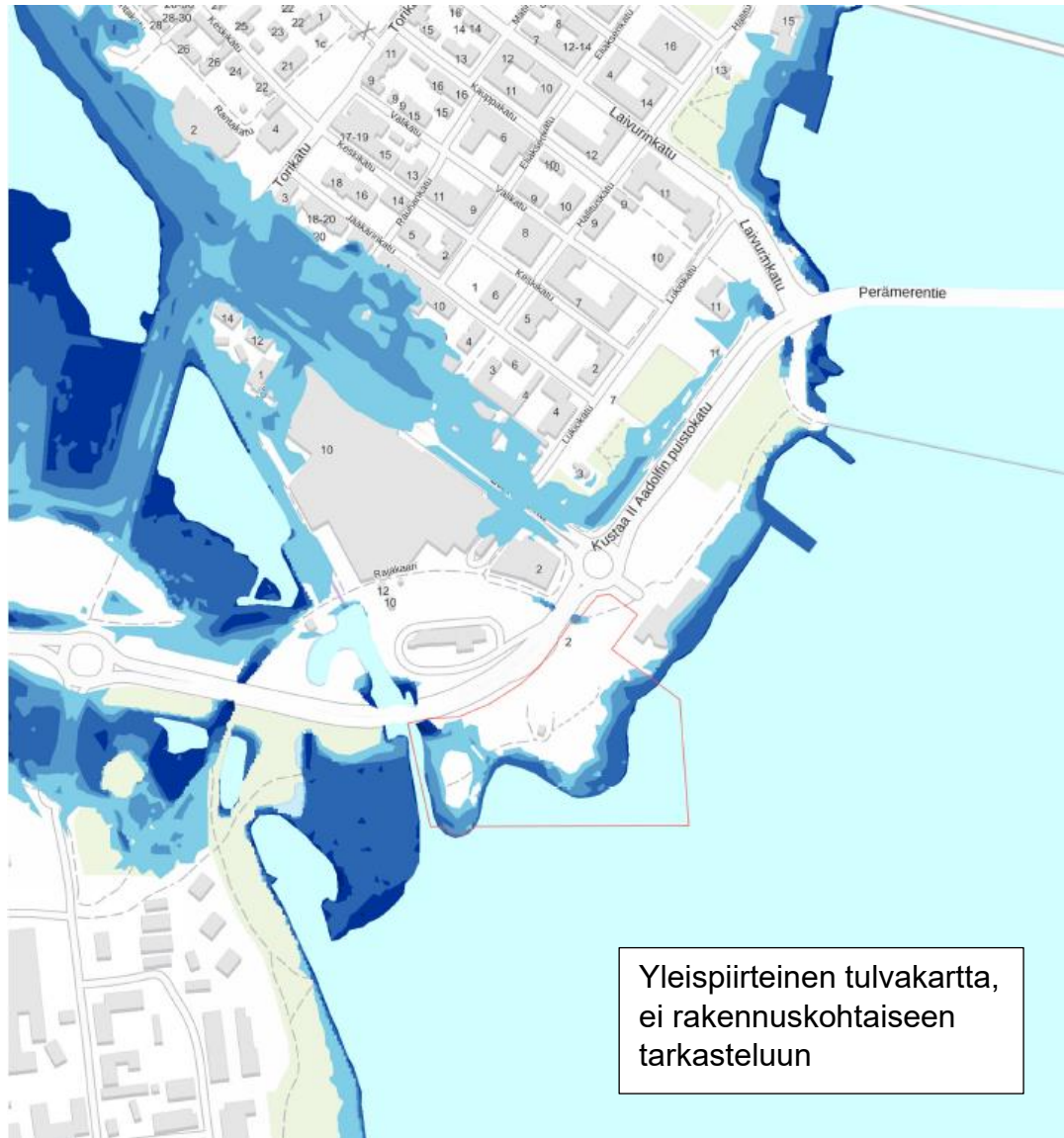


Kuva 5. Suunnittelualue vuonna 2019 elokuussa (J.Lampinen, Tornion kaupunki)



Kuva 6. Näkymä Viktoriantorilta Tornionjoelle 2023 tammikuussa. E4-tien tievalaistuksen puuttumisen ansiosta näkymä/maisemakuva Tornionjoelle ja Alatornion kirkon suuntaan on pimeään aikaan esteetön. (T.Mäki vuoti 2023, Tornion kaupunki)

Tulvan huomioon ottaminen



Kuva 7. Meri- ja vesistötulva 1/100a eli kerran sadassa vuodessa esiintyvä tulva (siniset alueet) (Syke tulvakartta).

Alaville alueille rakennettaessa tulee huomioida tulva- ja kosteusvahinkojen vaara. Kosteudelle alttiit rakennusosat on sijoitettava vähintään +5,10 N2000 tason yläpuolelle (kerran 100 vuodessa laskettu korkein tulvakorkeus (HW 1/100)), elleivät kaavan hyväksymisen jälkeen valmistuvat selitykset muuta osoita, taikka rakennusluvan myöntävä viranomainen ei olosuhteista johtuen vaadi rakennusta sijoitettavaksi korkeammalle. Mikäli em. rakentamiskorkeus on joskus ylitetty (jääpatotulva), on tämä korkeus otettava määrääväksi korkeudeksi alimpia rakentamiskorkeuksia määrättäessä.

Kaava-alueen maanpinnan korkeus vaihtelee pääosin välillä +2,7...5,3 m (N2000).



Tornion kaupunki
Tekniset palvelut
Kaavoitus ja mittaus

Maaperäolosuhteet

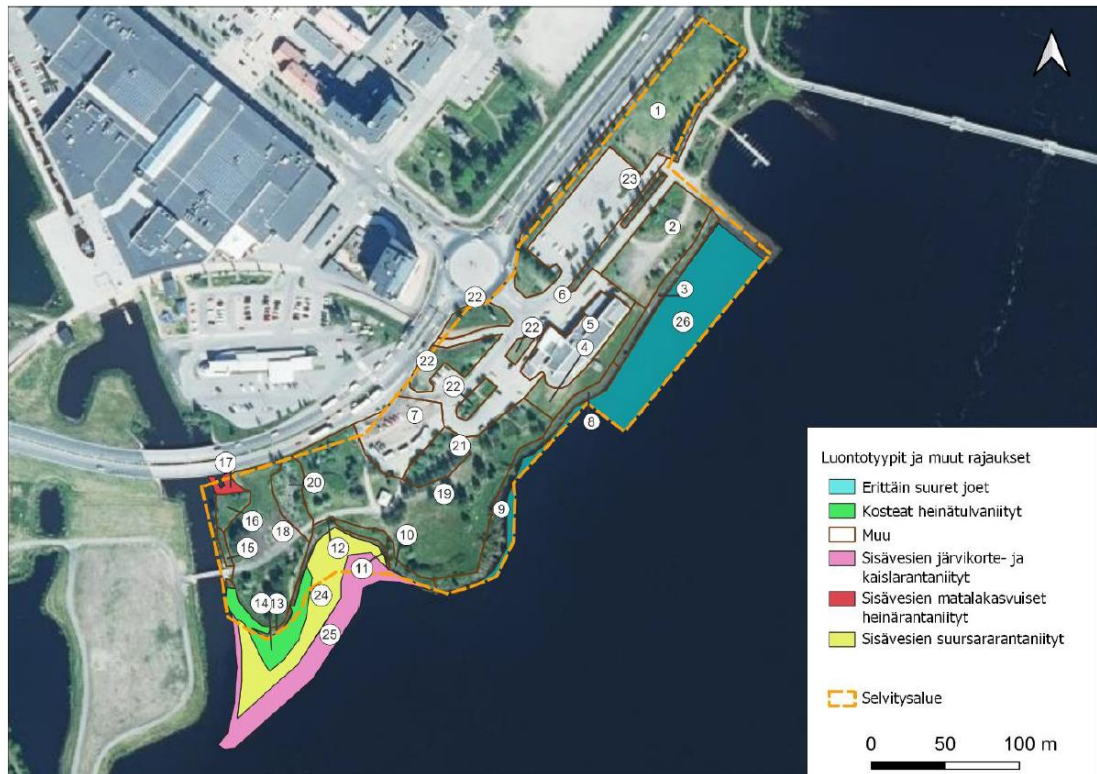
Suunnittelualue valtatie E4:n sekä Tornionjoen välissä on pääosin vesijättö- ja täyttömaata.

Natura tarveharkinta ja luontoselvitys

Alueelta on laadittu Natura -tarveharkinta vuoden 2023 aikana (Tornion uuden tullin asemakaavamuutos Natura – tarveharkinta, Sitowise 2023) ja aluerajaus oli kaavoitettavaa aluetta suurempi. Kaavamuutosalueen vesialueen kohdalla Natura-alueen suojelun perusteena oleva Natura-luontotyyppi on Fennoskandian luonnontilaiset jokireitit (3210).

Natura-tarveharkinnan perusteella asemakaavamuutos ei vaikuta heikentävästi Tornionjoen ja Muonionjoen vesistö Natura 2000 -alueen suojeluperusteina olevaan Natura-luontotyyppiin Fennoskandian luonnontilaiset jokireitit (3210) tai luontodirektiivin liitteen II lajiin, saukkoon. Maankäytön muutokset voivat hetkelisesti ja välillisesti aiheuttaa esimerkiksi hyvin paikallista veden samentumista. Kaavaehdotuksen yleisissä määräyksissä on annettu hulevesien hallintaa tarkentavia määräyksiä, joilla voidaan lieventää haitallisia vaikutuksia. Asemakaavamuutoksen vaikutukset eivät ole Natura-alueen suojelun perusteiden kannalta merkittäviä, eikä varsinaista Natura-arviointia tarvita. Vesialueiden rakennelmien toteuttaminen voi toteuttamistavasta riippuen edellyttää vesiluvan hakemista ja Natura-arvion tarpeellisuuden arvioimista erikseen (Tornion uuden tullin asemakaavamuutos Natura – tarveharkinta, Sitowise 2023).

Alueelta on laadittu luontoselvitys vuoden 2023 aikana (Uuden tullin asemakaavan luontoselvitys, Sitowise 2023).



Kuva 8. Selvitysalueen luontotyypit. Numerot viittaavat luontoselvityksessä esitettyihin kuviokohtaisiin aluekuvauksiin (Sitowise 2023).

Selvitysalue on pääosin hoidettua puisto- ja viheraluetta sekä parkkialuetta. Alueelle sijoittuu yksi liikerakennus ja useita polkuja ja kevyen liikenteen hiekkateitä. Alueella esiintyy myös useita kukka-, pensas- ja puuistutuksia, jotka lisäävät alueen viihtyvyyttä, mutta jotka koostuvat pääosin puutarhalajikkeista, eivätkä näin ollen lisää alueen luontoarvoja. Poikkeuksena ovat selvitysalueen eteläosissa, hoidetun nurmialueen ja jokipenkereen välissä, esiintyvät useat kookkaat jokipajut, jotka saattavat olla istutettua perää. Jokipaju on määritetty uhanalaisuudeltaan silmälläpidettäväksi ja luonnonvaraista jokipajua tapaakin parhaiten Tornion- ja Kemijoen varrelta (Suomen Lajitietokeskus 2023 ja Luontoportti 2023). Luontoarvoiltaan arvokkaimmat alueet keskittyvät selvitysalueen eteläosien jokipenkereelle sekä rantakasvillisuuden täyttämään lahteen. Puutarha- sekä kulttuurilajistoa on kuitenkin levinnyt monin paikoin myös jokipenkereiden niittykasvillisuuden joukkoon (Uuden tullin asemakaavan luontoselvitys, Sitowise 2023).

Luontoarvoiltaan arvokkaimmat selvitysalueen kohteet sijoittuvat sen eteläosiin; jokivarresta levittäytyvän lahdelman rantakasvustoihin. Alueelta löytyi useaa eri äärimmäisen uhanalaista luontotyyppiä (kuviot 14, 17 24, 25 ja 26), ja ne tulisi-kin huomioida alueen suunnittelussa (Uuden tullin asemakaavan luontoselvitys, Sitowise 2023).



Tornion kaupunki
Tekniset palvelut
Kaavoitus ja mittaus

Huomionarvoiset lajit ja linnusto

Huomionarvoisina lajeina selvitysalueelta löydettiin vain jokipajua ja rantatyräkkiä.

Jokipaju on määritetty uhanalaisuudeltaan silmälläpidettäväksi ja luonnonvaraista jokipajua tapaakin parhaiten Tornion- ja Kemijoen varrelta (Suomen Lajitietokeskus 2023 ja Luontoportti 2023). Laji esiintyy selvitysalueella todennäköisesti luontaisesti, mutta kasvustojen sijainti aivan nurmikkoalueen rajassa ja lännessä nurmikkoalueen sisällä, antaa viitteitä, että lajin yksilöt voivat olla myös istutusperäisiä alueella.

Rantatyräkki on uhanalaisuudeltaan määritetty elinvoimaiseksi, mutta se on koko maassa rauhoitettu laji. Rantatyräkki ei esiinny alueella luonnontilaisena vaan istutuskarkulaisena. Istutetut yksilöt eivät ole rauhoitettuja, kuten eivät ole myöskään istutuksista karanneet yksilöt.

Linnuston osalta selvitysalueella havaittiin vain muutamia lajeja, eikä alueella toteutettukaan kattavaa linnustoselvitystä. Tavatut lintulajit ovat tavanomaisia ja Tornion alueella yleisesti tavattuja (Suomen lajitietokeskus 2023) (Uuden tulin asemakaavan luontoselvitys, Sitowise 2023).

3.1.3. Rakennettu ympäristö



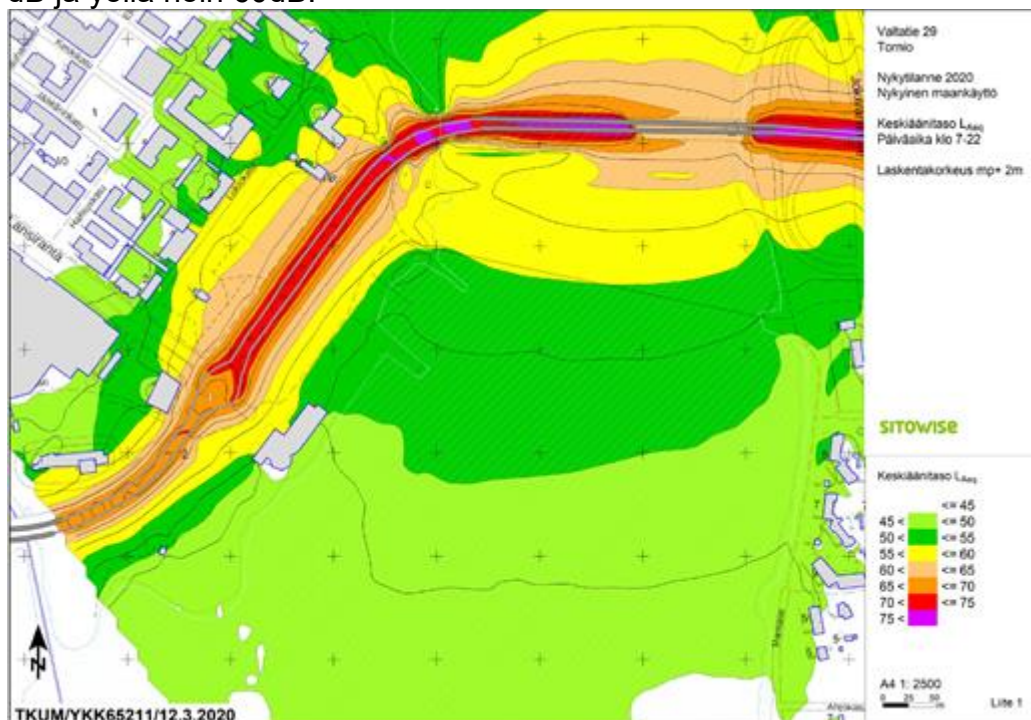
Kuva 9. Suunnittelualue kesällä 2022. Suunnittelualue on osa Tornion ydinkeskustaa. (Tornion kaupunki)

Kaavamuutosalue sijoittuu Suensaaren eteläiseen kärkeen Tornionjoen rannalle. Kaavamuutosalueen länsipuolella sijaitsee nk. Greenlinen liikerakennus, joka edustaa postmodernia arkkitehtuuria sekä teknisen huollon rakennus (pieni pumppuasema). Kaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä pohjoispuolella sijaitsee Rajalla- kauppakeskus, 8-kerroksinen asuin- ja liikekerrostalo (Jopparinkulma), puurakenteinen ortodoksikirkko sekä tullin rakennus. Tullin rakennus on asemakaavassa varustettu merkinnällä sr-3, mikä merkitsee, että rakennus on suojeltu ja rakennuksen arkkitehtuuriin soveltuva täydennysrakentaminen on sallittua. Koillisessa E4 pohjoispuolella sijaitsee Energialaitoksen rakennukset sekä Aittakenttä.

