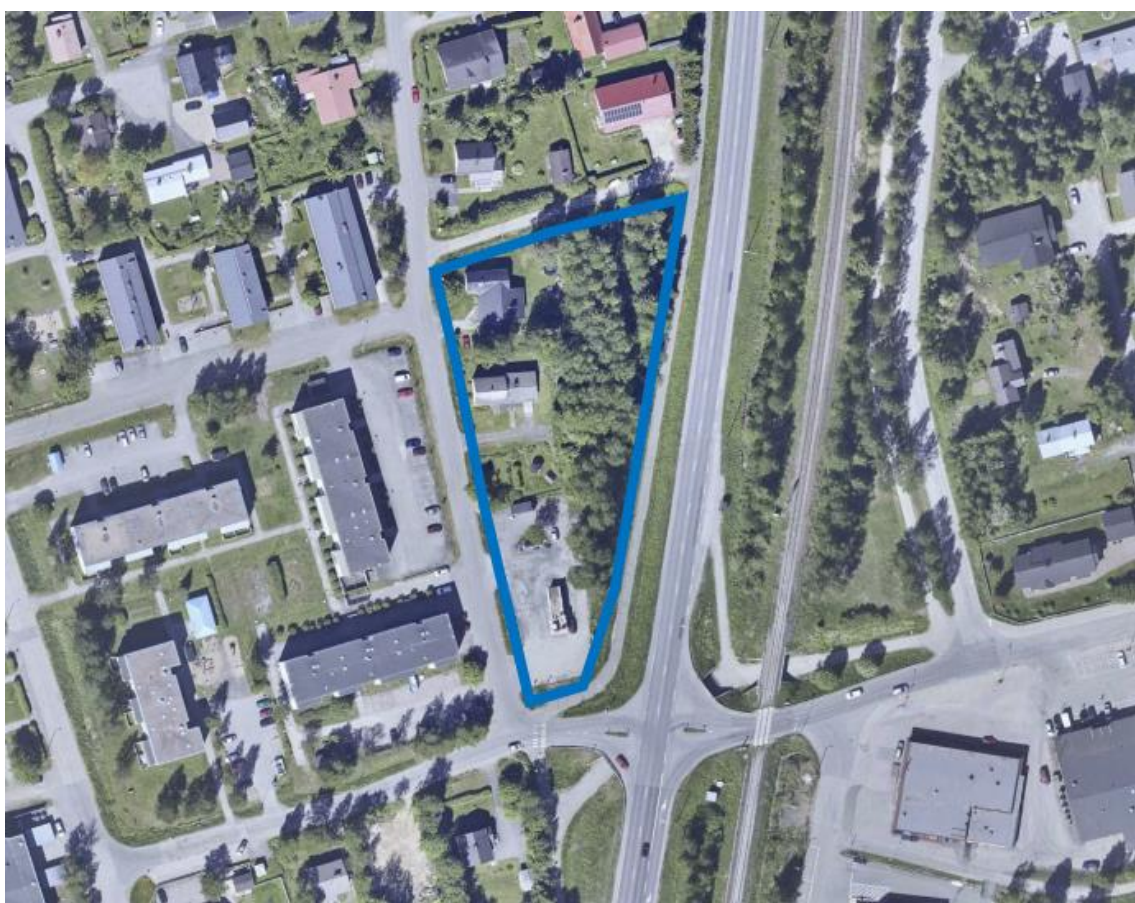


ASEMAKAAVAMUUTOS KIVIRANNAN KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 6 K-1- JA AO-TONTTIENTEN ALUEELLE – ”OPISTONTIE ETELÄINEN”



Selostus – valmisteluvaihe 4.12.2023

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
2	TIIVISTELMÄ.....	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	4
3	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.2	Suunnittelutilanne.....	10
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	14
4.1	Asemakaavan laadinnan tarve ja tavoitteet	14
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	14
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	14
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	16
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	17
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	21
5.1	Toteuttaminen ja aloitus	21
5.2	Toteutuksen seuranta	21

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta:	Tornio
Kunnanosa:	Kiviranta
Kortteli:	6
Kaava:	Asemakaavan muutos
Kaavan tunnus:	851 X2262
Kaavan laatija:	Jarmo Lokio, arkkitehti YKS 122

Asemakaava-alueen laajennuksen vireilletulosta on kuulutettu 20.9.2023

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville (MRA 30 §) 20.9.2023

Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §) __.__.2023

Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §) __.__.2023

Kaupunginhallitus __.__.2024, § __

Kaupunginvaltuusto __.__.2024, § __

Asemakaavan selostus koskee 1.12.2023 päivätyä asemakaavaluonnosta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutoksen laadinnan kohteena on noin 6285 m² alue Tornion kaupungin Kivirannan kaupunginosan alueella. Alue sijoittuu Jokivarrentien (E8) varteen. Suunnittelualue on osittain kaupungin ja osittain yksityisessä omistuksessa.



Kuva 1. Ote Tornion kaupungin karttapalvelusta ja suunnittelualueen rajausta keltaisella. © Tornio InfoGIS.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavamuutos Kivirannan kaupunginosan korttelin 6 K-1- ja AO-tonttien alueelle.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueelle päivittäistavara-kauppa.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Asemakaavakartta
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Vireilletulovaiheen lausunnot, mielipiteet ja vastineet
5. Valmisteluvaiheen lausunnot, mielipiteet ja vastineet (täydentyy myöhemmin)
6. Ehdotusvaiheen lausunnot, muistutukset ja vastineet (täydentyy myöhemmin)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kuulutus OAS:n nähtävilläolosta: 20.9.2023

OAS:n nähtävilläolo: 20.9.2023 alkaen

Kuulutus asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolosta: __.__.2023

Asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo: __.__. - __.__.2023

Kuulutus asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta: __.__.2023

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo: __.__. - __.__.2023

Asemakaavan hyväksyminen:

Kaupunginhallitus __.__.2024, § __

Kaupunginvaltuusto __.__.2024, § __

2.2 Asemakaava

Kaavamuutosalueen maanomistajan tavoitteena on mahdollistaa päivittäistavara-
kaupan sijoittuminen alueelle.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti, kun kaava tulee voimaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavamuutoksen kohteena on noin 6285 m² alue Tornion kaupungin Kivirannan kaupunginosan alueella. Alue rajautuu etelässä Kuljunkatuun, lännessä Opistontiehen ja pohjoisessa Rysäkujaan. Idässä alue rajautuu kevyen liikenteen väylään, joka sijoittuu Jokivarrentien (E8) varteen.

Suunnittelualueella sijaitsee vanha autogrilli ja kaksi asuinpihapiiriä. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueelle päivittäistavarakauppa, jonka alta purettaisiin autogrilli ja toinen (eteläisempi) asuinrakennus. Osa suunnittelualueesta on ihmisen muokkaamaa metsämaista puistoaluetta.



Kuva 2. Suunnittelualue kaakon suunnasta kuvattuna (8/23).



Kuva 3. Suunnittelualue rajautuu idässä kevyen liikenteen väylään (8/23).

3.1.2 Luonnonympäristö

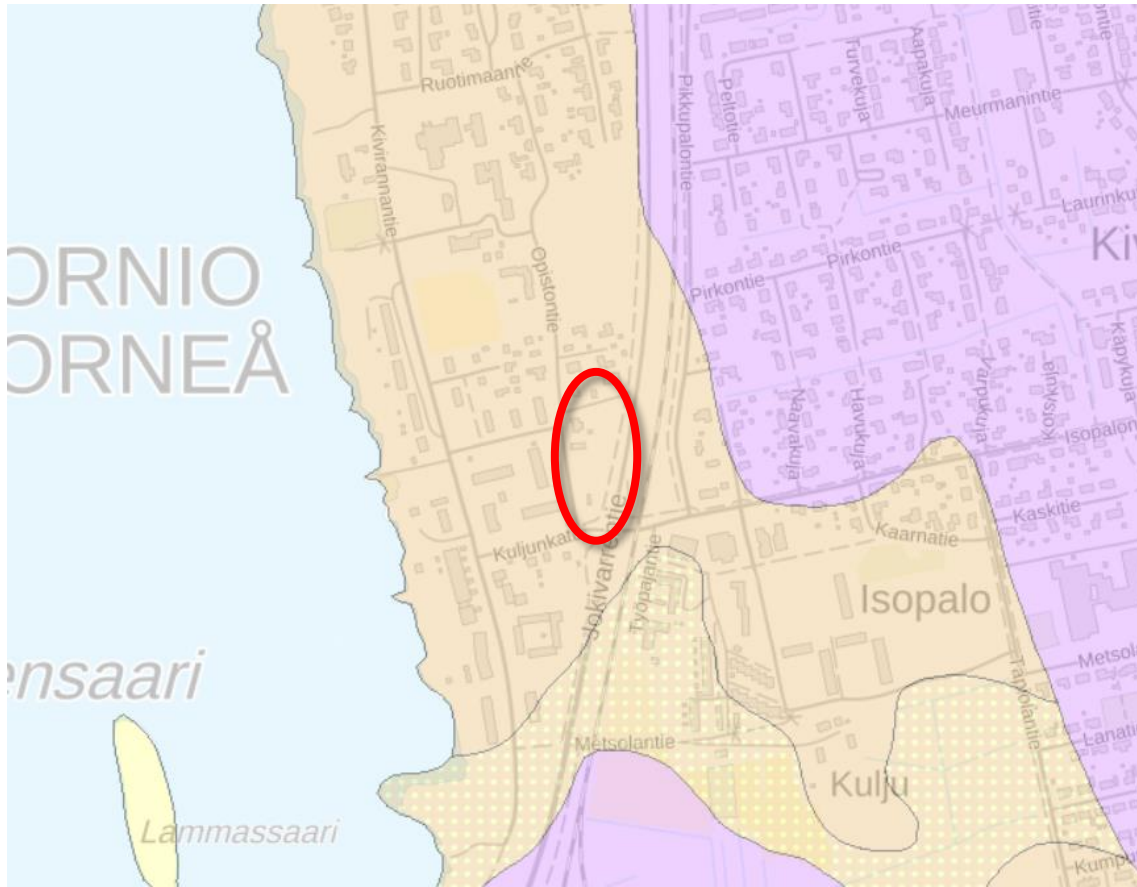
Suunnittelualue on kokonaisuudessaan ihmisen muokkaamaa. Alueen koillis- ja länsiosaan sijoittuu metsämaista puistoaluetta, jonka alueelle sijoittuu sen halki kulkeva oja. Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.



