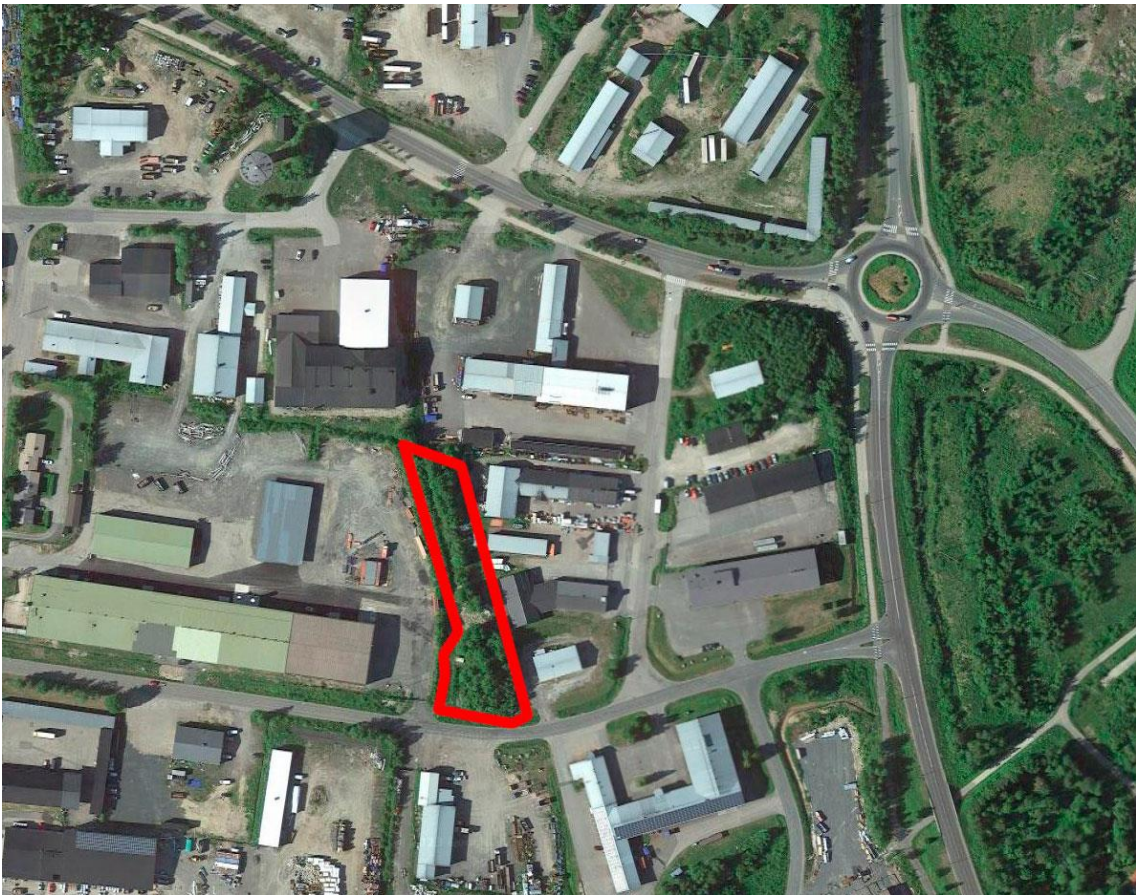


ASEMAKAAVAMUUTOS TORPIN KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 10 PUISTOALUEELLE (VERKKOTEHTAANPUISTO)



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.....	4
2	TIIVISTELMÄ.....	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2	Asemakaava.....	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	5
3	LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.2	Suunnittelutilanne.....	9
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1	Asemakaavan laadinnan tarve ja tavoitteet.....	13
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	13
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	13
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	15
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	15
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	18
5.1	Toteuttaminen ja aloitus.....	19
5.2	Toteutuksen seuranta.....	19

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta:	Tornio
Kunnanosa:	Torppi
Kortteli:	10
Kaava:	Asemakaavan muutos
Kaavan laatija:	Jarmo Lokio, arkkitehti YKS 122

Asemakaava-alueen laajennuksen vireilletulosta on kuulutettu __.2.2024

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville (MRA 30 §) __.2.2024

Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §) __.2.2024

Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §) __.2.2024

Kaupunginhallitus __.2.2024, § __

Kaupunginvaltuusto __.2.2024, § __

Asemakaavan selostus koskee 3.3.2024 päivättyä asemakaavaluonnosta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutoksen laadinnan kohteena on noin 4019 m² alue Tornion kaupungin Torpin kaupunginosan alueella. Alue sijoittuu teollisuusalueelle. Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa.