Liikenne

Kaava-alueen rajaa pohjoisessa nelikaistainen E4-valtatie / Kustaa II Aadolfin puistokatu. Sisääntulo kaava-alueelle tapahtuu kiertoliittymän kautta Pakka-huoneenkadulle, josta jatkuu kevyenliikenteen silta Tornionjoen yli Miukin kaupunginosaan. Kaavamuutosalueen eteläosassa kulkee kevyenliikenteenväylä Haaparannalle pienen sillan kautta, johon yhdistyy myös E4-tien alittava Raja-kaaren kevyenliikenteen väylä.

Alueella on toteutettu Valtatien 29 meluselvitys Tornion keskustan kohdalla (Sitowise 2020). Nykytilanteessa päiväaikaiset keskiäänitasot alueella ovat 45–67 dB ja yöllä noin 60dB.



Kuva 10. Kaava-alueen päiväajan keskiäänitasot nykytilanteessa (Sitowise 2020).

Kunnallistekniikka alueella

Alueella on olemassa oleva vesijohto-, viemäri-, jätevesi- ja kaukolämpöverkosto.

3.1.4. Kiinteät muinaisjäännökset

Asemakaavamuutosalueelle ei sijoitu tunnettuja muinaismuistolain (295/1963) perusteella rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muinaisesineiden löytöpaikkoja.

3.1.5. Maanomistus

Kaavoitettava alue on kaupungin omistuksessa, poisluettuna yleisen tien alue. Tornion kaupunki tekee tarpeellisilta osin maanomistajien kanssa MRL 91 b § mukaiset maankäyttösopimukset. Senaatti-kiinteistöjen on tarkoitus ostaa kaavamuutosalueelta viranomais toimintaa palvelevan tontin.

3.1.6. Tullin toiminta alueella

Tulli on osa EU:n tullionia eli tulli valvoo tavaroiden tuonnissa ja viennissä sekä EU:n että 11 kansainvälisen ministeriön asettamia rajoituksia ja kieltoja. Tullin tehtäviä ovat mm. terveyteen ja turvallisuuteen kohdistuvien uhkien torjuminen, Suomen ja EU:n taloudellisiin etuihin liittyvien uhkien torjuminen,



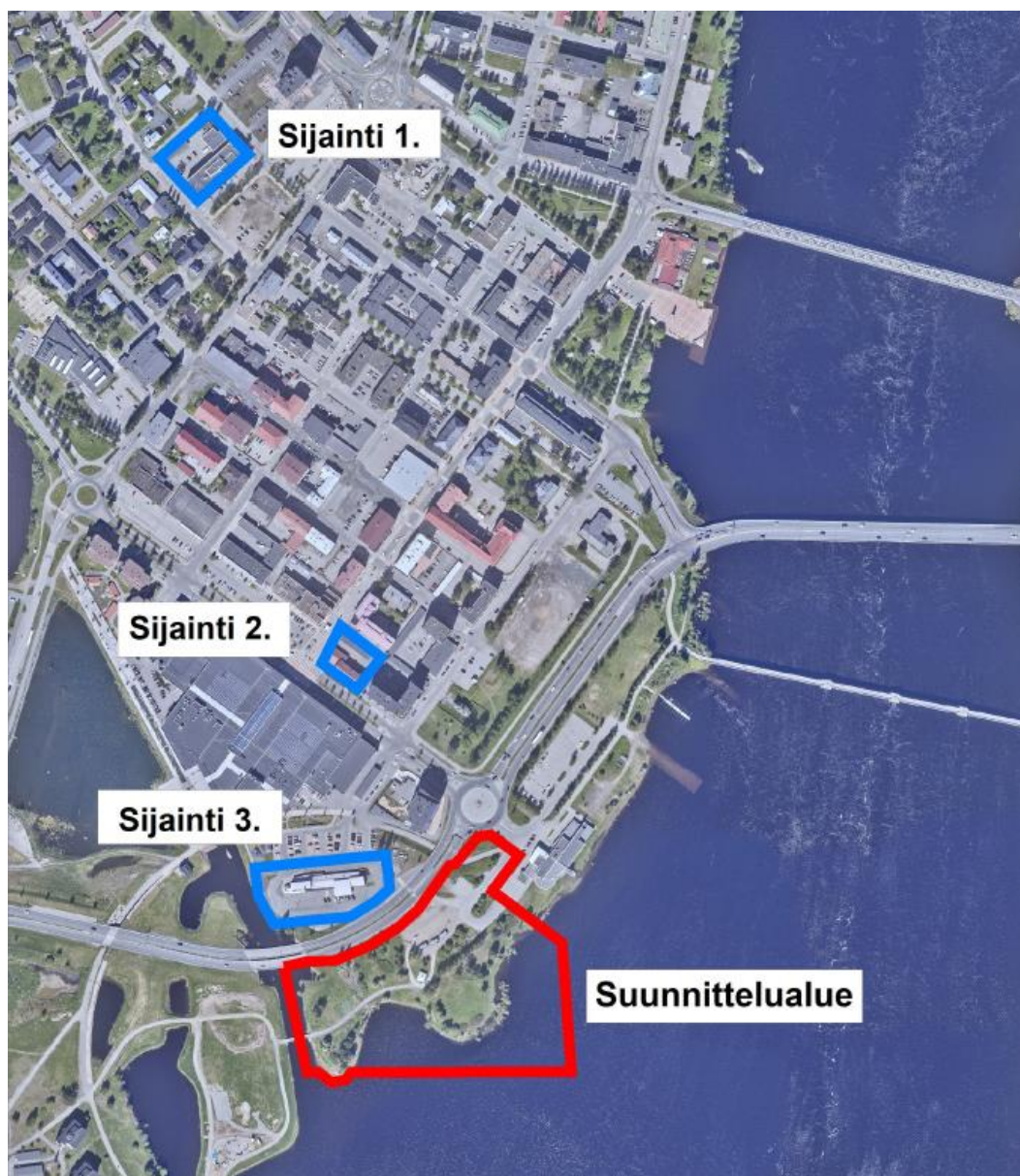
Tornion kaupunki
Tekniset palvelut
Kaavoitus ja mittaus

tullivarmuus, verojen ja maksujen oikeellisuus sekä kansallinen että kansainvälinen viranomaisyhteistyö.

Tornion ylityspaikka on Suomen vilkkain rajanylityspaikka. Vuositasolla rajan ylittää yli 14,5 miljoonaa henkilöä, yli 5 miljoonaa henkilöautoa ja yli 230 000 rekkaa. Ylityspaikka on myös ensimmäinen paikka Euroopasta kumipyörin Suomeen saavuttaessa ja siten myös hyvin merkittävä tullivalvonnallisessa mielessä.

Torniossa työskentelee tällä hetkellä noin 80 työntekijää, joista 60 % valtakunnallisissa toiminnoissa ja loput tullivalvonnan operatiivisessa tehtävissä ml. johto. Tornio on keskuspaikka myös monien valtakunnallisten toimintojen ohjauksessa koko Pohjois-Suomen alueella. Tullivalvonnallisesti Tornio on yksi huumesalakuljetuksen pääreiteistä. Tullin toiminnalla on suuri yhteiskunnallinen merkitys em. ja muiden kiellettyjen ja rajoitusten alaisten tuotteiden valvonnessa koko Suomen viranomaiskentässä. Vastatakseen haasteeseen Tulli ja etenkin Tornion tullin liikkuvan valvonta, tarvitsee toimivat ja asianmukaiset toimitilat ja toiminta-alueen, jotta se jatkossakin kykenee suojaamaan yhteiskuntaa.

Tulli toimii tällä hetkellä kolmessa eri osoitteessa Tornion keskustassa, sijainti 1. Suensaarenkatu 2, sijainti 2. Hallituskatu 1 ja sijainti 3. Tullipuistonkatu 6. (ks. kuva 11).



Kuva 11. Tullin toimipisteet ovat tällä hetkellä hajautettuna kolmeen eri sijaintiin (Tornion kaupunki).

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Asemakaavoituksen yhteydessä on tutkittu valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen toimivan yhdyskunnan ja kestävän liikkumisen, terveellisen ja turvallisen elinympäristön sekä elinvoimaisen luonto- ja kulttuuriympäristön sekä luonnonvaratavoitteiden osalta.

Tunnistettut 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.

Ekäistään 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 rajavalvonnan tarpeet ja turvataan niille riittävät alueelliset kehittämisedellytykset ja toimintamahdollisuudet.

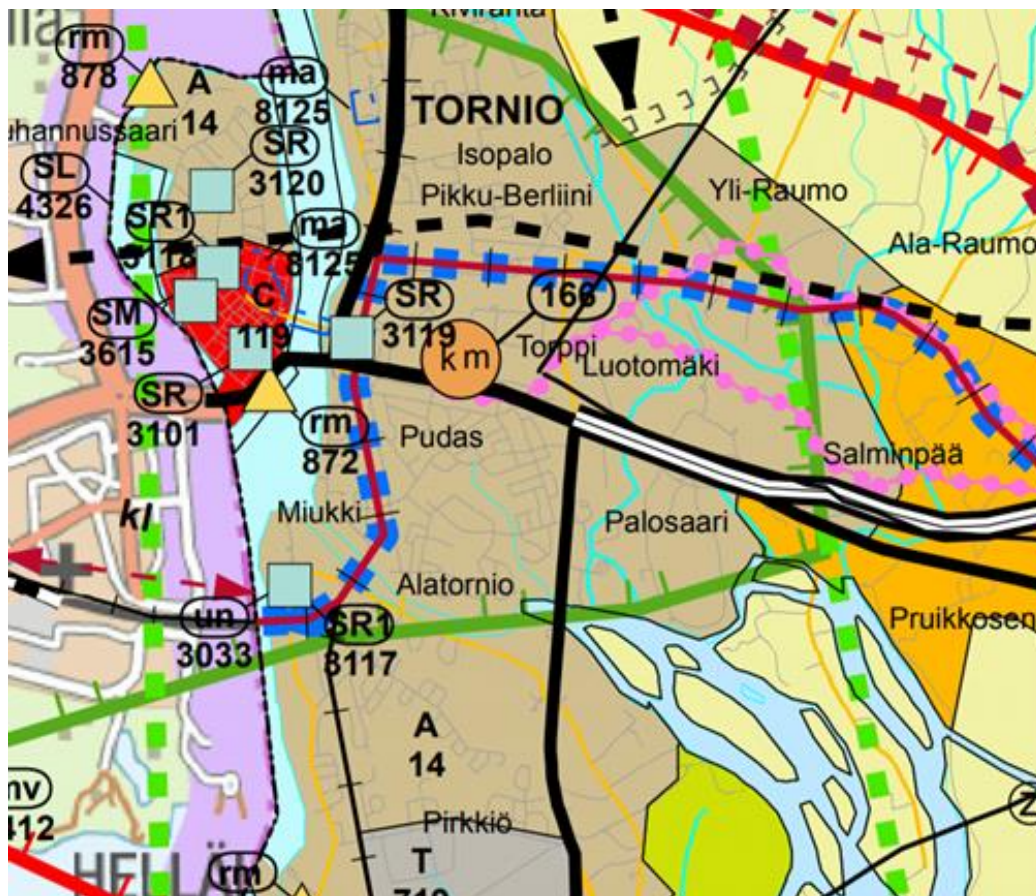
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Huolehditään valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

3.2.2. Maakuntakaava

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



Kuva 12. 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 Suen-saaren keskusta 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 maankohoamisen taloudelliset ja ympäristölliset vaikutukset sekä turvata maiseman ja luonnontalouden erityispiirteet ja luonnon kehityskulkujen alueellinen edustavuus. Maankohoamisrannikon luonnon- ja kulttuuriperinnön kansainvälisten arvojen säilymistä ja matkailullista hyödyntämistä tulee edistää.

KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEALUE

Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutua, johon kohdistuu maakunnallisesti tärkeitä alueidenkäyttöisiä 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

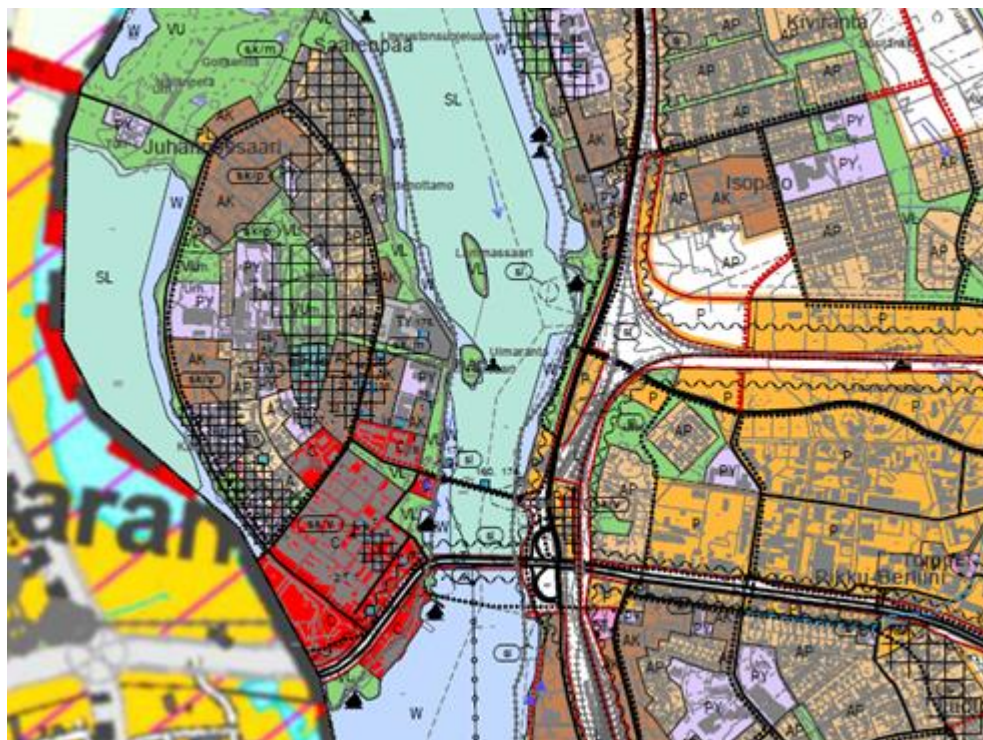
Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistykseen vyöhykkeitä, joihin kohdistuu alueidenkäyttöisiä kehittämistarpeita ja niiden yhteensovittamista.