Kuva 4. Suunnittelualueen koilliskulma. © Google Maps 05/2009.

Maaperä

Geologisen tutkimuskeskuksen Maankamara-karttapalvelun mukaan suunnittelualueen maaperä on hiekkamoreenia.



Kuva 5. Maaperä. Suunnittelualueen sijainti osoitettu punaisella. GTK, Maanmittauslaitos, Esri Finland 11/2023.

Pinta- ja pohjavedet

Kaavoitettava alue ei sijaitse vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella (lähde: GTK:n Maankamara -karttapalvelu).

Kaavoitettava alue sijoittuu noin 220 metrin päähän Tornionjoesta.

Tulvavaara

Kaavoitettava alue ei sijoitu tulvavaara-alueelle.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Suunnittelualueelle sijoittuu kaksi asuinpihapiiriä, joista toinen on asuttu.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueelle sijoittuu käytöstä poistunut vanha autogrilli. Alue tukeutuu sekä Kivirannan että kaupungin keskustan palveluihin.

Rakennuskanta

Suunnittelualueella sijaitsee vanha autogrillin rakennus sekä kaksi asuinrakennusta.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet

Kaavoitettavalla alueella ei ole tiedossa olevia kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita.

Alueella sijaitseva toinen asuinrakennus on tarkoitus purkaa kaavan toteutumisen myötä. Rakennus edustaa tyypillistä 50-luvun asuinrakentamista ja se on inventoitu Tornion kaupungin toimesta ja dokumentoitu lähiympäristön rakennusten kanssa MIP-tietokantaan.



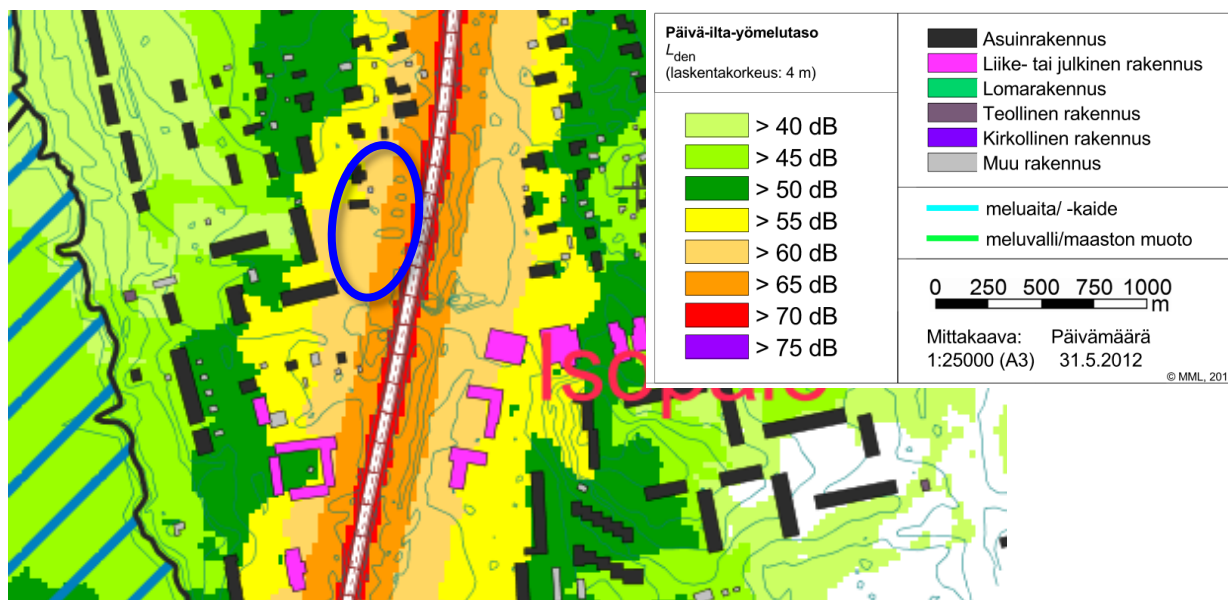
Kuva 6. Kaavamuutoksen yhteydessä poistuva rintamamiestalo -tyyppinen rakennus. © Tornion kaupunki / Google Maps 10/2011.

Arkeologinen kulttuuriperintö

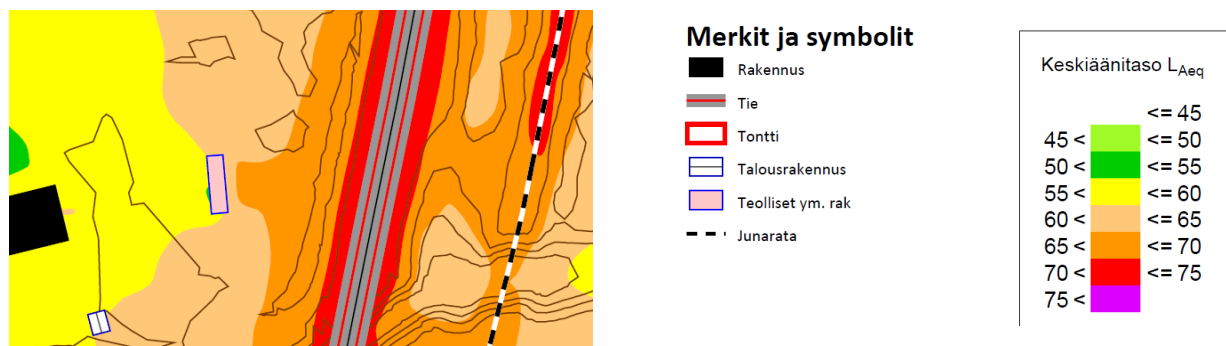
Kaavoitettavalla alueella ei ole tiedossa olevia arkeologisia kohteita.

Melu

Kaavoitettavalle alueelle on laadittu vuonna 2012 maanteiden meluselvitys. Lisäksi suunnittelualueen kohdalla itäpuolelle Jokivarrentietä on laadittu meluselvitys vuonna 2021 asemakaavoituksen yhteydessä, jossa on huomioitu myös raideliikenne.



Kuva 6. Ote Liikenneviraston ja Siton vuonna 2012 laatimasta meluselvityksestä.



Kuva 7. Ote Sitowisen vuonna 2021 laatimasta meluselvityksestä, joka osoittaa päiväaikaisen liikennemelumäärän ennustetilanteessa 2035. Kuvassa näkyvä rakennus (vaaleanpunainen) on nykyinen grillirakennus.

Liikenne

Kaava-alue sijoittuu Jokivarrentien (E8) varteen.

Tekninen huolto

Alueella ja sen välittömässä läheisyydessä kulkee kattava yhdyskuntatekninen verkosto vesi-, viemäri- ja sähköverkkoihin.

3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettava alue on osittain kaupungin ja osittain yksityisessä omistuksessa.