Kuva 1. Ote Tornion kaupungin karttapalvelusta ja suunnittelualue osoitettu keltaisella. © Tornio InfoGIS.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavamuutos Torpin kaupunginosan korttelin 10 puistoalueelle (Verkkotehtaanpuisto).

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa ajoyhteys ko. alueen kautta tontille 16 ja muuttaa alue KTY-tonttialueeksi ja yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET).

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Asemakaavan seurantalomake
- Kaavakartta 12.2.2024
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Valmisteluvaiheen lausunnot, mielipiteet ja vastineet (täydentyy myöhemmin)
- Ehdotusvaiheen lausunnot, muistutukset ja vastineet (täydentyy myöhemmin)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaupunginhallitus on päättänyt __.__.2024 § __ asemakaavamuutoksen laadinnasta

Kuulutus OAS:n nähtävilläolosta: __.__.2024

OAS:n nähtävilläolo: __.__.2024 alkaen

Kuulutus asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolosta: __.__.2024

Asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo: __.__. - __.__.2024

Kuulutus asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta: __.__.2024

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo: __.__. - __.__.2024

Asemakaavan hyväksyminen:

Kaupunginhallitus __.__.2024, § __

Kaupunginvaltuusto __.__.2024, § __

2.2 Asemakaava

Kaavamuutoksen laadinnan tavoitteena on mahdollistaa ajoyhteys ko. alueen kautta tontille 16 ja muuttaa alue KTY-tonttialueeksi ja yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET).

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 4019 m² alue Tornion kaupungin Torpin kaupunginosan alueella. Alue rajautuu etelässä Verkkotehtaankatuun ja muualta oleviin teollisuusalueiden tontteihin. Suunnittelualue on nykyisellään puistoaluetta.



Kuva 2. Suunnittelualue rajautuu eteläosastaan Verkkotehtaankatuun. Suunnittelualue kuvassa kadun vasemmassa reunassa (1/24).



Kuva 3. Suunnittelualue on metsäistä puistoaluetta (1/24).

3.1.2 Luonnonympäristö

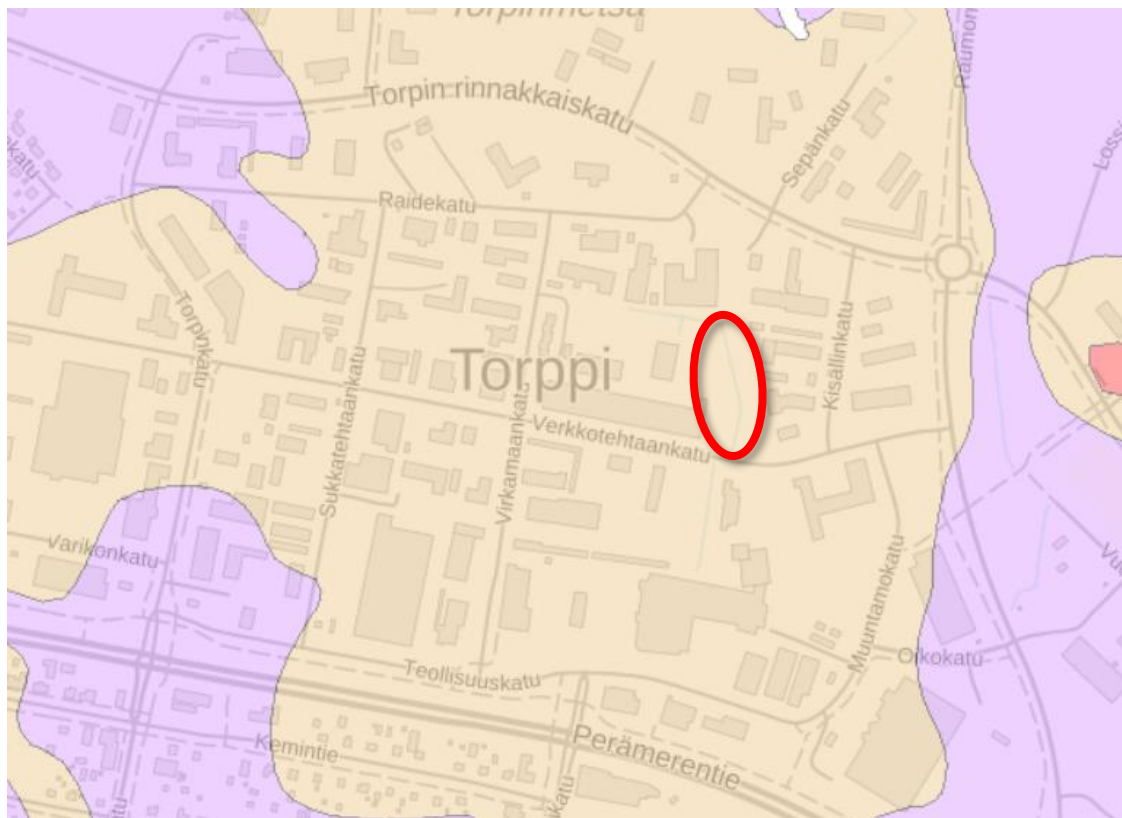
Suunnittelualue on kokonaisuudessaan metsäistä puistoaluetta. Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.