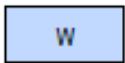
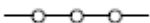
Aluetta tulee kehittää matkailupalvelukohteiden, maaseutumatkailun, palvelujen ja reitistöjen yhteistoiminnallisena kokonaisuutena alueen pääkäyttötarkoitusten kanssa yhteen sojalla tavalla. Kulttuuriperintö-, maisema- ja luontoarvoja tulee vaalia matkailun vetovoimajäijöinä.

3.2.3. 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).

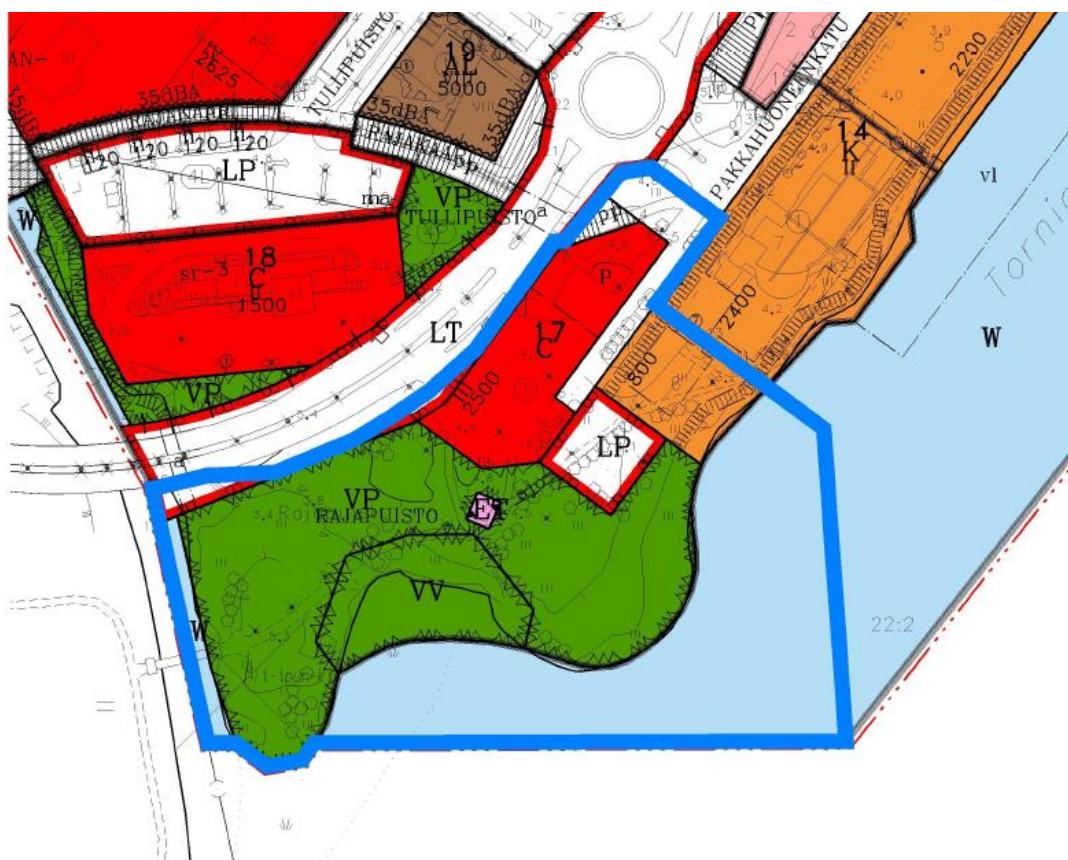


Kuva 13. Ote Tornion kaupungin yleiskaava 2021:sta

	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, katuympäristöjen ja pihojen sekä puistojen hyvin suunnitellulla ja viimeistellyllä rakentamisella. Kaupunkikeskustan kevyen liikenteen yhteyksiä parannetaan sujuviksi, esteettömiksi ja turvallisiksi. Siksi määräämme, että alue varataan asemakaavassa keskustaympäristöön soveltuvien asuntojen, liiketoiminnan, palvelujen, hallinnon ja koulutuksen tiloille. Asemakaavaa muutettaessa erityinen huomio tulee kiinnittää kaupunkikuvaa eheyttäviin ja viihtyisyyttä edistäviin sekä kevyen liikenteen esteettömyyttä ja turvallisuutta parantaviin ratkaisuihin.
	LÄHIVIRKISTYKSEEN ALUE Keskeisen kaupunkialueen puistot, Kaakamon Ahvenpankki Haluamme, että lähivirkistysalueet säilyvät päivittäisen ulkoilun, virkistykseen, leikin ja luonnon kokemisen alueina.
	VESIALUE
	ULKOILUREITTI, LUONTOPOLKU
	VEINEVALKAMA

3.2.4. Asemakaava

Alueella on voimassa 21.05.2007 (357) ja 17.05.1993 (275) vahvistetut asemakaavat. Voimassa olevissa asemakaavoissa kortteli 17 on merkitty keskustatoimintojen korttelialueeksi (C). Kortteli 14 on merkitty liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). 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 14. Ote alueen voimassa olevasta asemakaavasta. Kaavamuutosalue rajattu sinisellä.

3.2.5. Rakennusjärjestys

Tornion kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 29.1.2018.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun lähtökohdat, tarve ja tavoitteet

Asemakaavamuutoksen laadinta on käynnistetty Senaatti-kiinteistöjen aloitteesta vastaamaan Tullin nykyistä toimintaa Suomen ja Ruotsin rajalla Torniossa. Tullin tärkeimpiä päätehtäviä Suomen ja Ruotsin rajalla ovat tullivalvonta, sisältäen tavara- ja liikennevalvonnan, rikostorjunta, sekä kansallinen että kansainvälinen viranomaisyhteistyö. Nykyisillä tiloilla ja toiminta-alueilla em. tehtäviä ei voi toteuttaa turvallisesti tai liikennettä jouduttavana toimintana. Tullilta puuttuu Torniossa myös yhteinen sijainti ja tällä hetkellä toiminta on hajautettu kolmeen eri osoitteeseen (ks. kuva 11 sivulla 16), mikä ei tue Tullin toimintaa alueella.

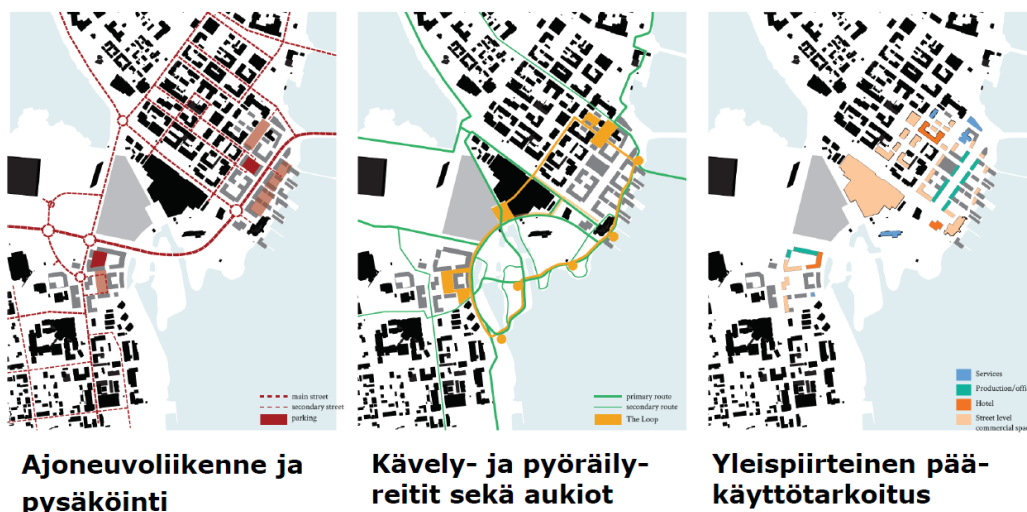
Tullitoiminta nykyisellään hidastaa muuta liikennettä ja varsinkin raskaan liikenteen kanssa toimiessa tila on ahdas, epäkäytännöllinen ja työturvallisuutta sekä muuta liikennettä vaarantavaa. Nykyiset tilat myös rajoittavat toimintaa tilanpuutteen vuoksi. Ruotsista saapuvan ja tarkastettavan ajoneuvoliikenteen ohjaaminen E4-valtatien kaistojen yli nykyisen Etelätullin kiinteistölle on

haastavaa, työturvallisuutta vaarantavaa, muuta liikennettä vaarantavaa ja hidastavaa sekä nostaa tarkastukseen ohjattavan ajoneuvon karkaamisriskiä. Myös kiertoliittymän kautta saapuvan liikenteen ohjaaminen Etelätullin alueelle on haastavaa, ja erityisesti raskaan liikenteen poistuminen alueelta tuottaa suuria vaikeuksia ja turhaa liikennöintiä Rajalla kauppakeskuksen ympäristöön. Myös ajoneuvojen läpivalaisu on nykyisellä paikallaan hankalaa, sillä läpivalaisupiste tarvitsee minimissään 25 m x 45 m suojaetäisyydet.

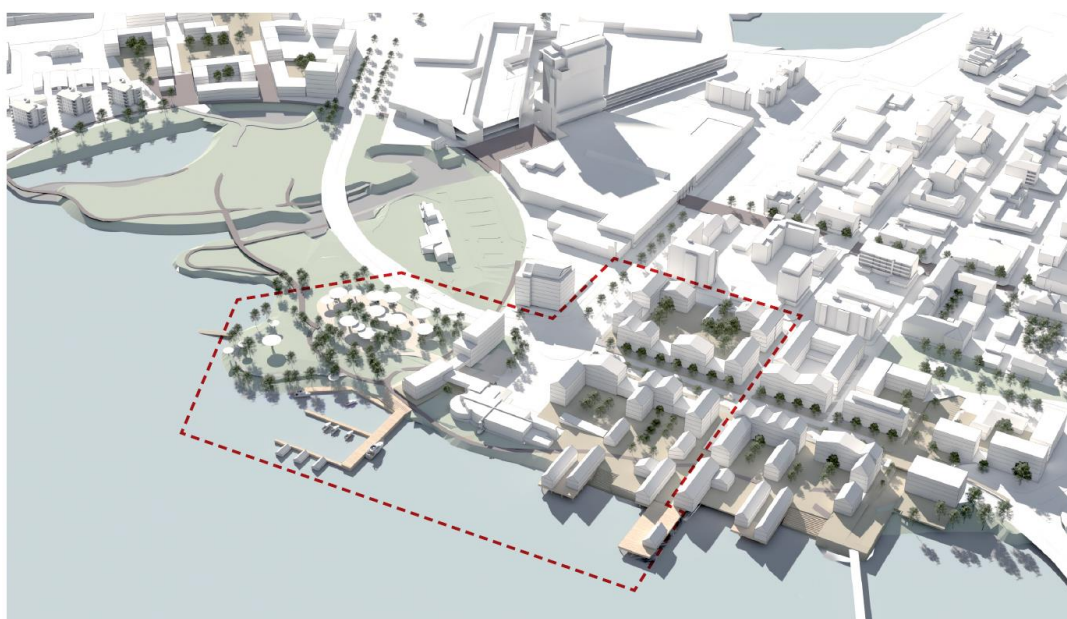
Suurin tarve tällä hetkellä on saada yhtenäiset toimitilat, joissa toimisivat Poliisi, Tulli saman katon alle sijoitettuna sekä saada toiminta-alue, jossa pyritään takaamaan paremmat olosuhteet työturvallisuudelle ja liikenteen sujuvoittamiselle sekä PTR- että muulle viranomaistoiminnalle. Henkilöliikenteen tarkastukseen tulisi olla käytettävissä asianmukaiset sisätilat, sillä tien päällä tehtävät tarkastukset vaarantavat yksityisyyden suojan, tarkastettavien turvallisuuden ja tarkastajien työturvallisuuden. Tarkastukseen tarvittavat välineet tulee säilyttää turvallisesti sisätiloissa poissa kosteudesta ja kylmyydestä.

Tämän hankkeen tavoitteena Tornion kaupungin osalta on kaupunkikeskustojen yhtenäinen kokonaisuus, rajat ylittävän yhteistyön ja yhteisen kaupunkikeskustan vahvistaminen. Suunnittelun tavoitteena on saada viranomaistoiminta järjestymään tehokkaasti ja turvallisesti häiritsemättä mahdollisimman vähän muuta liikennettä, myös poikkeusolot huomioiden. Hankkeella parannettaisiin tarkastustoiminnan turvallisuutta, ja sujuvuutta, tuettaisiin toiminnan tarpeita tila- ja alueratkaisujen kautta, varauduttaisiin poikkeusoloihin sekä parannettaisiin kansallista ja kansainvälistä viranomaistoimintaa ja -yhteistyötä. Tavoitteena on mahdollistaa sujuva rajanylitys kaikilla kulkumuodoilla. Tavoitteena on myös kehittää Tullin toimintaa sekä mahdollistaa toimintojen säilyttäminen Torniossa. Lisäksi huomioidaan kaavaprosessin aikana syntyvät tavoitteet kiinteistönomistajilta, viranomaisilta, naapurikiinteistöiltä sekä muilta osallisilta.

Lisäksi kaavoituksen tavoitteena on osoittaa Kaupunginvaltuuston 27.05.2019 § 49 hyväksymän tarkistetun yleissuunnitelman mukainen maankäyttö alueelle. Kaavamuutoksella tarkastellaan mahdollisuutta muuttaa alue vastaamaan Europan 14 –arkkitehtuurikilpailun pohjalta tarkistettua aluesuunnitelmaa, jonka myötä myös alueen läpi kulkevan valtatie 29 (E4) leveyttä ja liittymäratkaisuja sekä siihen kuuluvan liikenneympyrän riittävää mitoitusta tarkistetaan. Kaavahankkeen myötä keskustan ranta-alue luo edellytyksiä elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi ja korkeatasoisen viherympäristön kehittämiseksi.



Kuva 15. Yleissuunnitelmassa esitetyt liikenne- ja maankäyttöratkaisut Tornion ja Haaparannan yhteisellä keskusta-alueella (TREA Oy, 2019).



Kuva 16. Tarkistetun Europan 14-suunnitelman ilmakuva idästä. Kuvan punainen rajausta on kaavarunkosuunnitelman rajausta, ei kaavamuutosalueen (TREA Oy, 2019).

4.2. Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja suunnitteluvaiheet

Asemakaavan muutokseen on ryhdytty Senaatti-Kiinteistöjen hakemuksen pohjalta, joka tuli Tornion kaupungille kesällä 2022. Hakemus ja kaavan vireillepano on käsitelty Teknisten palvelujen lautakunnassa 23.11.2022 sekä kaupunginhallituksessa 20.12.2023, jonka jälkeen kaavamuutos asetettiin vireille 4.1.2023 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 30 vuorokautta. Kaavan vireilletulosta ilmoitettiin Kotikulmilla-paikallislehdessä 4.1.2023. Nähtävilläoloaikana on voinut esittää lausunnot ja mielipiteet kaavamuutokseen.



Tornion kaupunki
Tekniset palvelut
Kaavoitus ja mittaus

Valmisteluvaiheessa laadituista kaavarunkosuunnitelmista ja niistä saadun palautteen perusteella laadittiin lopulta yksi asemakaavavaihtoehto. Valmisteluaineisto ja tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma olivat esillä kaupungintalon 1. kerroksen xxx ja internetissä Tornion kaupungin kaavatorilla xx alkaen. Asiasta ilmoitettiin Kotikulmilla-paikallislehdessä. Valmistelumateriaali lähetettiin viranomaisille.