Tornion kaupunki tekee tarpeellisilta osin yksityisen maanomistajan kanssa maan- käyttö- ja rakennuslain (MRL 91 b §) mukaiset maankäyttösopimukset.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

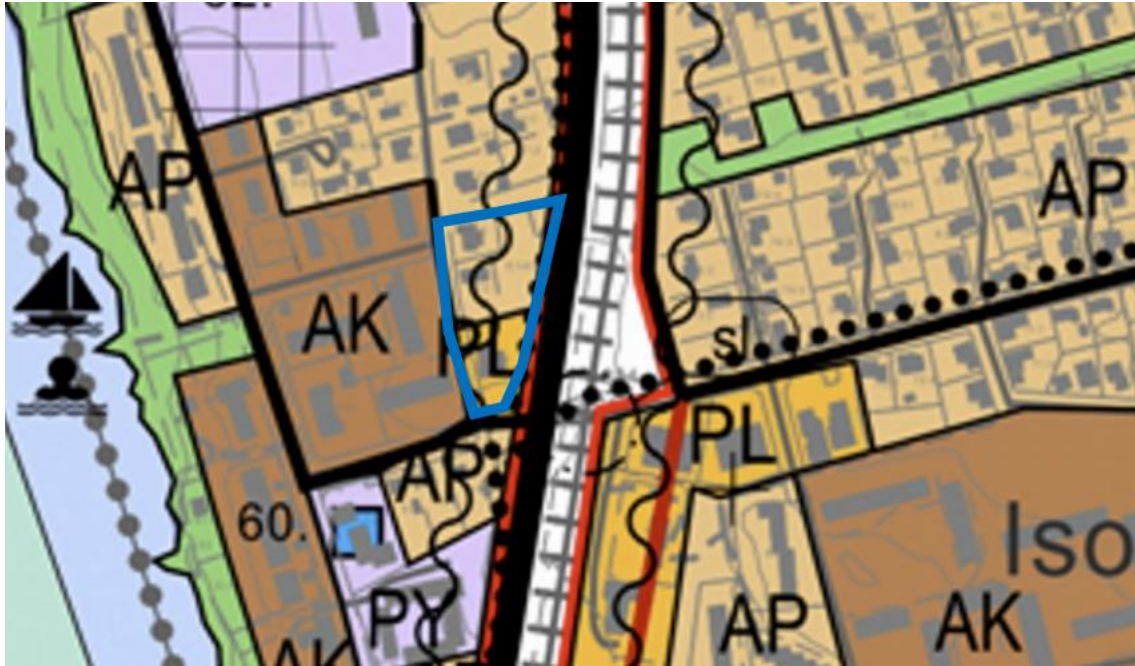
Voimassa olevassa Länsi-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen alueella (A). Länsi-Lapin maakuntakaavamuutoksen on Lapin Liiton liittovaltuusto hyväksynyt 26.11.2012 ja ympäristöministeriö vahvistanut 19.2.2014.



Kuva 7. Ote Länsi-Lapin maakuntakaavasta merkintöineen ja määräyksineen. Suunnittelualan rajausta keltaisella.

3.2.2 Yleiskaava

Asemakaavan suunnittelualue on merkitty Tornion yleiskaavassa 2021 (Kh § 57 1.3.2010) osittain lähipalvelujen alueeksi (PL) ja osittain pientalovaltaiseksi asuntolu-
alueeksi (AP). Kaavamuutosalue sijaitsee melu- ja tärinäalueella.

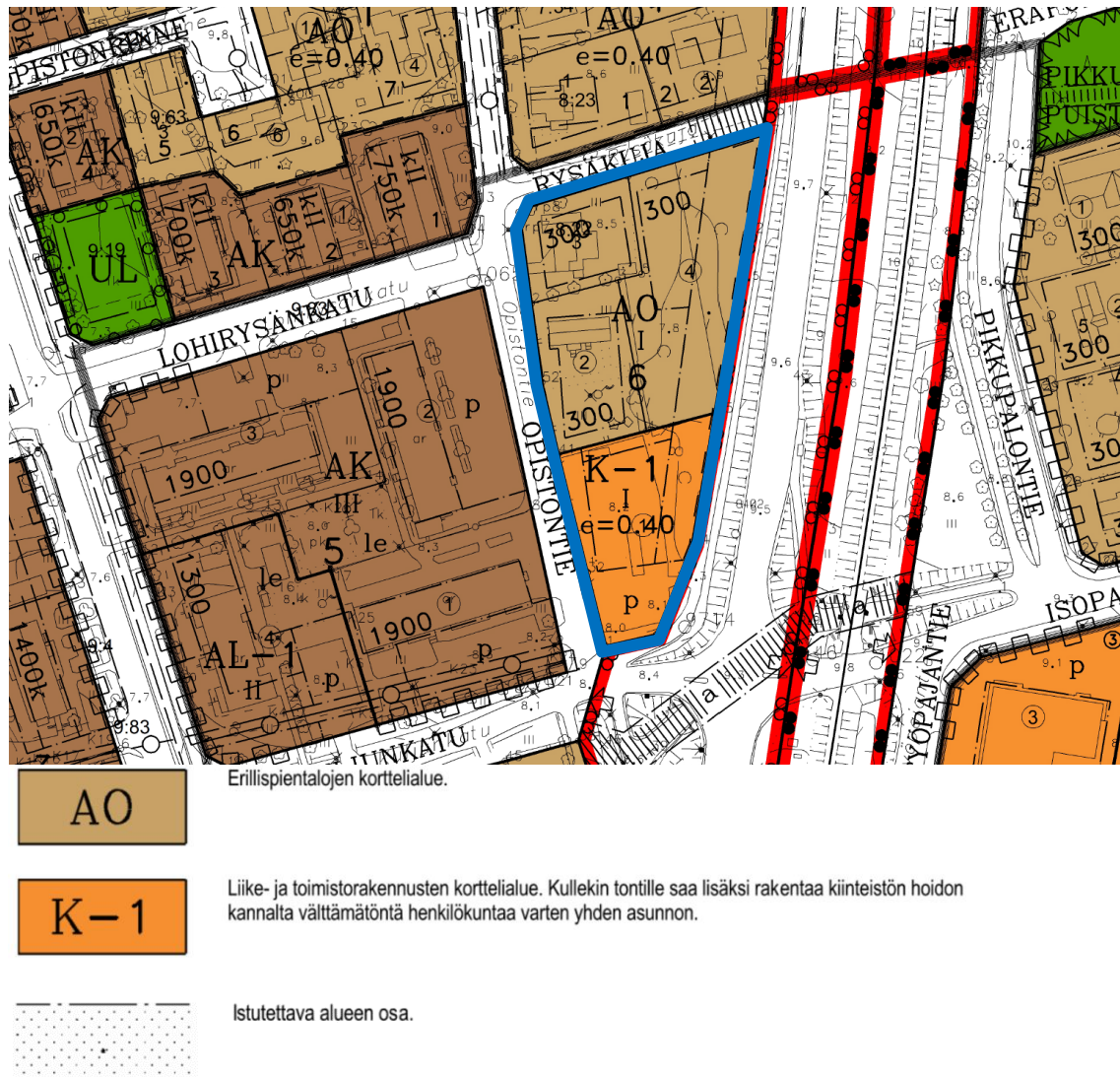


- | | |
|---|--|
| <div style="background-color: #f4a460; border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center; width: 40px; margin-bottom: 10px;">PL</div> | <p>LÄHIPALVELUJEN ALUE
Pudas, Kiviranta, Kokkokangas, Karunki, Arpela, Vojakkala, Kaakamo</p> <p>Haluamme, että kaupunkirakenteen toimivuuden ja saavutettavuuden kannalta keskeiset lähiperuspalvelut säilyvät.</p> |
| <div style="background-color: #f4a460; border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center; width: 40px; margin-bottom: 10px;">AP</div> | <p>PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE
Keskeisen kaupunkialueen ja Karungin asemakaavoitetut pientaloalueet</p> <p>Haluamme, että nämä asemakaavoitetut pientalovaltaiset alueet toteutetaan suunnitelman mukaisesti.
Siksi määräämme, että asemakaavaa toteutettaessa ja muutettaessa erityinen huomio tulee kiinnittää kevyen ja joukkoliikenteen sujuvuutta, esteettömyyttä ja turvallisuutta parantaviin ratkaisuihin.</p> |
| <div style="text-align: center; margin-bottom: 10px;">· ~ ~ ~ ·</div> | <p>MELUALUE- JA/TAI TÄRINÄALUE
Alueelle ei saa sijoittaa uusia, melulle ja tärinälle herkkiä toimintoja. Alueella olevia asuinrakennuksia saa peruskorjata ja laajentaa ja korvata uusilla.
Alueelle laadittavien asemakaavojen pohjaksi on laadittava melu- ja tärinäselvitys.</p> |

Kuva 8. Ote Tornion yleiskaava 2021:sesta merkintöineen ja määräyksineen.

3.2.3 Asemakaava

Alueella on voimassa 8.11.1987 voimaantullut asemakaava, jossa suunnittelualue on merkitty osittain erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja osittain liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-1).



Kuva 9. Ote ajantasa-asemakaavasta merkintöineen.

3.2.4 Rakennusjärjestys

Tornion kaupungin rakennusjärjestyksen on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 29.1.2018 ja se on astunut voimaan 29.1.2018.



Kuva 10. Suunnittelualueella sijaitseva autogrillin rakennus (8/23).



Kuva 11. Suunnittelualueella sijaitseva purettava asuinrakennus (8/23).

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan laadinnan tarve ja tavoitteet

Yksityisen maanomistajan tavoitteena on mahdollistaa päivittäistavarakaupan sijoittuminen alueelle. Rakentamisen neliömäärä ja sijainti tarkentuu kaavoituksen kuluessa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tornion kaupungin kaavoitus ja mittaus -palvelualue on elokuussa 2023 käynnistänyt kaavam muutoksen laadinnan.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

Oheinen luettelo pyrkii kattamaan pääosan osallisista, mutta ei ole ketään poissulkeva.