Asemakaavan ehdotusmateriaali oli esillä kaupungintalon 1. kerroksen ilmoitustaululla sekä internetissä xx-xx.202X välisen ajan. Asiasta ilmoitettiin paikallislehdessä. Asemakaavaehdotus lähetettiin myös viranomaisille. Nähtävilläolokaudena asemakaavaehdotuksesta annettiin x lausuntoa ja y muistutusta, joista on laadittu tiivistelmät vastineineen liitteeksi 13. (täydentyä myöhemmin)

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

Osallisilla on oikeus osallistua kaavaprosessiin ja osallisten toivotaan ottavan osaa kaavoitukseen liittyvään suunnitteluun. Luetteloa voidaan täydentää suunnittelun edetessä.

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa käsitellään suunnittelussa:

- Alueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja asukkaat
- Kaava-alueen ja kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen omistajat / vuokralaiset
- Tornion kaupungin hallintokunnat
- Lapin ELY -keskus
- Lapin liitto
- Lapin hyvinvointialue
- Tornion Energia Oy
- Tornion Vesi Oy
- Lapin pelastuslaitos
- Tornionlaakson museo
- Haparanda stad
- Senaatti-kiinteistöt
- Suomen Tulli
- Suomen Poliisi
- Rajavartiolaitos
- Rajajokikomissio
- Suomen ympäristökeskus

4.3.2. Vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö

Kaavaprosessin osalta viranomaisneuvottelut järjestettiin heti vireilletulon jälkeen 2.2.2023. Kuulemismenettelyssä sekä kaavaprosessissa huomioidaan

Espoon sopimus. Lausuntopyyntö valmistelumateriaaleineen lähetettiin Suomen Ympäristökeskukselle ennen valmisteluvaiheen kuulemistä. Suomen ympäristökeskus (11.10.2023) tutustui aineistoon ja katsoi sen perusteella, ettei suunnitelman toteuttamisesta aiheutuisi merkittäviä rajat ylittäviä vaikutuksia. Ruotsilla on kuitenkin Espoon sopimuksen mukaisesti mahdollisuus pyytää notifiointia asiasta myöhemmin. Suomen ympäristökeskus pitää paikallista vuorovaikutusta kaavoitusprosessissa tärkeänä.

4.4. Asemakaavanratkaisun vaihtoehdot

4.4.1. Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja niiden vaikutukset

Kaavan vaihtoehdot ja niiden vaikutukset on tutkittu ennen kaavaluonnoksenvalintaa. Kaavoitettavan alueen laajuus tarkentui suunnittelun edetessä ja nk. Greenlinen kiinteistö sekä sen itäpuoli rajattiin kaava-alueesta.

Asemakaavan muutoksen aloitusvaiheen aikana laadittiin kolme vaihtoehtoista ratkaisua. Alustavien vaihtoehtojen tarkastelun yhteydessä on alueella tulevaisuudessa toimivilta viranomaistoimijoilta pyydetty erillinen lausunto, jossa he ottavat kantaa tarkasteltaviin vaihtoehtoihin viranomaisnäkökulmasta perusteluineen.



Kuva 17 Vaihtoehtojen sijoittuminen kaupunkirakenteessa (Tornion kaupunki).

VE0 – Ei toteudu/nykytilanne



Kuva 18 Europan 14 yleissuunnitelma. Kuvan punainen raja on kaavarunkosuunnitelman raja, ei kaavamuutosalueen. (TREA Oy, 2019)

Tornion kaupunki/Kaavoitus:

Tulli jatkaa nykyisissä toimitiloissa. Tilankäyttöä tiivistetään vastaamaan uutta Tullin toimitilastrategiaa (21.4.2023). Poliisi ja Rajavartiolaitos operoivat omista toimitiloistaan käsin.

Tornion kaupunki toteuttaa Europan 14-yleissuunnitelman mukaisesti aluetta osana laajentuvaa Tornion ja Haaparannan yhteistä ydinkeskusta-aluetta.

Suomen Tulli:

”Tullin tarkastus- ja toimitilat sijaitsevat väärällä puolella E4-tien liikennekaistoja. Rajan yli liikkuvien turvallisuus ja viranomaisten työturvallisuus vaarantuu

muun liikenteen seassa toimiessa nykyisillä liikenne- ja toiminta-alueilla. Ras-
kaanliikenteen valvonta erittäin vaikeaa mm. tilan ahtauden vuoksi, mikä hidas-
taa ko. liikenteen rajanylitystä sekä vaikuttaa hetkellisesti myös muuhun rajan
ylittävään liikenteeseen. Tullin valvontatoimet häiritsevät rajanylitysliikennettä,
koska alue on sekava, ahdas ja nykytoimintaan sopimaton. Toiminta vaikuttaa
hetkellisesti aina koko liikenteeseen.”

Poliisihallitus:

”Hyötynä nähdään toimitilakustannusten säästö. Nykyiseen toimitilaan jäämi-
nen ei ole Poliisille vaihtoehto. Vuokranantaja on ilmoittanut, että kiinteistön tek-
ninen käyttöikä on saavutettu, ja kiinteistön käyttö päättyy lähivuosina. Poliisi
voisi etsiä Tornioista korvaavat tilat pienimuotoiselle asiakaspalvelupisteelle
(esim. kaupungin tai jonkin toisen viraston kanssa yhteiskäytössä), jonka kus-
tannukset jäänevät alhaisemmiksi kuin Tullin kanssa toteutettava uudisrakenta-
misprojekti.

Kun taas haasteena mm. Poliisin toiminnan vaikeutuminen, kun kenttätoiminto-
jen tuki Tornioista loppuisi suunniteltujen tukitilojen jäädessä rakentamatta. Mui-
den PTR-toimijoiden kanssa suunnitellun yhteistyön tuottamat synergiat jäisivät
saavuttamatta. Kansalaisen kannalta katsoen Poliisin Torniossa tarjoama pal-
veluvalikoima supistuisi. Asetus määrittää poliisiasemien sijaintikunnat, mutta
ei tarjottavia palveluita. Todennäköistä on, että kuulustelut keskitettäisiin Ke-
miin, samoin asetarkastus, jota ei turvallisuussyistä voitane järjestää jonkin
muun toimijan kanssa yhteisissä tiloissa. Poliisin kenttätoiminnan keskittyminen
Kemistä hoidettavaksi saattaisi vaikuttaa Poliisin näkyvyyteen rajalla ja Torni-
ossa sekä sitä kautta kansalaisten kokemaan turvallisuuden tunteeseen.”

Rajavartiolaitos:

”Sisärajavalvonnan kannalta nykyinen järjestely aiheuttaa pullonkaulan ja lisää
rajalla jonoja. Rajavartiolaitos joutuu tuketumaan sisärajojen valvonnan tilan-
teessa Tullin tiloihin. Tarve muutokselle tunnistetaan.”

VE1 – Europan 14 sovitettuna, yhteistyössä Tullin ja Poliisin kanssa – Senaatti-kiinteistön luonnoksen pohjalta tehty suunnitelma



Kuva 19 Vaihtoehto 1

Tornion kaupunki/Kaavoitus:

Hyödyt:

Välttämättömien viranomaistoimintojen ja kaupunkikeskustan toimintojen yhdistäminen. Tullin ja Poliisin toimitilat, pienajoneuvojen tarkistuspiste ja puhutelualue samalla ja oikealla puolella valtatieä. Mahdollistaa kaupunkikuvallisesti miellyttävän ja kestävä ratkaisumallin. Turvallinen työympäristö. Viranomaistoiminnan kannalta toimivin ratkaisu.

Haasteet:

Suunnittelussa panostettava ympäristö- ja maisemointi-työskentelyyn, jotta tarkastuskenttä turvallisuutta vaativine valaistus- ja alueratkaisuineen saadaan sopimaan arvokkaaseen ympäristöön. Vaikutus kaupunkikuvaan, kaksoiskaupungin ydinkeskustaan ja imagoon etenkin lännestä saavuttaessa (Ensivaikutelma

Suomeen/Tornioon saapuessa). Haasteellinen toteuttaa toimivana ratkaisumallina kaksoiskaupungin keskustatoimintojen kannalta. (Estevaikutus; saavutettavuus, vapaa liikkuminen, viher- ja julkisten alueiden käyttö, kevyenliikenteen valtakunnan rajan ylittävä käyttö). Ajoneuvojen läpivalaisulaitteistojen käyttö puistoalueen välittömässä yhteydessä.

Suomen Tulli:

”Selkeä viranomaisalue, jossa helppo, turvallinen ja joustava toimia eri tilanteissa, eri liikennemuodoissa ja eri viranomaisten osalta tai yhteistyössä. Kulkijoiden ymmärrys valtakunnan rajan ylittyneen (rajoitukset, kielletyt, lain-säädäntö muuttuu, ylittäjän vastuu ja selvitysvaade, voiko ylittäjä kertoa, ettei edes huomannut ylittäneensä valtakunnanrajaa, jos se kovin ”piilotetaan”) imago vs. lainvaatimukset? Toiminta oikealla puolella liikennettä. Tarkastettavien henkilöiden yksityisyyden turvaava ja turvallisuuden antavat tilat. Toimintaedellytykset myös poikkeustilanteissa samalla viranomaisalueella, ei tarvitse rakentaa uutta infraa niin suuresti. Tullin näkökulmasta haittoja ei ole.”

Rajavartiolaitos:

”Tämä on työturvallisin vaihtoehto. Rajanylityspaikka on selvästi hahmoteltavissa myös rajaa ylittävälle. Mahdollistaa sisärajojen valvonnan laadukkaan suorittamisen tarvittaessa.”

Poliisihallitus:

”Hyötyjä VE1 ovat mm. Toiminnalliset, turvalliset ja terveelliset tilat Poliisille. Kenttätoiminnan tukitilat, jotka mahdollistaisivat partioiden näkyvyyden Torniossa. Tämä taas parantaisi kansalaisen kokemaa turvallisuuden tunnetta. Vaihtoehtoa 0 laajemmat palvelut kansalaiselle. Lupapalvelun lisäksi myös lupavalvonta ja kuulustelut voisivat hoitua Torniossa. Tämä vaihtoehto olisi paras alustavista vaihtoehtoista Tornion kaupungille. Laajat synergiaedut muiden PTR-toimijoiden, erityisesti Tullin kanssa. Tullin olleessa hankkeen päävastuullinen Tullin rahoitus mahdollistaisi sen, että Poliisi pääsisi pienemmällä panoksella laajempiin tiloihin ja hyötyisi siten yhdessä toteutetusta tilatoiminnallisuudesta.

Haasteita mm. Hankkeeseen liittyvät epävarmuustekijät kuten kaavoitusriski ja sen myötä hankkeen keston pitkittyminen sekä rahoituksen riittävyys. Poliisilla on eri puolilla Suomea kymmeniä eri vaiheissa olevia hankkeita vireillä, ja hankkeet kilpailevat keskenään niukasta rahoituksesta.”

VE2 – Toiminta-alue kokonaan muualle sijoitettuna (Prisman eteläpuoleinen tontti Kustaankulma)



Kuva 20 Vaihtoehto 2 (Y-alue).

Tornion kaupunki/Kaavoitus:

Hyödyt:

Tornion kaupunki toteuttaa Europan 14-yleissuunnitelman mukaisesti aluetta osana laajentuvaa Tornion ja Haaparannan yhteistä ydinkeskusta-aluetta. Tullin ja Poliisin toiminnat voidaan sijoittaa helposti hyvien liikenneyhteyksien varteen ja välttä suunnittelualue mahdollistaa kasvavien liikennevälineiden turvallisen liikkumisen ja tarkastamisen (HTC-rekat). Välittömässä läheisyydessä ei ole puistoalueita. Läpivalaisulaitteiden turvaetäisyydet on helpompi sovittaa ympäristöön.

Haasteet:

Viimeinen vapaana oleva kaavoitettu vähittäiskaupan suuryksikön tontti Torniossa. Etäisyys pohjoiseen vievälle Valtatie 21:lle 1,5 kilometriä sivussa. Edellyttää kaavamuutosta (mm. käyttötarkoituksen muutos ja liittymä Valtatie 29:lle) erillisselvityksineen ja vaikutusten arvioineineen. Lisääntyvä raskas liikenne Castreninkadulla. Vaikutukset länsipuolen omakotiasutukselle. Suunnittelussa panostettava ympäristö- ja maisemointityksityiskohtiin, jotta tarkastuskenttä turvallisuutta vaativine valaistus- ja alueratkaisuineen saadaan sopimaan arvokkaaseen ympäristöön.

Suomen Tulli:

”Hyötynä nähdään, että alue varmasti riittävän kokoinen toimintojen kannalta ja poissa ulkopuolisten silmistä.

Haasteina taas seuraavat. Tullivalvontaa mahdoton toteuttaa, rajanylityshetkestä liian kaukana etäisyyden ja ajallisuuden kannalta. Etäisyys rajanylityspaikalta mahdollistaa pääväylältä poistumisen; tarkastettavien kohteiden etsiminen aiheuttaa turhaa ja muuta liikennettä haittaavaa ja vaarantavaa ajoa sekä liikkumista. Rajalla tulee säilyttää / rakentaa riittävän suuri liikennealue sekä tukeutumistila viranomaisille tarkastustoimintaa varten. Lisäksi kahdessa toimipisteessä toimiminen edellyttää lisäresurssointia. Vaarantaa työturvallisuuden tarkastukseen saattamiset, karkaamiset ja ”takaa-ajot”, riskit kasvavat suuresti myös muille kansalaisille (mm. kauppa- ja työmatkaliikenne). Poikkeustilanteissa viranomaisilla ei ole mahdollisuutta toimia muualla kuin valtakunnan rajalla.”

Rajavartiolaitos:

”Toimintatilat ja tarkastuskenttä 1,5 km päässä. Rajanylityspaikkana ei selvä rajainen. Sisärajavalvonta erittäin haasteellista. Miten ohjataan rajanylittäjä tarkastuskentälle? Jääkö muita mahdollisuuksia kiertää tarkastuskenttä.”

Poliisihallitus:

”Hyötyinä nähdään seuraavaa. Sijainti Kemin puolella kaupunkia eli keskemällä Meri-Lapin aluetta, yhteys moottoritielle. Oletettavasti tilavampi tontti.

Haasteena, hinta. Jos VE1 ja sijainti rajan tuntumassa on ainoa mahdollinen Tullille, ei Poliisi voi yksin rakentaa toisaalle.”

4.4.2.Lausunnot, mielipiteet sekä niiden huomioiminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu palaute

Lapin poliisilaitos (3.1.2023)

Lapin poliisilaitoksella ei ole lausuttavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Kaavoituksen vastine: Todetaan

Tornion tulli (24.1.2023)

Tulli korostaa, että asemakaavamuutoksessa on tärkeää huomioida Senaatti-kiinteistöjen kaavamuutosaloitteessa esittämä liikennejärjestelyjen ja toimitilasi-joitusten aluesuunnitelmaluonnos. Tie- ja liikennealueuunnoksessa sekä po. hankesuunnitelmassa on kuvattu viranomaisten toimintaedellytykset sekä

toiminnallisuuden ja turvallisuuden edellyttämä aluelaaajuus kansainvälisesti ja kansallisesti tärkeällä Tornion rajanylityspaikalla.

Tornio on Suomen ja Ruotsin välillä vilkkain rajanylityspaikka, jossa toimii laajasti ja konkreettisesti eri osapuolten valtakunnanrajat ylittävä yhteistyö sekä yhteistyön kehittäminen.

Yhteistyön, toiminnallisuuden ja turvallisuuden lisäksi asemakaavamuutoksen alueratkaisussa on tärkeää varautua myös kansallisiin ja kansainvälisiin poikkeustilanteisiin rajanylityspaikalla.

Tulli toteaa, että asemakaavamuutoshakemuksessa Senaatti-kiinteistöjen esittämä, Tullin sekä muiden toimivaltaisten viranomaisten toiminnoille suunniteltu aluelaaajuus on tärkeää asemakaavavalmistelussa huomioida esitetystä laajuudessa.

Kaavoituksen vastine: Kaavoituksen lähtökohtana ja tavoitteena on huomioida Tullin esittämät näkökohdat. Kaavaprosessissa tutkitaan ja arvioidaan näiden toteuttamismahdollisuudet.

Tornionlaakson museo (3.2.2023)

Suunnittelualue valtatie E4 / Kustaa II Aadolfin puistokadun ja joen välissä on pääosin vesijättö- ja täyttömaata. Paikalla on sijainnut 1800-luvulta 1900-luvun alkupuolella kaupungin sisäsatama aallonmurtajineen. Suunnittelualueella kaupunkikuvallisesti näkyvällä paikalla sijaitseva 1992 valmistunut Green Linen kiinteistö edustaa kaupungissa melko harvinaista postmodernia arkkitehtuuria. Mikäli asemakaavan muutoksessa kohdistuu muutoksia kyseiseen rakennukseen, tulee harkittavaksi millä laajuudella kohteen arvot selvitetään.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kappaleessa Arvioitavat vaikutukset olisi hyvä täsmentää "vaikutukset rakennettuun ympäristöön, maisemaan ja taajamakuvaan" tekstillä "kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön" osoittamaan, että myös arkeologinen kulttuuriperintö otetaan huomioon Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutoksen alueella ei ole tunnettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä ja todennäköisyys uusille on pieni, johtuen maanmuokkaushistoriasta ja maaston alavuudesta. Alue sijoittuu kaupunkiarkeologisen alueen Tornion vanha asemakaava-alue (1000007468) ulkopuolelle. Asemakaavan muutokseen ei ole esitetty arkeologisen kulttuuriperinnön puolesta.

Tornionlaakson museolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksesta. Tornionjoen rannalla sijaitseva suunnittelualue on kaupunkikuvallisesti erittäin keskeinen ja näkyvä, minkä vuoksi suunnittelun ja tulevan rakentamisen laatuun sekä vaikutusten arviointiin suhteessa kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön tulee kiinnittää erityistä huomiota.



Tornion kaupunki
Tekniset palvelut
Kaavoitus ja mittaus

Kaavoituksen vastine: Todetaan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty Tornionlaakson esittämällä tavalla.

4.4.3. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Edellä mainituin analyysien pohjalta valitaan toteutettavaksi vaihtoehdoksi VE1. Perustelut tiivistetysti: Selkeä viranomaisalue, jossa helppo, turvallinen ja joustava toimia eri tilanteissa, eri liikennemuodoissa ja eri viranomaisten osalta tai yhteistyössä. Toiminta oikealla puolella liikennettä. Tarkastettavien henkilöiden yksityisyyden turvaava ja turvallisuuden antavat tilat. Toimintaedellytykset myös poikkeustilanteissa samalla viranomaisalueella. Mahdollistaa kaupunkikuvallisesti miellyttävän ja kestävän ratkaisumallin. Turvallinen työympäristö.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavan viitesuunnitelmana on käytetty Senaattikiinteistöjen laatima liikennejärjestelyluonnosta sekä Europan 14 -arkkitehtuurikilpailun pohjalta tarkistettua aluesuunnitelmaa.

Tullille ja Poliisille kaavoitetaan yksi yhteinen hallinnon ja virastorakennusten tontti (YH-2). Rakennusoikeutta korttelialueelle on osoitettu yhteensä 4500 k-m². Autopaikkavaatimus on 1 ap/60 k-m². Tontti on n. 8700 m² suuruinen, jolloin tonttitehokkuudeksi muodostuu $e=0,52$. Tontti sijoittuu E4-tien ja Rajapuiston väliselle alueelle. Tontille tulee kolme uutta ajoyhteyttä nykyiseltä E4-tieltä ja yksi ajoyhteys uudelta Irma Stormbomin kadulta, josta on suora yhteys Pakkahuoneenkadun kautta kiertoliittymään. Rakennukset sijoittuvat tontin E4-tien puoleiselle rajalle. Yleisen tien alue tulee hieman kaventumaan asemakaavamuutoksen myötä.

Rajapuistoon osoitetaan PV-korttelialue, jonka pinta-ala on n. 2222 m². Rakennusoikeutta on yhteensä 450 k-m² ja korkein sallittu kerrokorkeus on kaksi. PV-korttelialueelle on kaavoitusneuvotteluissa todettu tarve toteuttaa vaihtoehtoinen pelastustien reitti viranomaisalueen kautta. Tämä on varmistettava rakenteellisesti YH-2-alueen rajaavien aitojen toteutusvaiheessa esimerkiksi porttirakentein.

Rajapuiston keskiosassa kulkee jalankululle ja pyöräilylle varattu Handolinin poluksi nimettävä katu (pp), jonka itäosassa on myös huoltoajo sallittu (pp/h).

Vesialueelle rajautuen puiston rannalle osoitetaan luontoselvityksen perusteella luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luomerkintä). Puistoon rannalle osoitetaan uimaranta-alue.

5.2. Nimistö

Asemakaavamuutoksella osoitetaan yksi uusi katu, Irma Stormbomin katu. Rajapuistossa kulkeva kevyenliikenteenväylä on nimetty Handolinin poluksi.

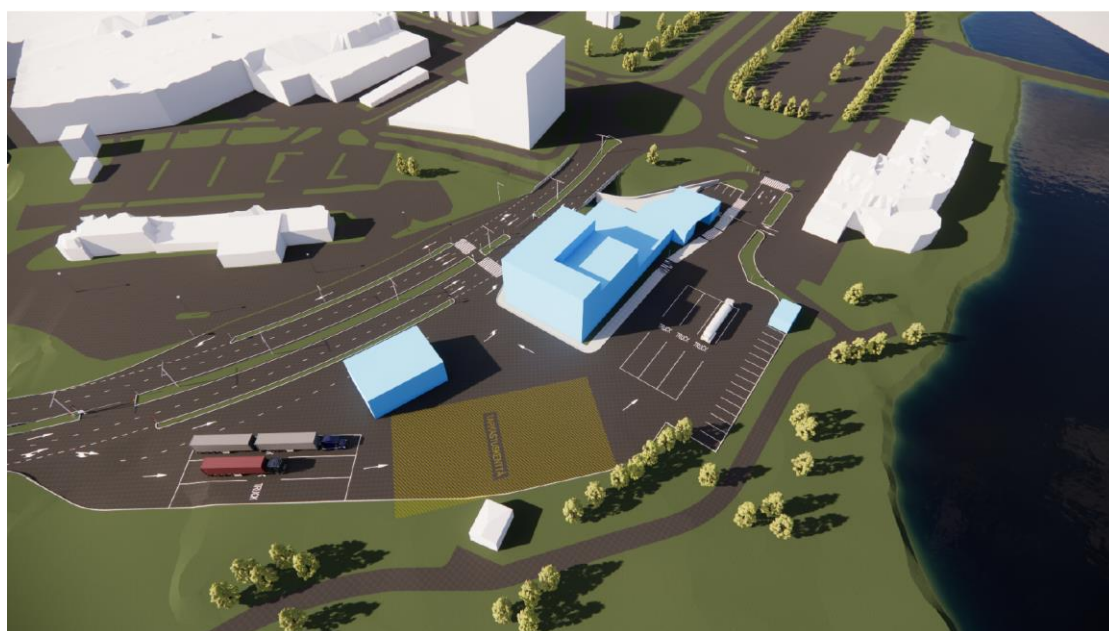
5.3. Kaavamerkinnät ja määräykset

Kaavamääräykset ja merkinnät on esitetty kaavakartassa.

5.4. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan viranomaistoimintojen sijoittuminen alueelle ja korkeatasoisen puistoalueen rakentaminen virkistyspalveluineen. Asemakaavassa on annettu määräyksiä ympäristön laatua koskien: rakennusten tulee muodostaa arkkitehtuurisesti laadukas ja kaupunkikuvallisesti yhtenäinen kokonaisuus. Rakennetut alueet viimeistellään huolellisesti ja niillä käytetään korkealaatuisia materiaaleja. Alueen valaistus on suunniteltava ja toteutettava niin, ettei valaistuksesta aiheudu kohtuutonta häikäisyhaittaa lähi-alueen asutukselle, virkistysalueelle tai liikenteelle. YH-2-tontilla ei sallita takavarikoitujen ajoneuvojen säilyttämistä. Puistoaluetta ei saa käyttää YH-2-tontin lumitilana.

Kaikessa suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon Rajapuiston kasvillisuus ja pyrkiä säilyttämään se.



Kuva 21. Viranomaisalueen rakennusmassamalli etelästä (Sweco Oy 2023)

5.5. Kaavan vaikutukset

Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Asemakaavalla edistetään tai sillä on vaikutuksia valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin toimivien yhdyskuntien ja kestävän liikunnan,

tehokkaaseen liikennejärjestelmään, terveellisen ja turvallisen elinympäristön sekä elinvoimaisen luonto- ja kulttuuriympäristön sekä luonnonvarojen teemojen osalta.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Kaavalla luodaan edellytykset alueen kehittymiselle ja elinvoimaisena pysymiselle. Kaava tiivistää Tornio-Haaparannan ydinkeskustaa toiminnallisesti sekä keskittää viranomaistoiminnot yhden katon alle. Kaava tukeutuu olemassa olevaan rakenteeseen ja edistää kävelyä ja pyöräilyä sekä palveluiden hyvää saavutettavuutta parantamalla kevyenliikenteen väylien kuntoa sekä puistoalueiden saavutettavuutta ja palvelutasoa.

Tehokas liikennejärjestelmä

Kaavalla luodaan edellytykset rajanylityspaikan kehittämiseksi ja E4-tien sujuvan liikenteen jatkumisen.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Kaavalla parannetaan viranomaisten työturvallisuutta sekä rajavalvonnan edellytyksiä. Selkeytetään liikennejärjestelyjä ajoneuvoliikenteen ja kevyenliikenteen välillä. Luodaan mahdollisuudet puistoalueen kehittämiseksi. Tulvan aiheuttamat riskit huomioidaan merkinnöillä ja määräyksillä.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Kaavalla huolehditaan korkeatasoisen kaupunkiympäristön toteuttamisesta ilman vähäistä suurempia vaikutuksia Natura-alueeseen (Tornionjoki).

Kaavan suhde maakuntakaavaan

Laadittava asemakaava on maakuntakaavan tavoitteiden mukainen.

Kaavan suhde yleiskaavaan

Laadittava asemakaava kohdentaa yleiskaavaa tarkemmin viranomaistoimintojen tarpeet, poiketen vain vähäisesti yleiskaavan aluevarauksista.

5.5.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset kaupunkikuvaan

Suunnittelualue sijaitsee kaupunkikuvallisesti tärkeällä paikalla Tornionjoen ja valtakunnan rajan välittömässä läheisyydessä. Kaava edellyttää laadukasta suunnittelua ja rakentamista, millä halutaan varmistaa rakentamisen kaupunkikuvallinen laatu. E4-tien/ Kustaa II Aadolfin puistokadun varteen sijoittuva korkein rakennus tulee olemaan neljäkerroksinen ja tarkastushalli kaksikerroksinen. Uudisrakennuksien kerroslukua ja korkeutta voidaan pitää alueen sijaintiin nähden maltillisena, sillä E4-tien/Kustaa II Aadolfin puistokadun toisella puolella sijaitsee As Oy Jopparinkulma, joka on kahdeksankerroksinen. Muodostuva kaupunkikuva vaikuttaa tasapainoiselta.



Tornion kaupunki
Tekniset palvelut
Kaavoitus ja mittaus

Viihtyisyyttä voivat heikentää Tulli-alueen asfaltoitu tarkastusalue.

Huvi- ja viihdepalveluiden korttelialueella mahdollistetaan virkistyspalveluiden toteuttaminen Rajapuistoon.

Vaikutukset työpaikkoihin ja asumiseen

Alueelle tulee työpaikkoja n. 90 kpl.

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta asumiseen.

Vaikutukset kulttuuriympäristöön

Kaupunkikuvallisesti erittäin keskeisen ja näkyvän alueen suunnitteluun ja toteutukseen on kiinnitetty kaavamääräyksissä erityistä huomiota. Kaavoituksella voidaan katsoa olevan Tornion ydinkeskustaa sekä kaupunkikuvaa eheyttävä ja alueen merkitystä ja symboliarvoa valtakunnan rajanylityspaikana korostava vaikutus.

Vaikutukset liikenteeseen

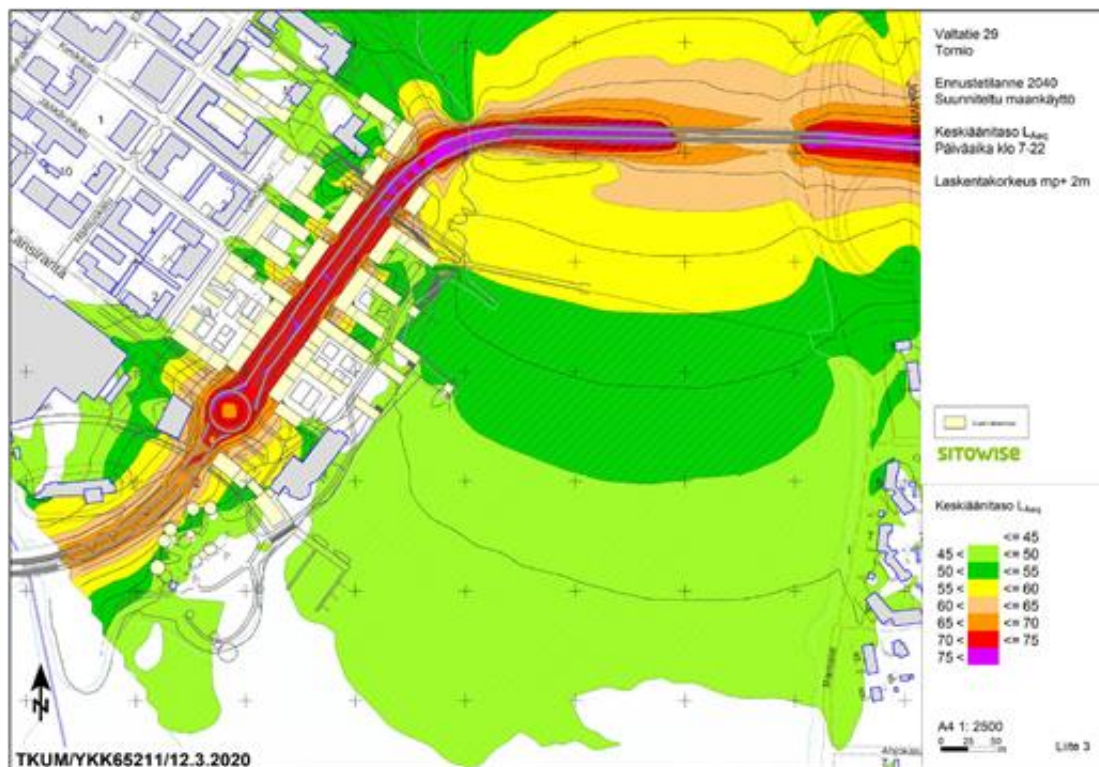
Kaavamuutoksella on vaikutus rajanylityspaikan liikenneverkkoon. Kaavamuutos mahdollistaa liikenteen sujuvuuden parantamisen ja Tullin turvallisen toimimisen alueella. Tullin kiinteistölle osoitetaan E4-tieltä kolme eri sisäänajoliittymää. Tullin tontin liikennejärjestelyt on suunniteltu mahdollisimman sujuvaksi, jolloin erityisesti raskaan liikenteen turvallinen saapuminen alueelle ja poistuminen alueelta kiertoliittymän kautta on mahdollista.