Selvityksen perusteella osallisia ovat:

Maanomistaja, vuokraoikeuden haltija ja asukkaat:

- ✓ Alueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja asukkaat (kunta, yksityiset)

Yhdyskuntatekniikka

- ✓ Tornion Energia Oy
- ✓ Tornion Vesi Oy

Kunnan hallintokunnat:

- ✓ tekninen lautakunta
- ✓ rakennuslautakunta
- ✓ sosiaali- ja terveyslautakunta

Viranomaiset:

- ✓ Lapin ELY-keskus, Ympäristö- ja luonnonvarat
- ✓ Lapin ELY-keskus, Liikenne ja infrastruktuuri
- ✓ Lapin Liitto
- ✓ Lapin pelastuslaitos
- ✓ Tornionlaakson museo

4.3.2 Vireilletulo

Vireilletuloilmoitus on julkaistu 20.9.2023. Vireilletulovaiheessa saatiin kolme lausuntoa ja yksi mielipide, joiden tiivistelmät ja vastineet ovat liitteenä 4.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osalliset voivat arvioida kaavaratkaisujen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä valmisteluaineiston nähtävilläolon ja ehdotusvaiheen kuumemisen aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 20.9.2023 alkaen.

Kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä __.__.2023 (täydentyy myöhemmin). Kaavaehdotus on ollut nähtävillä __.__.2024 (täydentyy myöhemmin). Valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen palautteista sekä näihin annettavista vastineista on tehty erillinen yhteenveto kaavaselostuksen liitteeksi.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin tiedoksi eri viranomaistahoille.

Koska kaavalla ei ole maakunnallista tai valtakunnallista vaikuttavuutta, ei tarvetta erillisille viranomaisneuvotteluille ole vaan ne pidetään tarvittaessa. Viran-

omaisilta pyydetään lausuntoja kaavan valmisteluvaiheen ja ehdotusvaiheen kuulemisten yhteydessä ja näiden yhteenvedot sekä niihin annettavat vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päättös tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista asemakaavan muutosta koskee:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Asemakaavan laadinnan suhdetta valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.5.3.

Maakuntakaavan antamat lähtökohdat

Voimassa olevassa Länsi-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty taa-jamatoimintojen alueeksi (A).

Yleiskaavan antamat lähtökohdat

Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty osittain lähipalvelujen alueeksi (PL) ja osittain pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP),

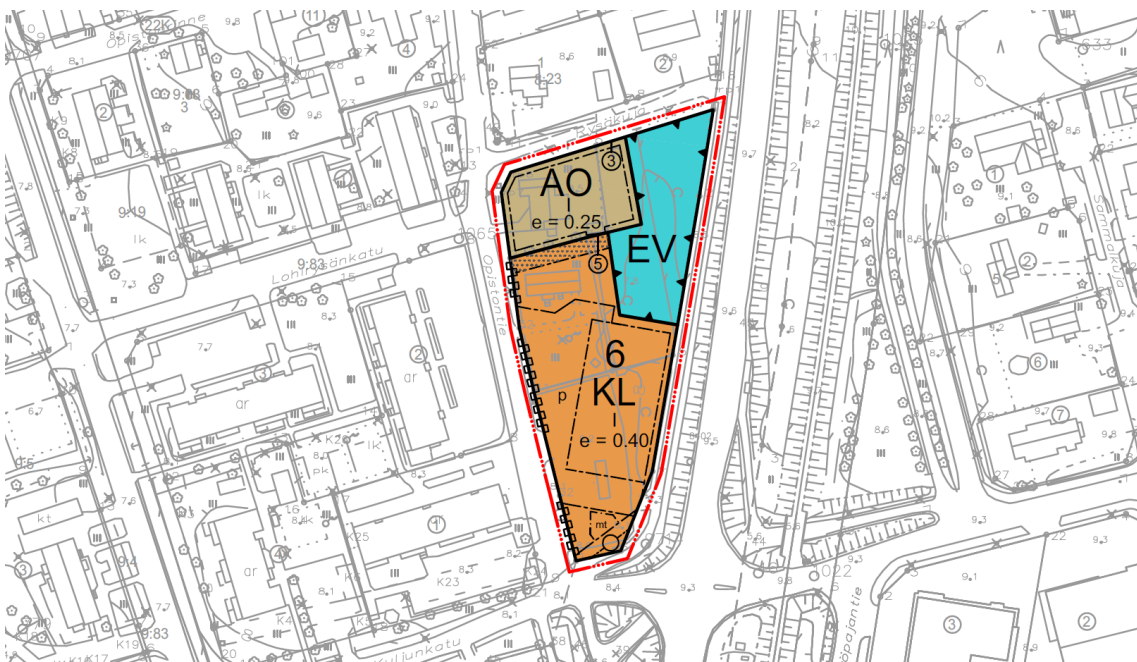
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavan pohjana on käytetty alueelle laadittua luonnossuunnitelmaa päivittäistavarakaupan alueen osalta.

Alueen luoteisosaan on jätetty toinen olevista asuinpihapiireistä, jota on maanomistajan toiveesta laajennettu itään ojanreunaan saakka. Rakennusoikeutta on merkitty $e=0.25$ (318 k-m²), mikä vastaa lähes samaa kuin nykyisessä kaavassa merkitty rakennusoikeus 300 k-m². Rakennusala on päivitetty vastaamaan nykytilannetta. Alueen koillisosa on osoitettu suojaviheralueeksi (EV), mikä varmistaa alueen säilymisen nykyisellään luontaisena meluesteenä.

Alueen eteläosa on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL), mikä mahdollistaa alueelle yksikerroksisen päivittäistavarakaupan ja tarvittaessa myös muuta toimintaa, mikäli hanke ei lähtisi käyntiin. Alueelle on osoitettu erikseen sekä pysäköinnille että mainostornille varattu alue. Korttelialueen tehokkuusluvaksi on merkitty $e=0.40$. Opistontien varteen on merkitty erikseen alueet, joille ajoneuvoliittymää ei saa osoittaa. AO- ja KL-alueiden väliin on jätetty istutettava/säilytettävä alueen osa, ja eteläosaan mainostornille on osoitettu pieni rakennusala.



Kuva 12. Asemakaavaluonnos (1.12.2023).

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue tukeutuu olemassa olevaan liikenne- ja kunnallistekniseen verkostoon.

Rakennettu ympäristö ja maisema

Kaava mahdollistaa olevan alueen tehokkaamman käytön. Nykyisellään osittain avo-
naisen alueen tilalle rakentuu kaavan myötä paremmin jäsentynvä alue, mikä on po-
siitiivinen muutos kaupunkikuvaan. Kaavan myötä yksi asuinpihapiiri puretaan.



Tornionlaakson museon informaatioportaa-
liin MIP:iin on inventoitu viereiseen kuvaan
merkityt rakennukset Tornion kaupungin toi-
mesta.

*Kuva 13. MIP:iin inventoidut rakennukset
(4.12.2023). © Tornion kaupunki 2023*

Luonnonympäristö

Asemakaavan muutoksella ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia luonnonympäris-
töön

Hulevedet

Hulevesillä tarkoitetaan maan pinnalta, rakennusten katoilta tai muilta vastaavilta
pinnoilta pois johdettavaa sade- tai sulamisvettä. Hulevesien hallintaan liittyvät asiat
huomioidaan kaavamääräyksissä.

Liikenteen ja teknisen huollon järjestäminen

Alueella on valmis tieverkosto ja tekninen huolto. Alueen liikennemääriin asemakaavalla ei ole vähäistä suurempaa vaikutusta.

Muut vaikutukset

Kaavalla ei ole muita merkittäviä vaikutuksia. Jokivarrentieltä ja junaraiteelta aiheutuva melutaso pienenee liikerakennuksen toteutuksen myötä Opistontien länsipuolen kerrostalojen piha-alueilla. Ennustetilanteen (2035) melumäärätasosta (60...70 dB) johtuen ei erillismääräyksiä melusuojauksen osalta ole uudisrakennukselle tarpeen antaa, sillä nykymääräysten mukaan toteutetuissa rakennuksissa meluvaimennus on vähintään 35 dB. Kaavamuutosalueelle osoitettu erillispientalojen tontin ja Jokivarrentien väliin jää suojaviheralue. Raideliikenteestä ei aiheudu vähäistä suurempaa tärinähaittaa: kaavamuutosalue sijaitsee hiekkamoreenisella maaperällä, joka ei ole tärinälle herkkää.

4.5.3 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikuminen Edistetään koko maan monikeskuksesta, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotutannolle. Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.	Kaavamuutoksella mahdollistetaan olevan alueen kehittyminen ja luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi. Kaavamuutosalue tukeutuu olevaan yhdyskuntarakenteeseen.
Terveellinen ja turvallinen elinympäristö	Kaavassa on huomioitu hulevedet ja meluasiat.

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin.	
---	--

4.5.4 Kaavan suhde maakuntakaavaan

Asemakaavalla edistetään maakuntakaavan toteuttamista.

4.5.5 Kaavan suhde yleiskaavaan

Asemakaavalla edistetään yleiskaavan toteuttamista.



Kuva 14. Valokuva Kuljunkadun kulmalta pohjoiseen suunnittelualueelle. Suunnittelualue rajautuu länsireunaltaan Opistontien varren kolmikerroksisiin elementtirakenteisiin kerrostaloihin.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteuttaminen ja aloitus

Kaavan toteuttaminen voidaan käynnistää heti kaavan tultua voimaan.

5.2 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutusta valvoo kaupungin rakennusvalvonta rakennus- ja toimenpidelupien myöntämisen yhteydessä.