Kaavamuutos sujuvoittaa ja selkeyttää kevyenliikenteen kulkua nykyiseltä Pakkahuoneen kadulta ja E4-tien alittavalta alikululta kohti Rajapuistoa ja rajan ylittävää kevyenliikenteen siltaa.

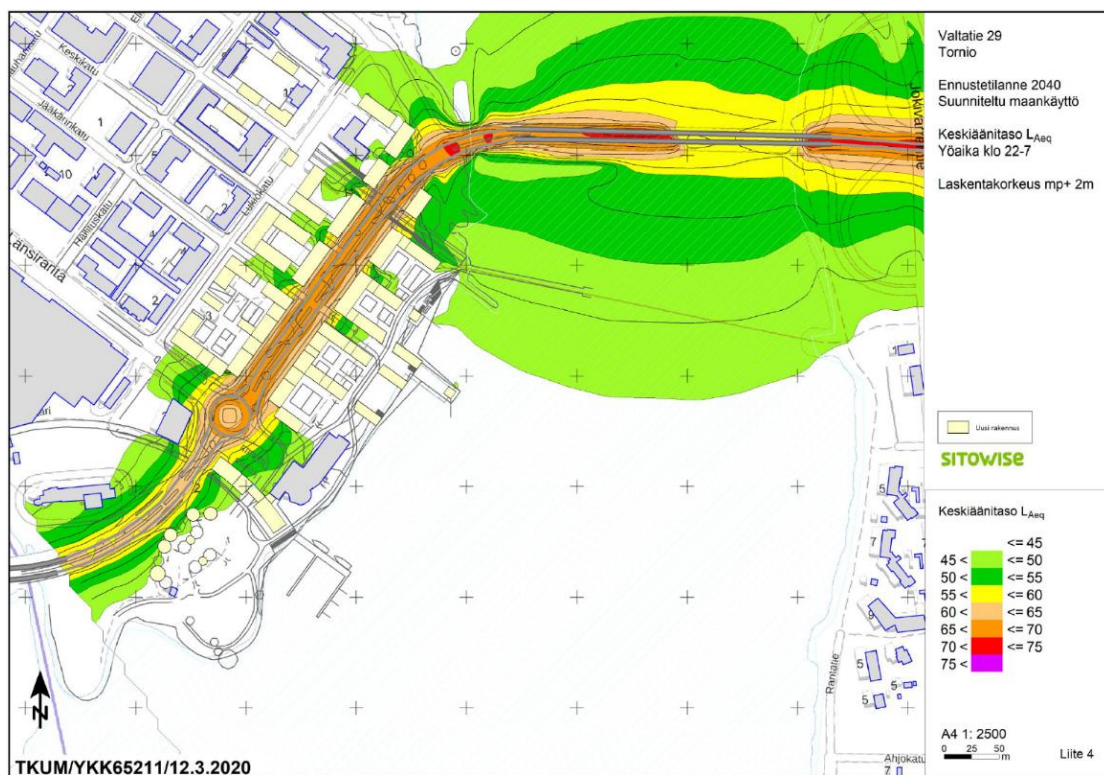
Vaikutukset meluun

Alueella on toteutettu Valtatien 29 meluselvitys Tornion keskustan kohdalla (Sitowise 2020). Vuoden 2040 ennustetilanteen liikennemäärillä ja Europan 14-arkkitehtikilpailun voittaneen "Two Cities One Heart" -ehdotuksen pohjalta laaditun ydinkeskustan laajennuksen suunnitelman mukaisella kaupunkirakenteella keskiäänitasot alittavat ohjearvot 55 dB päivällä ja 50 dB yöllä.

Ottaen huomioon kaavarungossa tehdyn suunnitelman vaikutuksen meluun, on kaavan valmisteluvaiheessa lisätty vaatimus rakenteellisesta meluntorjunnasta liikennemelulle herkillä rakennusaloilla.



Kuva 22. Kaava-alueen päiväajan keskiäänitasot ennustetilanteessa 2040 (Sitowise 2020).



Kuva 23. Kaava-alueen yöajan keskiäänitasot ennustetilanteessa 2040 (Sitowise 2020).



Tornion kaupunki
Tekniset palvelut
Kaavoitus ja mittaus

Vaikutukset kunnallistekniikkaan

Kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä tarvitaan tavanomaisia kunnallistekniikan toimenpiteitä.

5.5.2. Vaikutukset maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön

Natura-tarveharkinnan perusteella asemakaavamuutos ei vaikuta heikentävästi Tornionjoen ja Muonionjoen vesistö Natura 2000 -alueen suojeluperusteina olevaan Natura-luontotyyppiin Fennoskandian luonnontilaiset jokireitit (3210) tai luontodirektiivin liitteen II lajiin, saukkoon. Vesialueelle osoitetaan luo-merkinnällä luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

5.5.3. Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Kaupunki saa tuloja tontinluovutuksesta. Kunnallistekniikan siirto sekä kadun ja kevyenliikenteen väylän rakentaminen aiheuttaa kustannuksia.

5.5.4. Vaikutukset väestöön ja sosiaaliseen rakenteeseen

Ei vähäistä suurempia vaikutuksia.

5.5.5. Vaikutukset terveyteen ja turvallisuuteen

Alueelle on hyvä kevyenliikenteen verkosto, mikä mahdollistaa työmatkat pyöräillen tai kävellen. Alueen liikenneturvallisuus paranee Tullin siirryttyä rajan ylitykseen nähden oikealle puolelle E4-valtatietä.

5.5.6. Vaikutukset ilmastonmuutoksen sopeutumiseen

Kaavamerkinnöin ja -määräyksin on varauduttu ilmastonmuutoksen vaikutuksesta lisääntyvään sademäärään ja siten muodostuvien hulevesien määrän lisääntymiseen.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

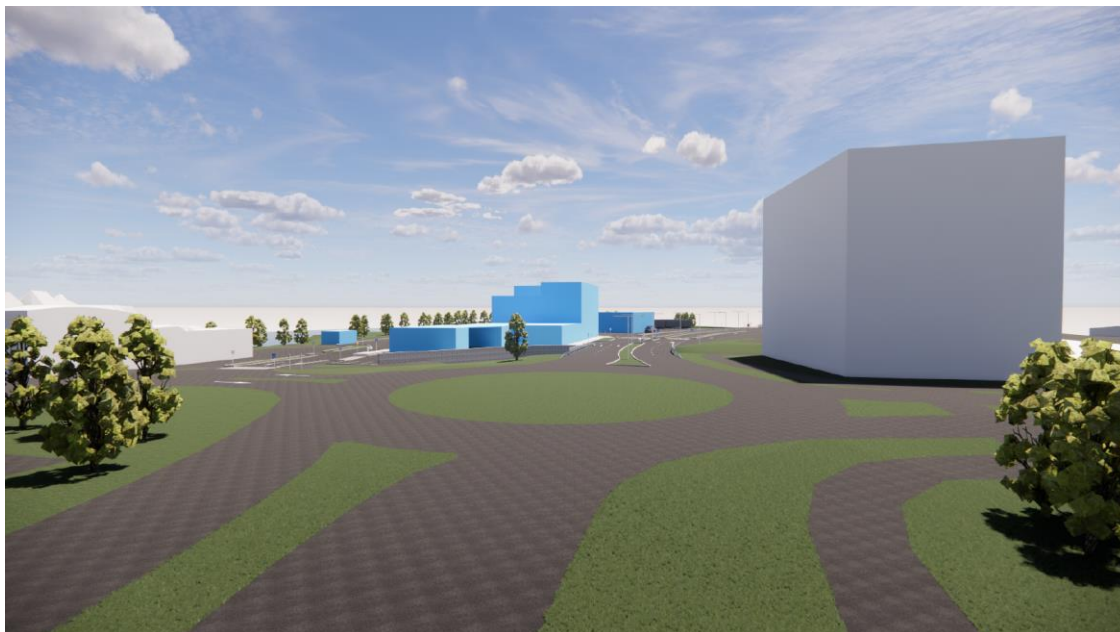
Asemakaavan toteutus käynnistyy heti kaavan tultua voimaan.



Kuva 24. Viranomaisalueen rakennusmassamalli idästä (Sweco Oy 2023)



Kuva 25. Viranomaisalueen rakennusmassamalli Suomeen saavuttaessa (Sweco Oy 2023)



Kuva 26. Viranomaisalueen rakennusmassamalli kiertoliittymästä käsin (Sweco Oy 2023)

Torniossa 27.10.2023

KAAVOITUS JA MITTAUS
Kaupunginarkkitehti



Harri Ryynänen

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	851 Tornio	Täyttämispvm	27.10.2023
Kaavan nimi	Uusi tulli		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	04.01.2023
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	851 X117
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]		Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,6913

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

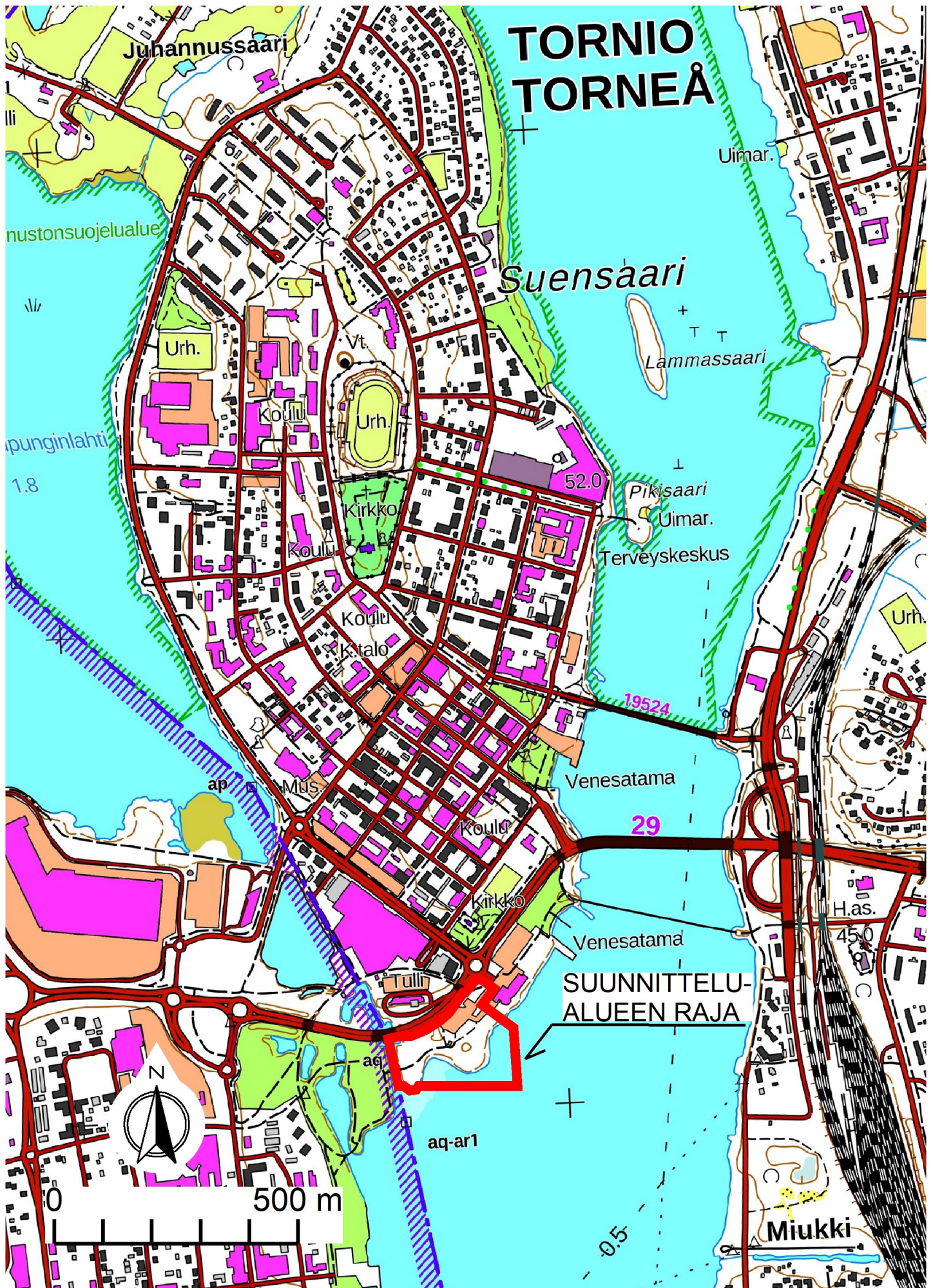
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,6913		4944	0,13	0,0000	1650
A yhteensä						
P yhteensä	0,2222	6,0	444	0,20	0,2222	450
Y yhteensä	0,8706	23,6	4500	0,52	0,8706	4500
C yhteensä					-0,3663	-2500
K yhteensä					-0,1999	-800
T yhteensä						
V yhteensä	0,9931	26,9			-0,5019	
R yhteensä						
L yhteensä	0,2283	6,2			-0,1631	
E yhteensä	0,0105	0,3			-0,0002	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	1,3666	37,0			0,1386	

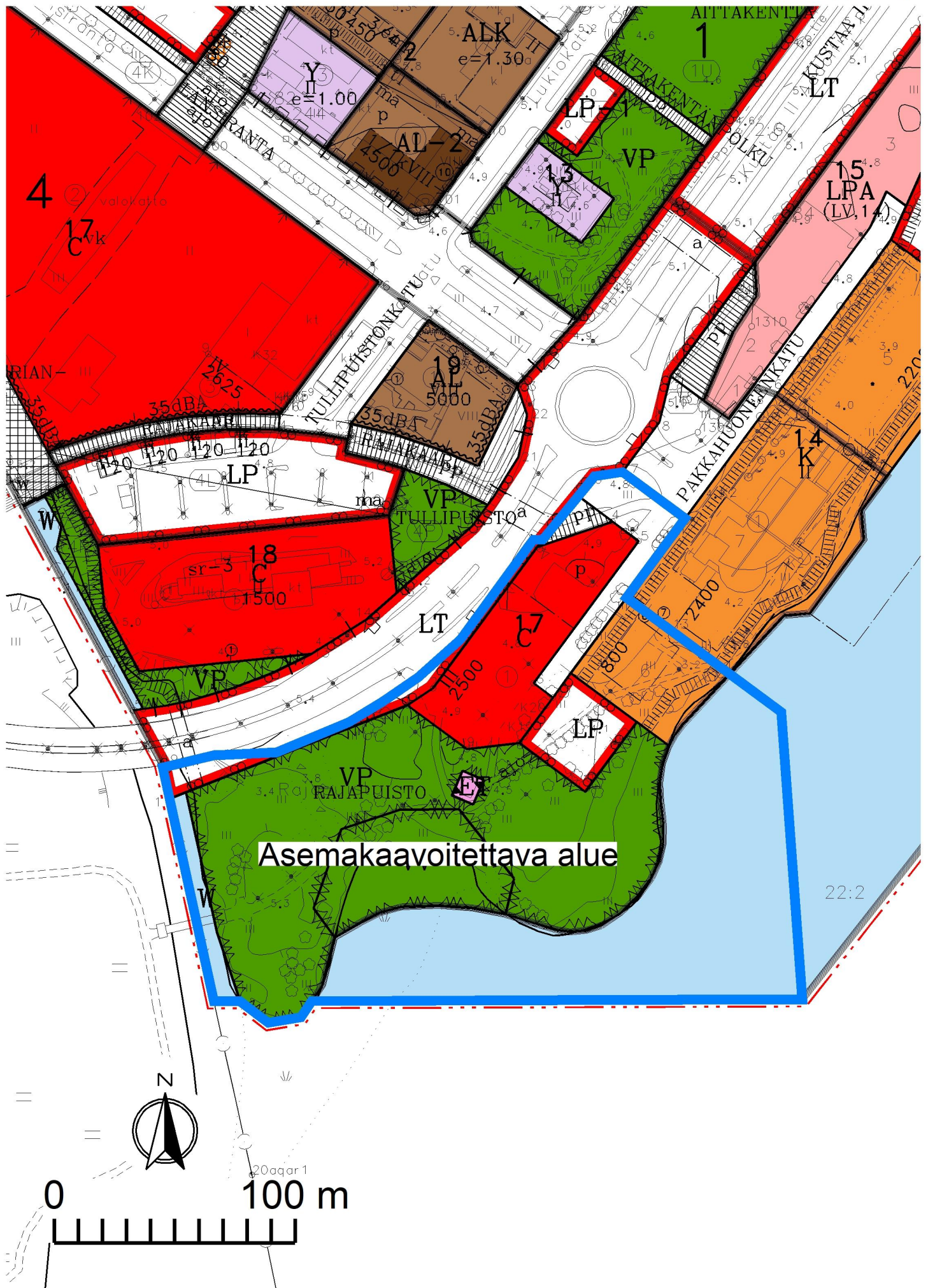
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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