Rovaniemellä 4.12.2023



Jarmo Lokio

arkkitehti YKS 122

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 851 Tornio Täyttämispvm 01.12.2023
Kaavan nimi Opistontie eteläinen
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 20.09.2023
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 851 X2262
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,6285 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,6285

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

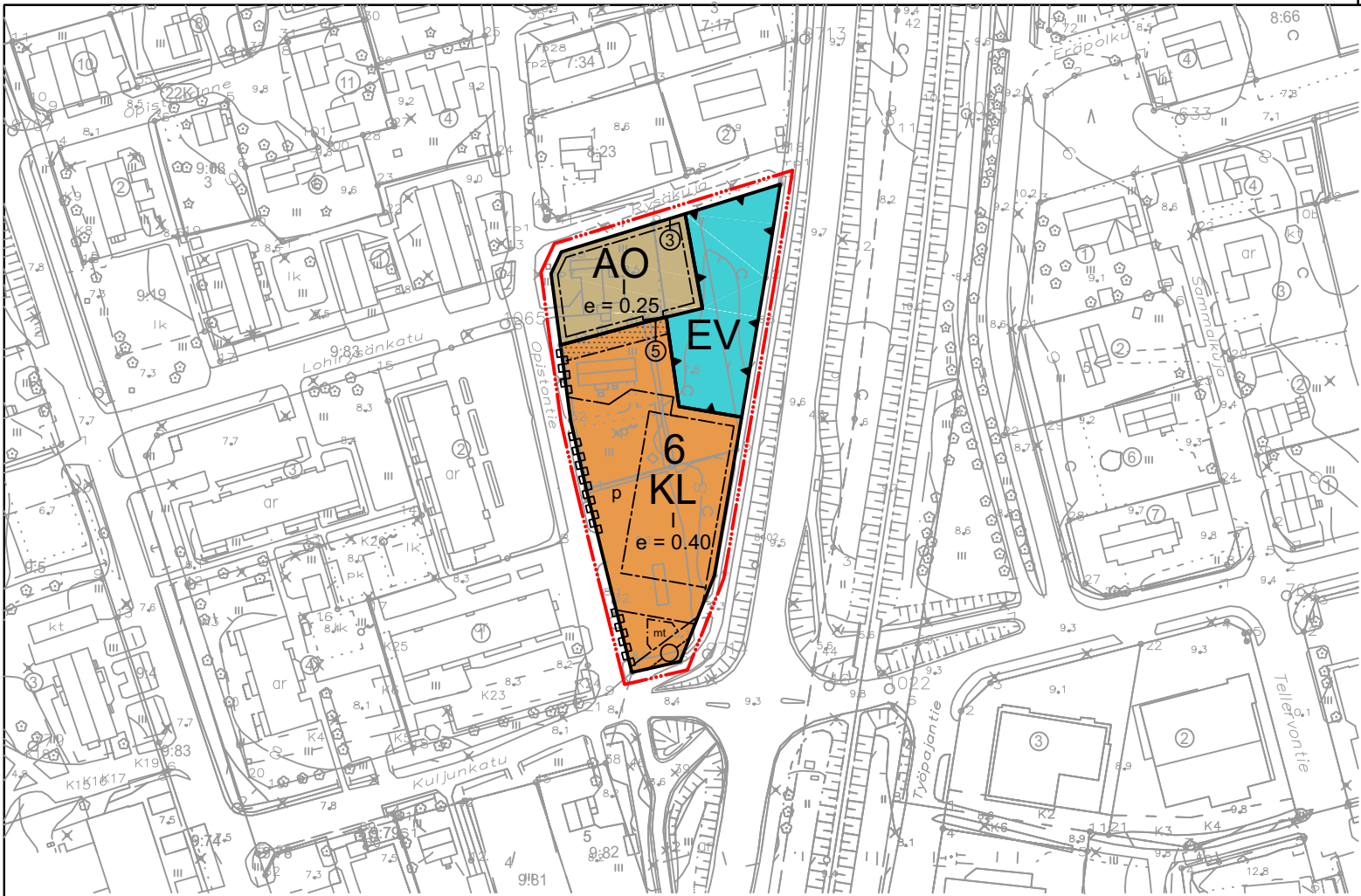
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,6285	100,0	1747	0,28	0,0000	89
A yhteensä	0,1267	20,2	317	0,25	-0,3124	-583
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,3575	56,9	1430	0,40	0,1681	672
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	0,1443	23,0			0,1443	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

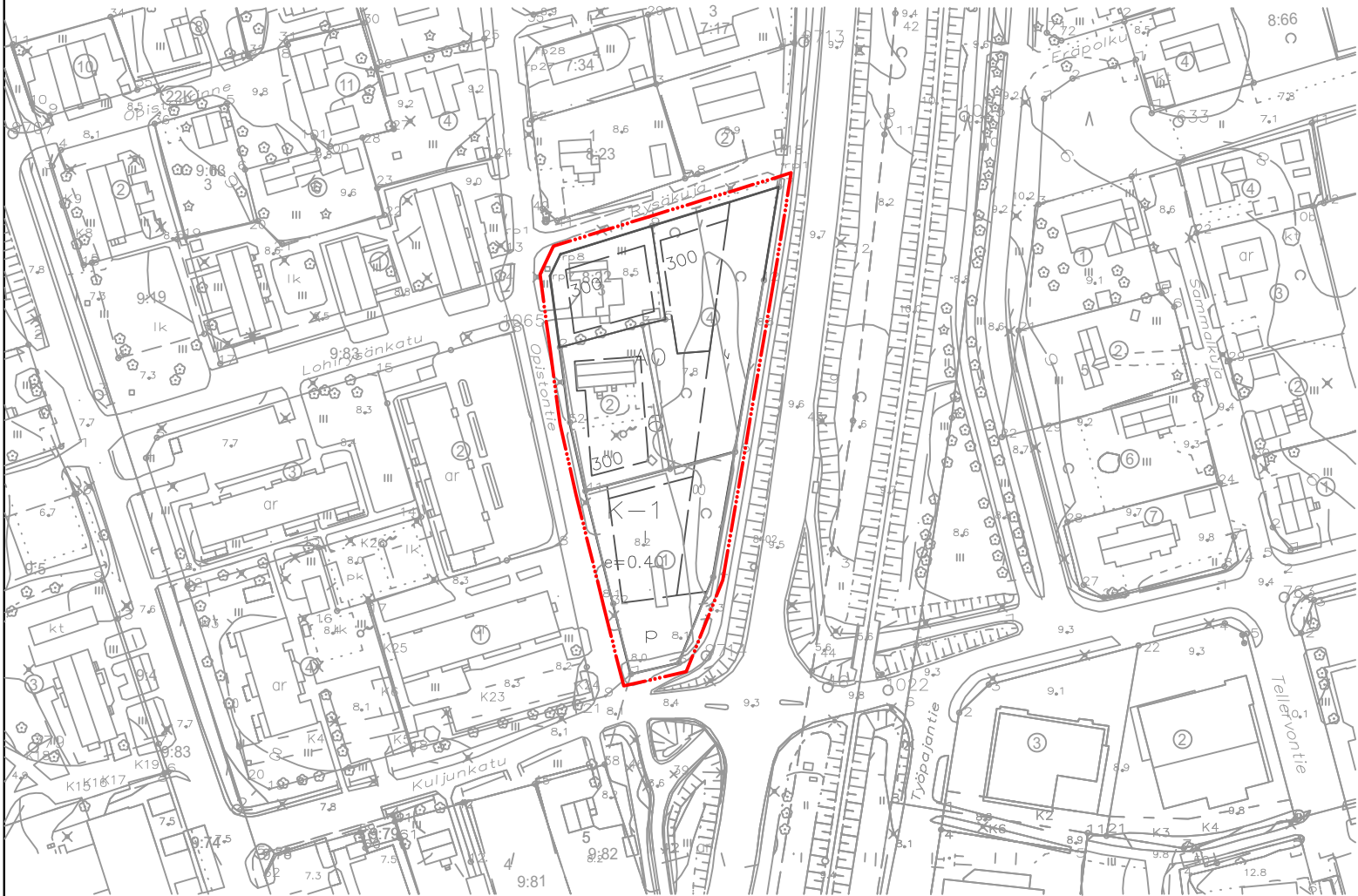
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,6285	100,0	1747	0,28	0,0000	89
A yhteensä	0,1267	20,2	317	0,25	-0,3124	-583
AO	0,1267	100,0	317	0,25	-0,3124	-583
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,3575	56,9	1430	0,40	0,1681	672
K-1					-0,1894	-758
KL	0,3575	100,0	1430	0,40	0,3575	1430
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	0,1443	23,0			0,1443	
EV	0,1443	100,0			0,1443	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMAKAAVAMUUTOS (LUONNOS) 20.11.2023 1:2000



VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA

ASEMAKAAVAMERKINTÖJEN SELITYKSET

- AO

Erillispientalojen korttelialue.
- KL

Liikerakennusten korttelialue.
- EV

Suojaviheralue.
- 3 m kaava–alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- 1234

Korttelin numero.
- ⊙

Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
- IV

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- e = 0.12

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta–alaan.
- Rakennusala.
- p

Pysäköimispaikka.
- mt

Alue, jolle saa sijoittaa mainostornin.
- ▨

Istutettava/säilytettävä alueen osa.
- ⌌

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa tontilla siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista kahta sataa vettäläpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyspainanteissa, -altaissa tai säiliöissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Rakennuslupavaiheessa tulee esittää hulevesien hallintasuunnitelma hulevesien poisjohtamiseen.

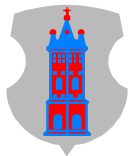
Alueen valaisu on suunniteltava ja toteutettava niin, ettei valaistuksesta aiheudu häikäisyä ympäröiville asuinalueille eikä tiealueen suuntaan.

- Autopaikkoja on KL-korttelialueilla varattava seuraavasti:
- päivittäistavarakauppa 1 ap / 50 k-m² sekä 1 ap työntekijää kohden
 - erikoisliikkeet ja toimistot 1 ap / 60 k-m² sekä 1 ap työntekijää kohden

Rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa.

Asemakaava-alueella sallitaan viherkattorakenteet ja katolle sijoitettavat aurinkokeräimet.

Tällä asemakaava-alueella tonttijako on sitova.



TORNION KAUPUNKI
851 X2262

ASEMAKAAVAN MUUTOS - LUONNOSVAIHE

Opistontie eteläinen

KAUPUNGINOSA: 22. KIVIRANTA
KORTTELI: 6
SEKÄ SIIHEN LIITTYVÄT VIRKISTYSALUEET, YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUEET JA KATUALUEET.

Käsittelyvaiheet:

MRA 27 k.ehd. näht.	. .2024
Kh näht	. .2024
Tekn.palv.ltk	. .2023
MRA 30 luonn. näht.	xx.11.2023
MRL 62 OAS näht.	20.9.2023
MRL 63 OAS pvm.	6.9.2023

Kv on §:ssä hyväksynyt tämän asemakaavan.
Viran puolesta:
Hallintopäällikkö Outi Kääriäinen

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Torniossa 1.12.2023 Paikkatietoinsinööri Kimmo Annala

Suunnittelija: Miisa Saukkonen, arkkitehti YKS 727
Pääsuunnittelija: Jarmo Lokio, arkkitehti YKS 122
MITTAKAAVA 1:2000
Pvm: 1.12.2023



TORNION KAUPUNKI, 22. KAUPUNGINOSA

Asemakaavamuutos Kivirannan kaupunginosan korttelin 6 K-1- ja AO-tonttien alueelle – ”Opistontie eteläinen”.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 20.11.2023



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti. © Tornio InfoGIS.

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaan kaavan laadinnan yhteydessä tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

2. Miksi kaavoitukseen on ryhdytty?

Kaavamuutosalueen maanomistajan tavoitteena on mahdollistaa päivittäistavarakaupan sijoittuminen alueelle ja Tornion kaupungin tavoitteena on muuttaa Rysäkujan eteläpuolinen tienvarsitontti viheralueeksi.

3. Suunnittelualue

Asemakaavamuutoksen laadinnan kohteena on noin 6280 m² alue Tornion kaupungin Kivirannan kaupunginosan alueella. Suunnittelualue on kaupungin ja yksityisomistuksessa.



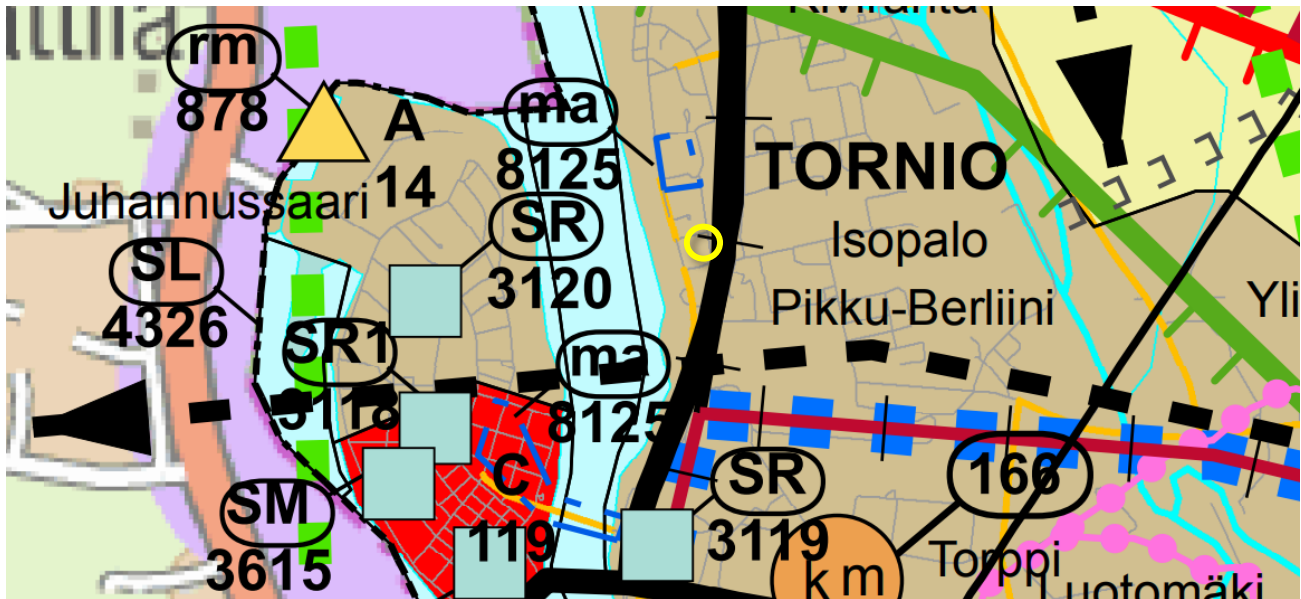
Kuva 2. Ote Tornion kaupungin karttapalvelusta ja suunnittelualueen rajausta keltaisella.
© Tornio InfoGIS.



4. Suunnittelun lähtökohdat

4.1 Maakuntakaava

Voimassa olevassa Länsi-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen alueella (A). Länsi-Lapin maakuntakaavamuutoksen on Lapin Liiton liittovaltuusto hyväksynyt 26.11.2012 ja ympäristöministeriö vahvistanut 19.2.2014.



A Taajamatoimintojen alue

Merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamis-alueita, pääväylillä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.



kk 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.



mv Matkailun vetovoima-alue, matkailun ja virkistysalueen kehittäminen

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

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



P 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 veneilyreitit 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 kulttuuriperintön kansainvälisten arvojen säilymistä ja matkailullista hyödyntämistä tulee edistää.

Kuva 3. Ote Länsi-Lapin maakuntakaavasta merkintöineen ja määräyksineen. Suunnittelualueen rajaus keltaisella.

4.2 Yleiskaava

Asemakaavan suunnittelualue on merkitty Tornion yleiskaavassa 2021 (Kh § 57 1.3.2010) lähipalvelujen ja pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (PL ja AP)). Kaavamuutosalue sijaitsee melu- ja tärinäalueella.



PL

LÄHIPALVELUJEN ALUE

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

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

AP

PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE

Keskeisen kaupunkialueen ja Karungin asemakaavoitetut pientaloalueet

Haluamme, että nämä asemakaavoitetut pientalovaltaiset alueet toteutetaan suunnitelman mukaisesti.

Siksi määräämme, että asemakaavaa toteutettaessa ja muutettaessa erityinen huomio tulee kiinnittää kevyen ja joukkoliikenteen sujuvuutta, esteettömyyttä ja turvallisuutta parantaviin ratkaisuihin.



MELUALUE- JA/TAI TÄRINÄALUE

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

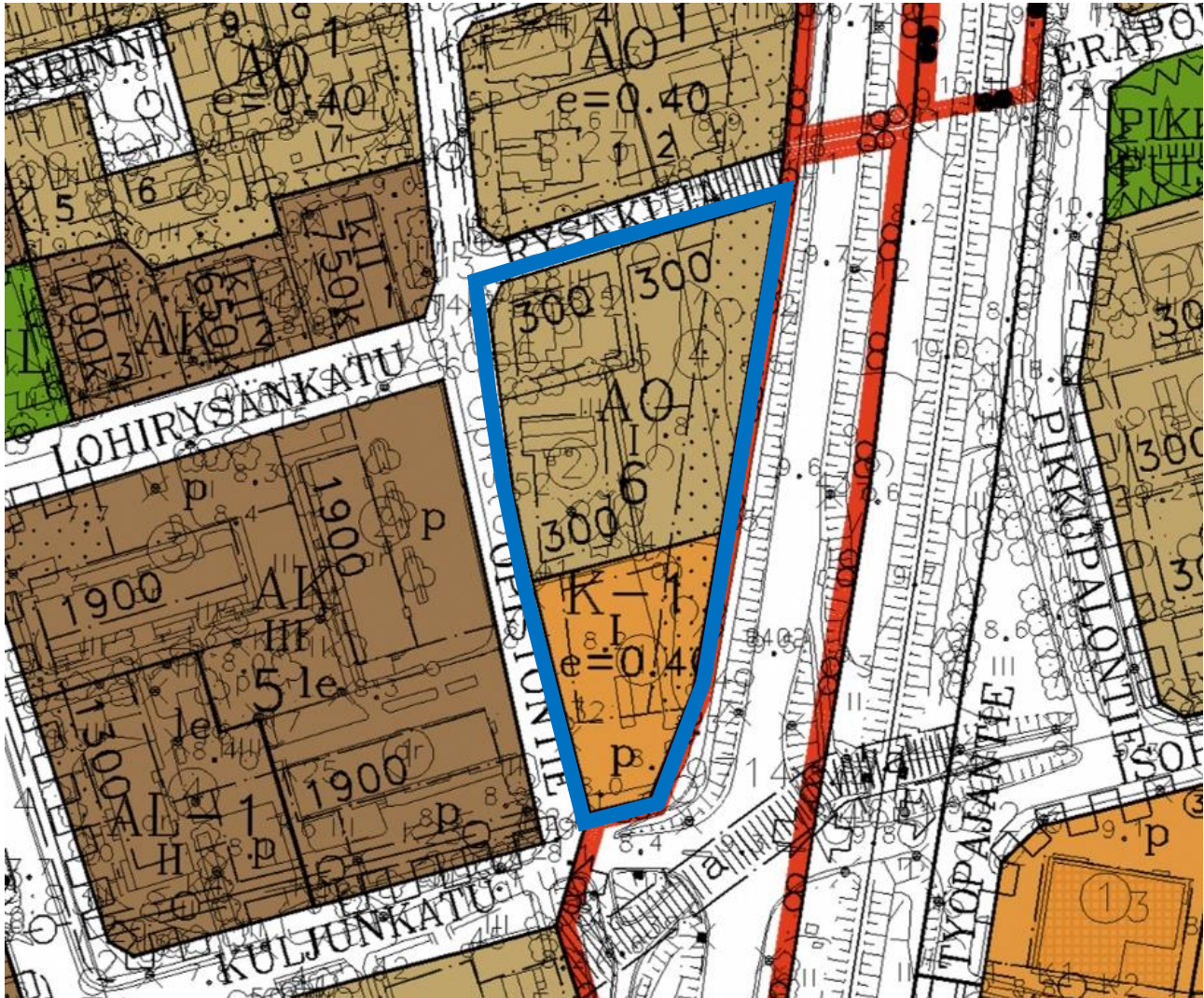
Alueelle laadittavien asemakaavojen pohjaksi on laadittava melu- ja tärinäselvitys.