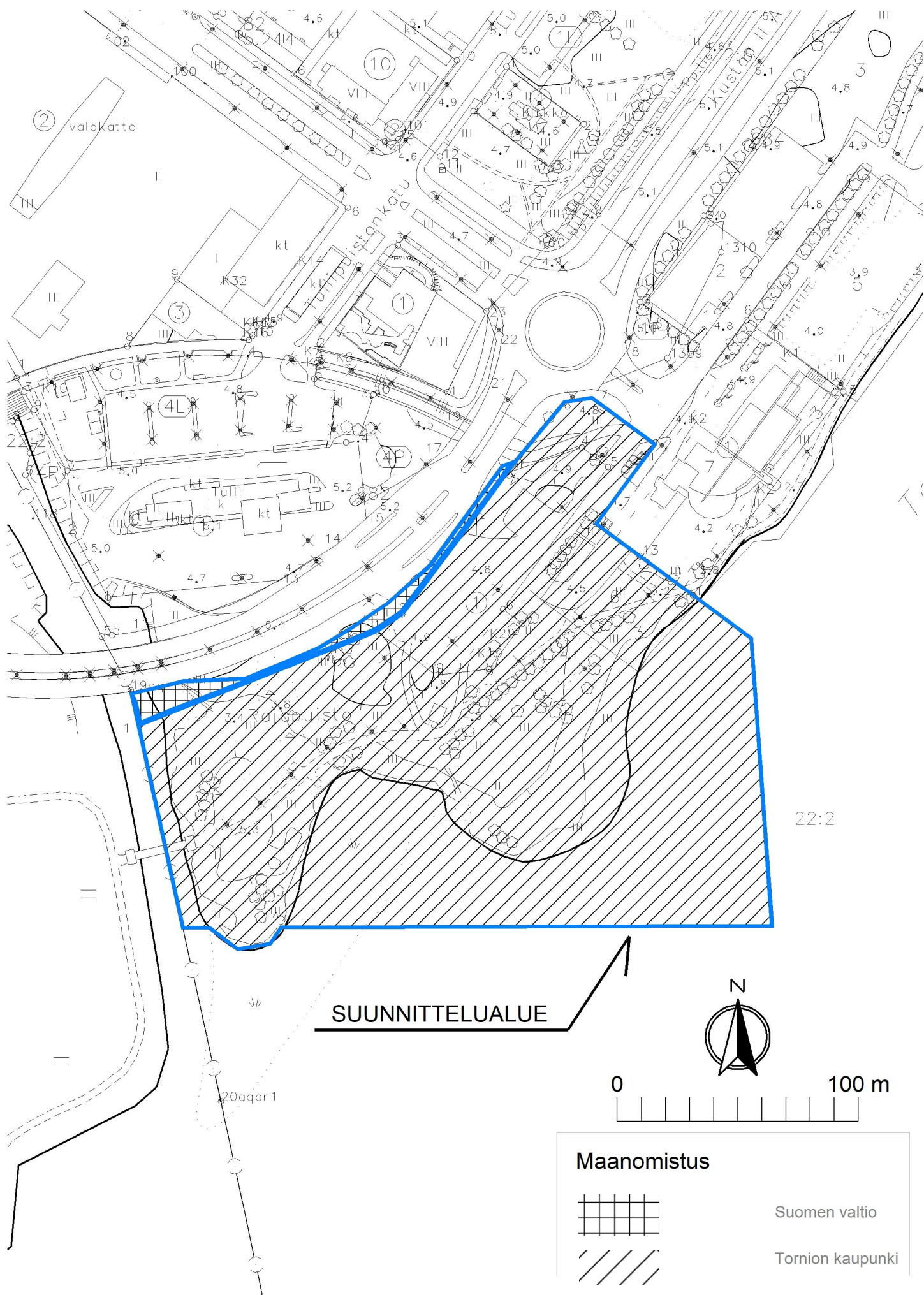
Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,6913		4944	0,13	0,0000	1650
A yhteensä						
P yhteensä	0,2222	6,0	444	0,20	0,2222	450
PV	0,2222	100,0	444	0,20	0,2222	450
Y yhteensä	0,8706	23,6	4500	0,52	0,8706	4500
YH-2	0,8706	100,0	4500	0,52	0,8706	4500
C yhteensä					-0,3663	-2500
C					-0,3663	-2500
K yhteensä					-0,1999	-800
K					-0,1999	-800
T yhteensä						
V yhteensä	0,9931	26,9			-0,5019	
VP	0,8920	89,8			-0,3167	
VV	0,1011	10,2			-0,1852	
R yhteensä						
L yhteensä	0,2283	6,2			-0,1631	
Kadut	0,0244	10,7			-0,1233	
Kev.liik.kadut	0,2039	89,3			0,1767	
LT					-0,0941	
LP					-0,1224	
E yhteensä	0,0105	0,3			-0,0002	
ET	0,0105	100,0			-0,0002	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	1,3666	37,0			0,1386	
W	1,3666	100,0			0,1386	







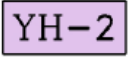
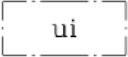
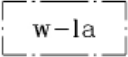
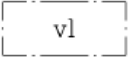
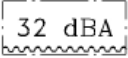
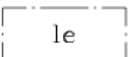
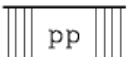
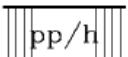
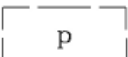
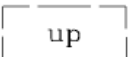


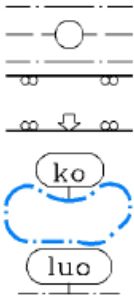
ASEMAKAAVALUONNOS LIITE 6



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET LIITE 7

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

	Huvi- ja viihdepalvelujen korttelialue.
	Hallinto- ja virastorakennusten korttelialue, jolle saa lisäksi sijoittaa rajavalvonnan edellyttämiä tarkastuskenttiä sekä niihin liittyviä rakennuksia ja rakenteita.
	Puisto.
	Uimaranta-alue.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
	Vesialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
 17	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
RAJAPUISTO	Korttelin numero.
4500	Kadun tai puiston nimi.
IV	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Vesialueen osa, jolle saadaan rakentaa uimarantaan liittyviä laitteita.
	Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa laiturin ja rakennelmia.
	Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa venelaitureita.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35dBA.
	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	Katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.
	Ohjeellinen pysäköimispaikka.
	Ohjeellinen polkupyöräpysäköintipaikka.
	Ohjeellinen pallokenttä



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

Alue, jolla maanpinta on tulvavaaran vuoksi korotettava tasoon +4.70 (N2000). Korttelikohtainen läjitys- ja maisemointisuunnitelma on hyväksytettävä erikseen rakennusvalvontaviranomaisilla.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA:

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

Rakennusten tulee muodostaa arkkitehtoonisesti laadukas ja kaupunkikuvallisesti yhtenäinen kokonaisuus. Rakennetut alueet viimeistellään huolellisesti ja niillä käytetään korkealaatuisia materiaaleja.

YH-2-korttelialueen saa aidata enintään 120 cm korkealla aidalla, jonka liittyminen virkistysalueeseen tulee varmistaa aidan värityksen sekä viherrakentamisen keinoin.

Alueen valaisu on suunniteltava ja toteuttava niin, ettei valaistuksesta aiheudu kohtuutonta häikäisyhaittaa lähialueen asuntoihin, virkistysalueelle tai liikenteelle.

Alueelle saa asentaa rakenteita ja laitteita, joilla hyödynnetään aurinkoenergiaa.

YH-2 korttelialueelle on osoitettava pelastusajoneuvojen ajoyhteys eteläpuoliselle PV-korttelialueelle.

PYSÄKÖINTI JA POLKUPYÖRIEN SÄILYTYS

Autopaikkoja on PV- ja YH-korttelialueilla tai enintään 150 metrin etäisyydellä sen alueelta on varattava seuraavasti:

- Toimisto- ja liikehuoneistot sekä niihin verrattavat tilat 1 ap/60 k-m²
- Hotelli-, ravintola-, majoitus- ja niihin verrattavat tilat 1 ap/150 k-m²
- Kokous-, neuvottelu- ja niihin verrattavat tilat 1 ap/150 k-m²

Pyöräpaikkoja on korttelialueilla oltava 1 pp/50 k-m²

Ulkona olevien pyörätelineiden tulee olla runkolukittavia.

HULEVEDET

YH-2-korttelialue muotoillaan siten, ettei tulviva hulevesi aiheuta haittaa ympäristölle. Korttelialueelle tulee toteuttaa mahdollisimman laajoja pintoja, joiden avulla hulevesiä viivytetään tai imeytetään. Tontin pinta-alasta tulee olla vähintään 20 % istutettuja alueita, vettäläpäiseviä kiveyksiä tai viherkattoja. Hulevesiverkostoon johdettavia hulevesiä tulee viivyttää. Viivytystilavuutta tulee rakentaa kiinteistöille vähintään yksi kuutiometri jokaista 200 vettä läpäisemätöntä pinta-alaneliometriä kohti. Viivytysrakenteiden tulee tyhjentyä 24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Rakennuslupavaiheessa tulee esittää hulevesien hallintasuunnitelma hulevesien poisjohtamiseen.

Kosteudelle arat rakenteet tulee tulvavaaran vuoksi sijoittaa tason +5,10 (N2000) yläpuolelle. Rakennuspaikan maanpinnan korkotason tulee olla +4.70 (N2000) yläpuolella.

Lumet on läjitettävä YH-korttelin alueella, puistoalueelle läjittäminen on kielletty.

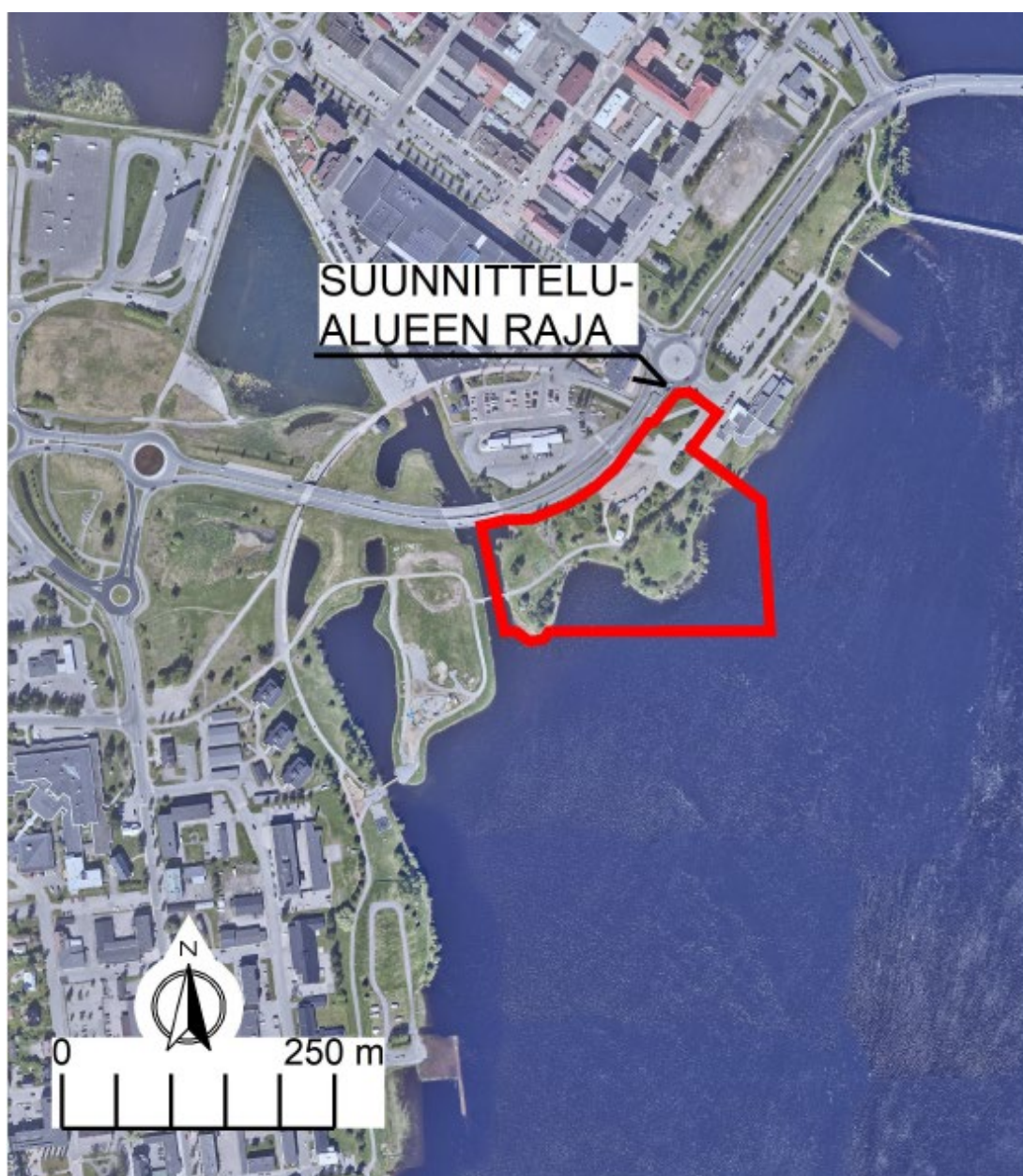
Tällä asemakaava-alueella tonttijako on sitova.

UUSI TULLI

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavoituksen kohde:

Asemakaavan muutoksen laatiminen koskee Tornion kaupungin Suensaaren 1. kaupunginosan kortteleita 14(osa) 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 kehittämiselle 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.