Kuva 4. Ote Tornion yleiskaava 2021:sesta merkintöineen ja määräyksineen.

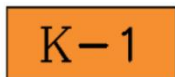


4.3 Asemakaava

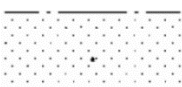
Alueella on voimassa 8.11.1987 voimaantullut asemakaava, jossa suunnittelualue on merkitty osittain erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja osittain liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-1).



Erillispientalojen korttelialue.



Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Kullekin tontille saa lisäksi rakentaa kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten yhden asunnon.



Istutettava alueen osa.

Kuva 5. Ote ajantasa-asemakaavasta merkintöineen.

4.4. Maanomistus

Kaavoitettava alue on Tornion kaupungin ja yksityisomistuksessa. Kaupunki tekee tarpeellisilta osin yksityisen maanomistajan kanssa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 91 b §) mukaiset maankäytösopimukset

5. Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavamuutoksen laadinnan tavoitteena on mahdollistaa päivittäistavarakaupan sijoittuminen alueelle. Rakentamisen neliömäärä ja sijainti tarkentuu kaavoituksen kuluessa ja Tornion kaupungin tavoitteena on muuttaa Rysäkujan eteläpuolinen tienvarsitontti viheralueeksi.

6. Selvitettävät asiat

Kaavamuutos ei lähtökohtaisesti edellytä MRL 9 §:n mukaisia erillisselvityksiä, elleivät viranomaiset niitä tule erikseen vaatimaan. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen alueella selvitetään. Tätä kaavamuutosta koskeviksi valtakunnallisiksi alueidenkäyttötavoitteiksi on tunnistettu:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

7. Laadittavat vaihtoehdot

Kaavoituksen yhteydessä laaditaan tarpeelliset vaihtoehtoiset maankäytön mallit ja suoritetaan niiden vaikutusten sekä ratkaisujen perusteiden arviointi.

8. Arvioitavat vaikutukset

Kaavoituksen yhteydessä selvitetään ja arvioidaan mm. seuraavanlaisia kaavan toteutumisesta aiheutuvia vaikutuksia:

- ✓ Vaikutukset luonnonympäristöön
- ✓ Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- ✓ Liikenteelliset vaikutukset
- ✓ Sosiaaliset vaikutukset

9. Osalliset

Selvityksen perusteella osallisia ovat:

Maanomistaja, vuokraoikeuden haltija ja asukkaat:

- ✓ Alueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja asukkaat (kunta, yksityiset)

Yhdyskuntatekniikka

- ✓ Tornion Energia Oy
- ✓ Tornion Vesi Oy

Kunnan hallintokunnat:



- ✓ Teknisten palvelujen lautakunta

Viranomaiset:

- ✓ Lapin ELY-keskus, Ympäristö- ja luonnonvarat
- ✓ Lapin ELY-keskus, Liikenne ja infrastruktuuri
- ✓ Lapin Liitto
- ✓ Lapin pelastuslaitos
- ✓ Lapin hyvinvointialue
- ✓ Tornionlaakson museo
- ✓ Väylävirasto

10. Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

- ✓ Kaavamuutoksen vireilletulosta ilmoitetaan Tornion kaupungintalon ilmoitustaululla, paikallislehdessä ja Tornion kaupungin www-sivuilla www.tornio.fi. Varataan mahdollisuus tutustua osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan, joka asetetaan nähtäville Tornion kaupungintalon ilmoitustaululle sekä Tornion kaupungin www-sivuilla www.tornio.fi. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus lausua mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyydestä.
- ✓ Maankäyttö- ja rakennuslain (66 §) mukainen neuvottelu ympäristökeskuksen ja muiden viranomaisten kanssa tarvittaessa.
- ✓ Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (30 §) mukainen kuuleminen: Kaavan valmisteluaineisto asetetaan nähtäville Tornion kaupungintalon ilmoitustaululle sekä Tornion kaupungin www-sivuilla www.tornio.fi. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus lausua mielipiteensä kaavaluonnoksesta. Kuulemisesta tiedotetaan kaupungintalon ilmoitustaululla ja paikallislehdessä sekä kirjeitse kaavoitettavan alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajille. Viranomaisilta pyydetään lausunnot.
- ✓ Kaupunginhallituksen käsittely
- ✓ Maankäyttö- ja rakennuslain (65 §) mukaisesti kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville Tornion kaupungin ilmoitustaululle sekä Internet-sivulle osoitteeseen www.tornio.fi. Nähtävilläolosta tiedotetaan virallisten kuulutusten ilmoitustaululla, paikallislehdessä ja Tornion kaupungin www-sivuilla www.tornio.fi. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Viranomaisilta pyydetään lausunnot.
- ✓ Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (26 §) mukainen viranomaisneuvottelu (tarvittaessa).
- ✓ Kaupunginvaltuuston hyväksyminen

11. Alustava aikataulu

OAS:n laadinta	8/2023
Vireilletulo (MRL 63 §)	9/2023
Luonnosvaiheen selostuksen ja kaavakartan laadinta	9-10/2023
Valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 30 §)	12/2023

Kaavaluonnoksen ja -selostuksen tarkistus ehdotusvaiheeseen	1/2024
Kaavaehdotuksen nähtävilläpito (MRL 65 §)	1-2/2024
Kunnanvaltuuston hyväksymiskäsittely	2/2024

12. Kaavoitusprosessin kulku

Kuulutukset kunnan ilmoituslehdessä:

- ✓ 20.9.2023 kuulutus asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläpidosta.
- ✓ __.__.2023 kuulutus asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuulemisesta ja valmisteluaineiston nähtävilläpidosta
- ✓ __.__.2024 kuulutus asemakaavamuutosehdotuksen julkisesta nähtävilläpidosta

13. Yhteystiedot

Kaavoituksesta vastaa Tornion kaupungissa

- ✓ kaupunginarkkitehti Harri Ryyänen (puh. 040 7048720)
harri.ryynanen@tornio.fi, Suensaarenkatu 4, 95400 Tornio
- ✓ kaavasuunnittelija Päivi Harjuniemi (puh. 040 5462977)
paivi.harjuniemi@tornio.fi, Suensaarenkatu 4, 95400 Tornio

Konsulttina ja kaavan laatijana toimii

- ✓ Arkkitehtitoimisto Jarmo Lokio Oy, arkkitehti Jarmo Lokio (puh. 044 700 2155)
jarmo.lokio@lokio.fi, Uitonkatu 2 a 3, 96100 Rovaniemi

Rovaniemellä 20.11.2023



Jarmo Lokio
arkkitehti FISE YKS 122

TORNION KAUPUNKI, KIVIRANNAN KAUPUNGINOSA

Korttelin 6 asemakaavan muutoksen vireilletulovaihe

Vireilletulovaiheessa saapuneet lausunnot (3 kpl), mielipide (1 kpl) ja vastineet niihin.