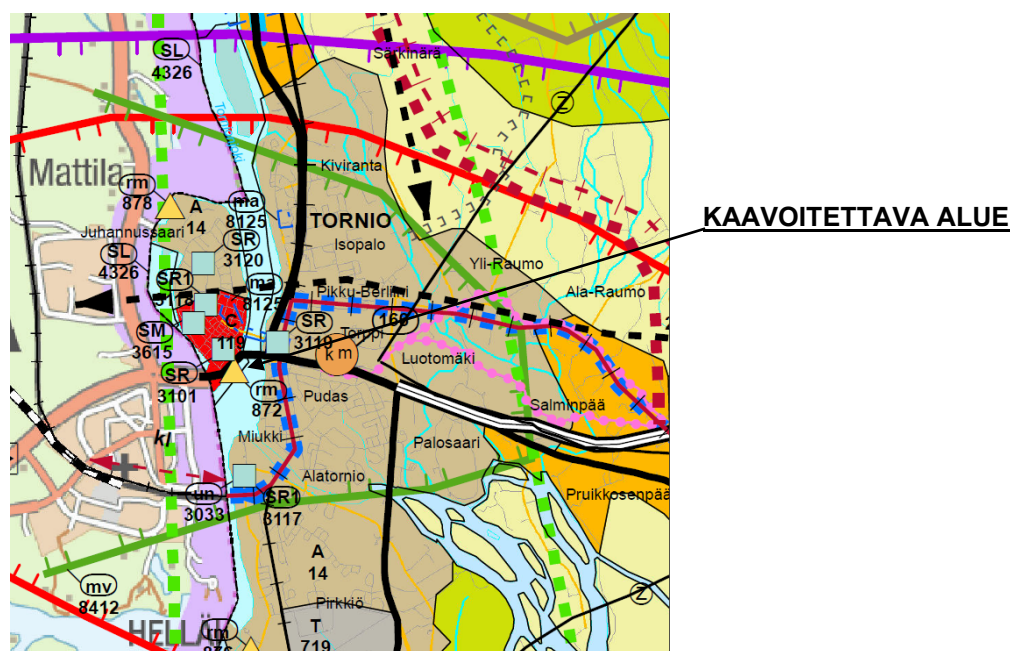
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Huolehditään valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Huolehditään 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 alueidenkäyttörajoilla. 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 maankokoamisen taloudelliset ja ympäristölliset vaikutukset sekä turvata maiseman ja luonnontalouden erityispiirteet ja luonnon kehityskulkujen alueellinen edustavuus. Maankokoamisrannikon 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.



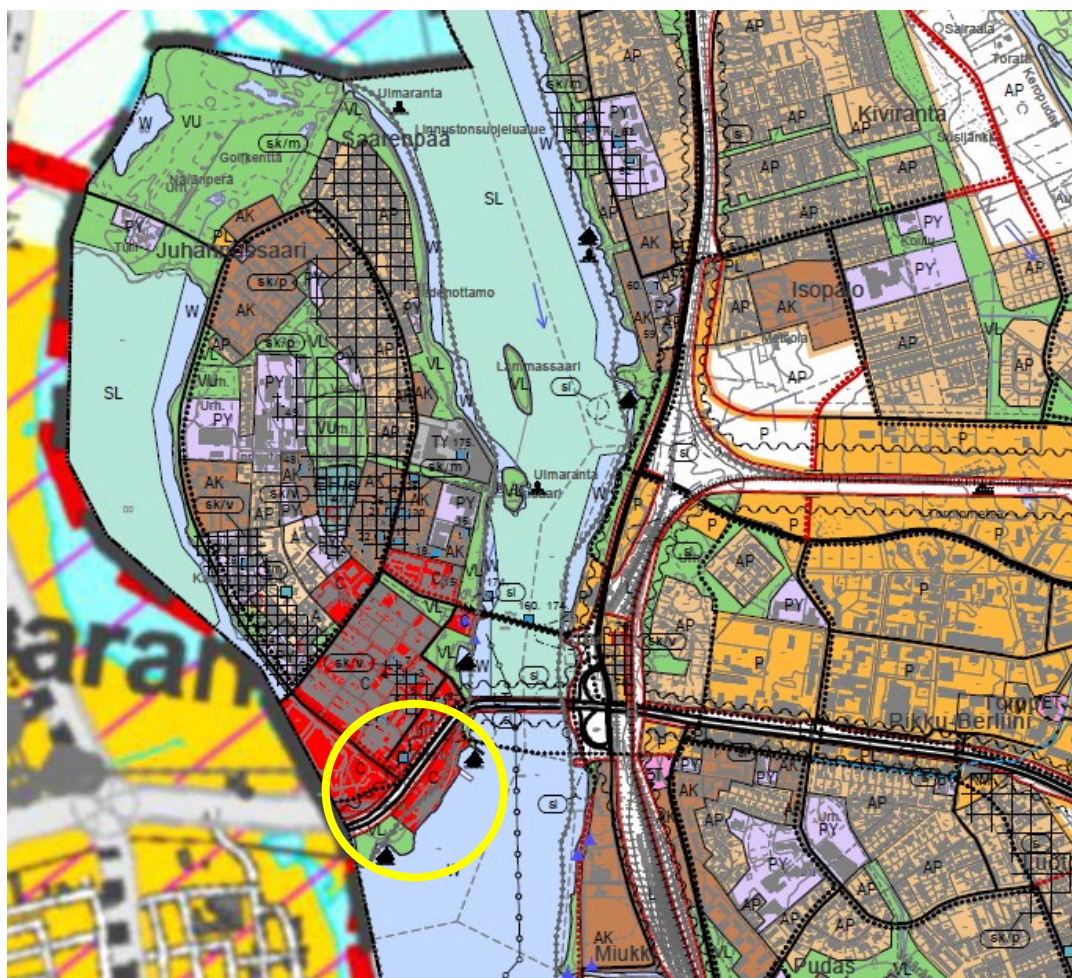
MATKAILUN VETOVOIMA-ALUE, MATKAILUN JA VIRKISTYKSEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE

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 sojalla 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).

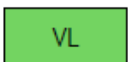


Kuva 3 Ote Tornion yleiskaava 2021

KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE

Suensaaren eteläosa

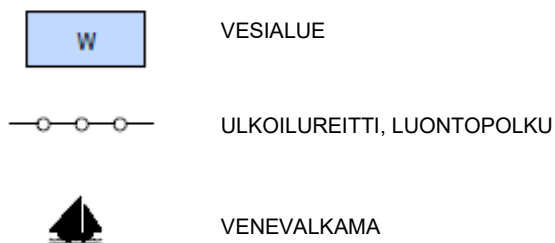
Haluamme, että ydinkeskustan asemakaavoitettua kaupunkirakennetta tiivistetään ja eheytetään. Kaupunkikeskustan viihtyisyyttä ja vetovoimaa palvelu- ja asuinalueena tulee lisätä julkisten tilojen kuten torien ja aukoiden, katu ympäristöjen ja pihojen sekä puistojen hyvin suunnitellulla ja viimeistellyllä rakentamisella. Kaupunkikeskustan kevyen liikenteen yhteyksiä parannetaan sujuviksi, esteettömiksi ja turvallisiksi. Siksi määräämme, että alue varataan asemakaavassa keskustaympäristöön 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 kulkevaksi 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

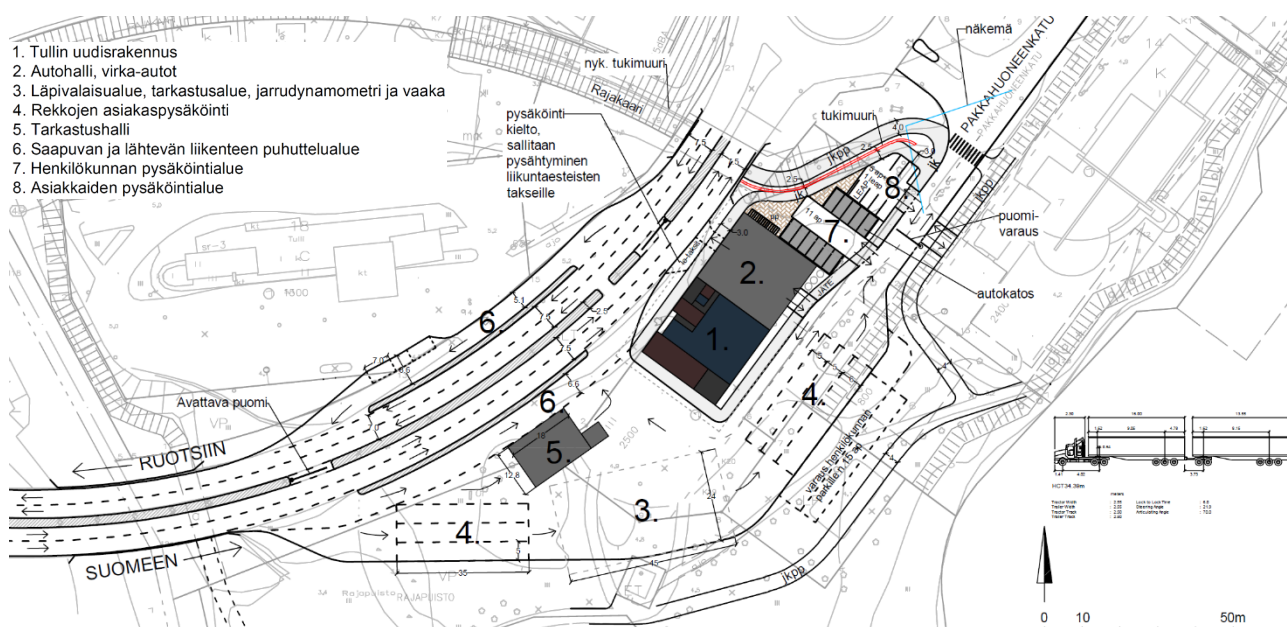
Kaavamuutosalue sijoittuu Tornionjoen ja Ruotsiin johtavan valtatie E4 väliselle alueelle. Korttelissa 14 on Kiinteistö Oy Tornion matkailupysäkin kiinteistö, jossa toimii mm. ohjelmistoyritys, fysioterapia, tilitoimisto, lukkoliike, tukkukaupan yritys sekä toimistotiloja. Rajapuistossa on parkourpuisto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

Maanomistus

Kaavoitettava alue on kaupungin omistuksessa; katu-, LP- ja puistoalueet, korttelit 14(osa) ja 17. Valtatie 29 eli E4-tiealue on Suomen valtion omistuksessa. Kaavamuutoksessa tehdään tarvittavat kaavoituksen käynnistämis- ja maankäyttösopimukset.

Tavoitteita ja toimenpiteitä

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



Kuva 6 Ote Senaatti-kiinteistöjen laatimasta liikennejärjestelyluonnoksesta 25.5.2022 koskien Tornion rajanylityspaikkaa.

Arvioitavat vaikutukset

Kaavoituksen yhteydessä selvitetään ja arvioidaan kaavan toteutumisesta aiheutuvia vaikutuksia:

- ympäristövaikutukset (vaikutukset luonnonympäristöön; kasvillisuuteen ja pinta- sekä pohjavesiin)
- vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- 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
- Lapin hyvinvointialue
- Tornion Energia Oy
- Tornion Vesi Oy
- Lapin pelastuslaitos
- Tornionlaakson museo
- Haparanda stad
- Senaatti-kiinteistöt
- Suomen Tulli
- Suomen Poliisi
- Rajavartiolaitos
- Rajajokikomissio
- Länsi-Suomen merivartiosto
- Suomen ympäristökeskus

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

Yhteyshenkilöt:

Kaupunginarkkitehti Harri Ryyänen p. 0407048720
etunimi.sukunimi@tornio.fi
 Kaavasuunnittelija 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





Revised master plan 1:2500

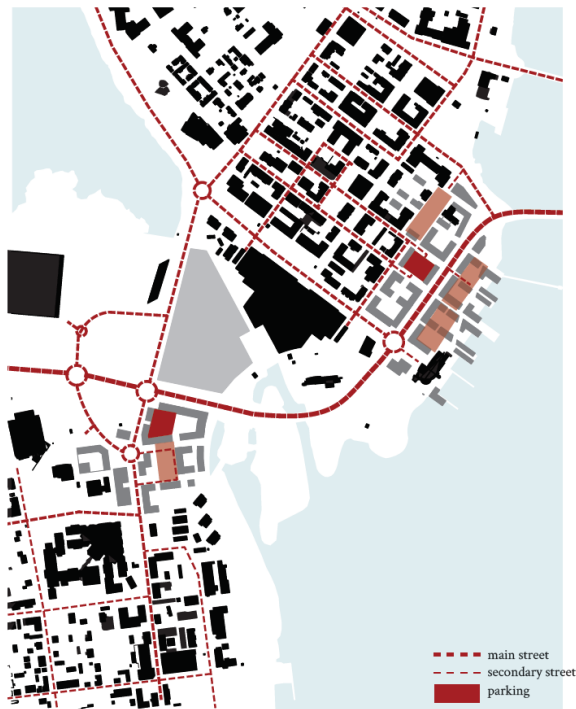


TREA

TREA Team for Resilient Architecture

TARKISTETTU YLEISSUUNNITELMA

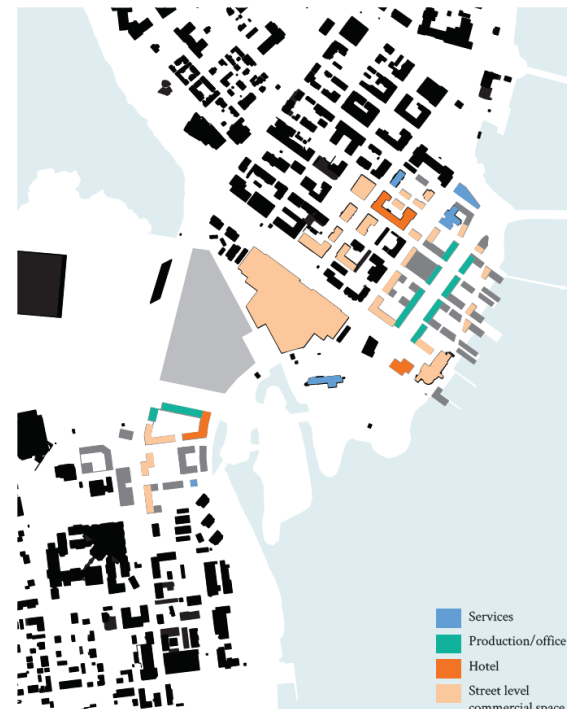
Yhdyskuntarakenne Tornio



Ajoneuvoliikenne ja pysäköinti



Kävely- ja pyöräily- reitit sekä aukiot



Yleispiirteinen pää- käyttötarkoitus

TREA

TREA Team for Resilient Architecture

TARKISTETTU YLEISSUUNNITELMA

Reitit ja toiminnot



Tornio, pohjoispuoli

Asunnot	14 100 m ²
Tuotanto/toimisto/liike/palvelut	7 100 m ²
Hotelli	6 900 m ²
<i>Kaikki toiminnot</i>	<i>28 100 m²</i>

Tornio, eteläpuoli

Asunnot	15 100 m ²
Tuotanto/toimisto/liike/palvelut	3 100 m ²
Hotelli	5 600 m ²
<i>Kaikki toiminnot</i>	<i>23 800 m²</i>

Haparanda

Asunnot	13 600 m ²
Tuotanto/toimisto/liike/palvelut	3 800 m ²
Hotelli	4 100 m ²
<i>Kaikki toiminnot</i>	<i>21 500 m²</i>

E14 –alue yhteensä

Asunnot	42 800 m²
Tuotanto/toimisto/liike/palvelut	14 000 m²
Hotelli	16 600 m²
<i>Kaikki toiminnot</i>	<i>73 400 m²</i>

6/6



TREA

TREA Team for Resilient Architecture

TARKISTETTU YLEISSUUNNITELMA

Havainnekuva


TORNIOHAPARANDA
KANSAINVÄLINEN KOHTAUSPAIKKA