1. Väylävirasto	Kaavanlaatijan vastine
Raideliikenteen melu, runkomelu ja tärinä Väylävirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Melun- ja tärinätorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisuista päätettäessä. Kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset melun ja tärinän leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi. Lisätietoja aiheesta on saatavilla Ympäristöministeriön ohjeesta Melun- ja tärinätorjuntaratkaisut sekä niiden vaikutukset kaavoituksessa (Ympäristöministeriön julkaisuja 2023:28, https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/165049). Melun osalta kaavoituksessa on huomioitava Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melun ohjearvot. Kaavoitettavien alueiden melutasot ulkoalueilla ja rakennusten sisätiloissa eivät saa ylittää VNP (993/1992) mukaisia ohjearvoja. Lisäksi on huomioitava esimerkiksi raskaasta tavarajunaliikenteestä, ratapihan toiminnasta tai vaihteiden ylityksestä aiheutuva hetkellinen maksimimelutaso Uudenmaan ELY-keskuksen oppaan Melun- ja tärinätorjunta maankäytön suunnittelussa (2/2013) mukaisesti (asuintiloissa hetkellinen maksimimelu ei saa ylittää yöaikaan toistuvasti tasoa 45 dB AFmax). Melualueelle ei tule kaavoittaa melulle herkkää maankäyttöä ilman asianmukaisia selvityksiä ja tarvittavaa melunsuojausta. Runkomelun osalta tulee huomioida VTT:n laatiman esiselvityksen Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi (VTT tiedotteita 2468) suositus runkomelutason raja-arvosta (Lpr_m). Selvityksen mukaan runkomelutason ei tulisi ylittää asuinhuoneistoissa, hoito- ja sosiaalihuollon laitoksissa tai majoitustiloissa tasoa 35 dB (tunnelissa kulkevilla radoilla 30 dB). Kokoontumis- ja opetustiloissa runkomelutason ei tulisi ylittää tasoa 35 dB ja toimisto-, kauppa-, näyttelytiloissa sekä museoissa vastaavasti tasoa 45 dB (tunnelissa kulkevilla radoilla 40 dB). Yleensä runkomeluhaitat ulottuvat 60 m (pehmeikkö) - yli 200 m (kallio) etäisyydelle rautatiestä (VTT:n tiedotteita 2468). Kaavoituksessa on huomioitava raideliikenteen tärinän aiheuttama rakennuksen vaurioitumisriski ja vaikutus asuinmukavuuteen. Tärinälle herkkää maankäyttöä ei tule osoittaa tärinäherkille alueille ilman tärinänvaimennustoimenpiteitä edellyttävää kaavamerkintää tai -määräystä. Tärinälle herkällä maaperällä kuten savikolla tärinä voi ulottua jopa yli 200 metrin päähän radasta. Rautatieliikenteestä johtuvalle tärinälle herkimpiä rakennuksia ovat yleensä puolitoista tai kaksikerroksiset	Melun ja tärinän osalta alueelle ja sen välittömään läheisyyteen on laadittu 2010- ja 2020-luvuilla melu- ja tärinäselvitykset, joiden pohjalta on kaavamateriaali laadittu melu- ja tärinäasiat huomioiden. Tarvetta erillissuojauksille tms. ei uudisrakentamisen tulevan käyttö-tarkoituksen (kauppa) johdosta ole.

puurakenteiset talot. Tärinäherkkyys riippuu mm. maaperän ja rakennuksen värähtelyn ominaisuuksista. Mikäli nämä ovat lähellä toisiaan, voi maaperän värähtely siirtyä ja voimistua rakennuksessa. Tärinähaittojen poistaminen jo rakennetuilta alueilta jälkikateen on vaikeata, ellei mahdotonta ja korjaustoimenpiteet kalliita.

Tärinän osalta kaavoituksessa tulee huomioida VTT:n selvitys Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksista (VTT tiedotteita 2278). Suosituksen mukaan asuinrakennuksen taäinä ei saa ylittää uusilla asuinalueilla värähtelyluokan C arvoa $V_{w,95} \leq 0,30$ mm/s ja vanhoilla asuinalueilla värähtelyluokan D arvoa $V_{w,95} \leq 0,60$ mm/s. Mikäli kyse ei ole asuinrakennuksesta ja tilojen käyttötarkoitus on sellainen, että liikenteen ei katsota haittaavan lepoa (esim. kaupat, kahvilat, ostoskeskukset, tavaratalot, liikuntatilat), tavoiteraja voi olla kaksinkertainen em. arvoihin nähden (VTT tiedotteita 2569).

Liikenteen tärinästä ja runkomelusta on lisäksi olemassa mm. seuraavat VTT:n julkaisut: Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa (VTT working papers 50, Espoo 2006), Ohjeita liikennetärinän arviointiin (VTT tiedotteita 2569, Espoo 2011) ja Rakennukseen siirtyvän liikennetärinän arviointi (VTT tiedotteita 2425, Espoo 2008). Julkaisuihin on annettu tärinään ja runkomeluun liittyviä suosituksia. Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi (VTT tiedotteita 2468, Espoo 2009).

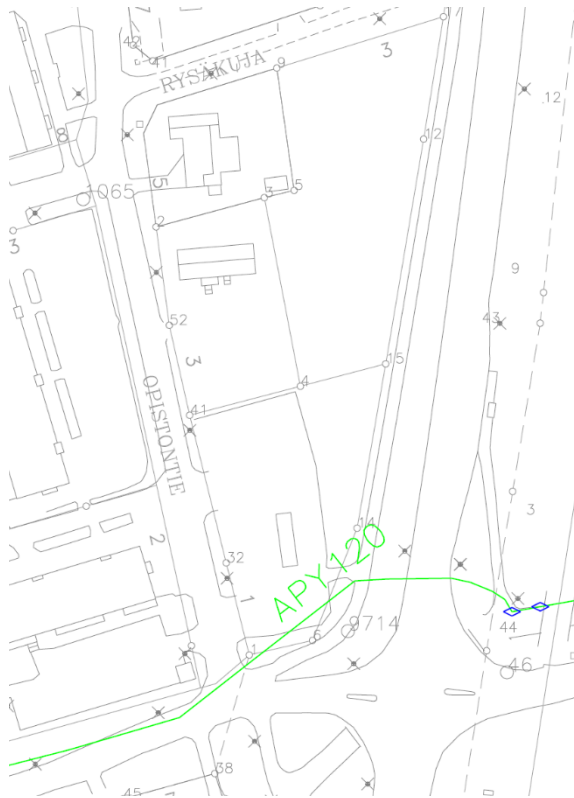
Julkaisuja on saatavissa sähköisenä osoitteesta:

<https://www.vtt.fi/julkaisut>.

Väylävirasto muistuttaa, että melun-, runkomelun- ja tärinätorjuntavastuun periaatteena on vastuun kuuluminen sille taholle, jonka suunnittelemista toimenpiteistä melun-, runkomelun- ja tärinätorjuntatarve syntyy. Näin ollen Väylävirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun-, runkomelun- ja tärinätorjunnan kustannuksiin.

2. Tornion Energia Oy

Kaavoituksessa huomioitavan kiinteistön 851-22-6-1 etelälaidassa oleva 20 kV:n kaapeli.



Kaavanlaatijan vastine

Huomioidaan asemakaavamuutoksessa.

3. Tornionlaakson museo	Kaavanlaatijan vastine
Suunnittelualueella sijaitsee kaksi omakotitalotonttia sekä grillikioskirakennus parkkipaikoineen. Alueen koillisosa on rakentamaton. Ympärillä olevissa kortteleissa on asuinkerrostaloja, asuinpientaloja sekä palvelu- ja liikerakennuksia. Lähimmät yleiskaavassa suojeltavaksi osoitetut, rakennetun kulttuuriympäristön kohteet: Kivirannan terveystalo, Entinen kivirannan koulu ja Peräpohjolan opisto, sijaitsevat lounaassa ja luoteessa noin 100–200 metrin päässä. Suunnittelualueella sijaitsevat pihapiirit on alun perin rakennettu 1950-luvun puoliväliin mennessä. Jotta vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön voidaan arvioida asianmukaisella tavalla, tulee kaavamuutosalueen rakennuskanta inventoida ja kaavaselvostuksesta käydä riittävällä tavalla ilmi kaavamuutosalueella ja sen välittömässä läheisyydessä olevan rakennuskannan luonne ja rakentumisajankohta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kohdassa <i>Arvioitavat vaikutukset</i> olisi hyvä korvata ”Vaikutukset maisemaan, rakennettuun ympäristöön ja kyläkuvaan” tekstillä ”<i>vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön</i>” 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 marginaalinen.	Todetaan. Tornion kaupunki inventoi ja kaavaselvostukseen on kuvattu kaavamuutosalueen ja sen välittömässä läheisyydessä olevan rakennuskannan luonne ja rakentumisajankohta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on korjattu Tornionlaakson museon esittämällä tavalla.
1. Mielipide	Kaavanlaatijan vastine
Varsinaiseen Opistontie eteläisen kaavan muutoksen perustuvaan suunnitelmaan ei ole huomauttamista. Ongelma on pohjoiseen suuntautuvan valtatie ja Isopalon tien risteys, joka jo tällä hetkellä on vaarallinen. Vaatus: koko risteysalueen liikenneympäristö on parannettava esim. liikennevalojärjestelmän muodossa. Jos/kun liikenne (poikkeava) tulee risteyksessä vilkastumaan on asia, joka heti suunnitteluvaiheessa tulee huomioida ja parantaa. Tuskin tilastoruumiita tähän tarvitaan!	Todetaan. Mielipide kohdistuu kaavamuutosalueen ulkopuolelle eikä sinänsä ole asemakaavallinen asia vaan liikenneturvallisuuteen liittyvä asia, jonka osalta päävastuu suunnittelusta ja toteuttamisesta on maantietalueen haltijalla Lapin ELY-keskuksella.

Torniossa 1.12.2023

Jarmo Lokio
 arkkitehti YKS 122