Kuva 4. Suunnittelualue kuvattuna Verkkotehtaankadulta länteen (1/24).

Maaperä

Geologisen tutkimuskeskuksen Maankamara-karttapalvelun mukaan suunnittelualueen maaperä on hiekkamoreenia.



Kuva 5. Maaperä. Suunnittelualueen sijainti osoitettu punaisella. GTK, Maanmittauslaitos, Esri Finland 2/2024.

Pinta- ja pohjavedet

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

Tulvavaara

Kaavoitettava alue ei sijoitu tulvavaara-alueelle.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Suunnittelualueelle ei sijoitu asumista.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueen välittömään läheisyyteen sijoittuu erilaisia elinkeinoelämän toimintoja: suuri varastohalli länsipuolella ja itäpuolella pienempiä pienteollisuusrakennuksia. Alue tukeutuu sekä Torpin että kaupungin keskustan palveluihin.

Rakennuskanta

Suunnittelualueelle ei sijoitu rakennuskantaa.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet

Kaavoitettavalla alueella ei ole tiedossa olevia kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita. Lähin kohde (Pohjanmaan rantatie) sijoittuu alle 200 metrin päähän suunnittelualueesta.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Kaavoitettavalla alueella ei ole tiedossa olevia arkeologisia kohteita.

Liikenne

Kaava-alue sijoittuu Verkkotehtaankadun varteen.

Tekninen huolto

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

3.1.4 Maanomistus

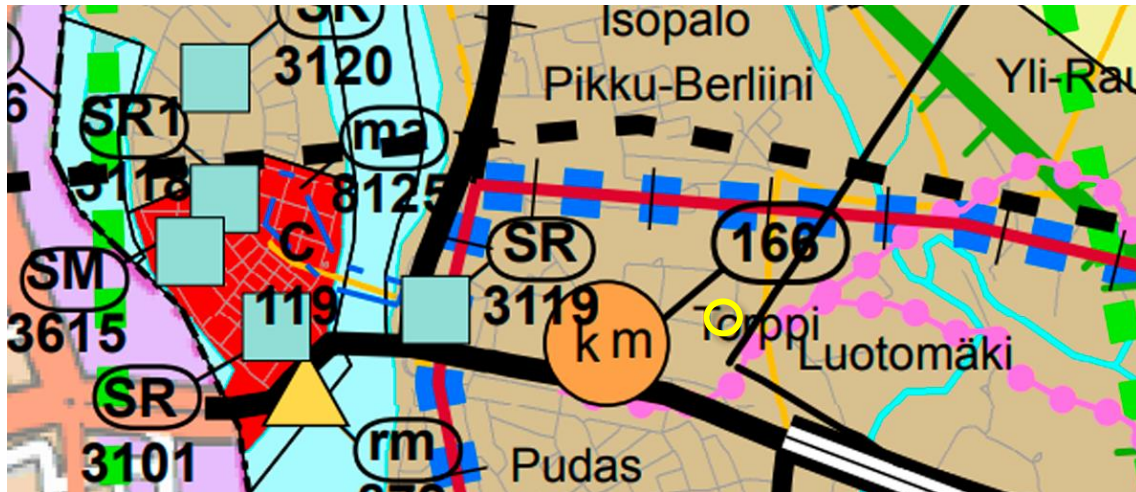
Kaavamuutosalue on kaupungin omistuksessa.

Tornion kaupunki tekee tarpeellisilta osin kaavamuutosaloitteen tehneen toimijan kanssa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 91 b §) mukaisen maankäyttösopimuksen, mikäli kaavamuutos saa lainvoiman.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

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

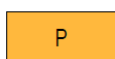
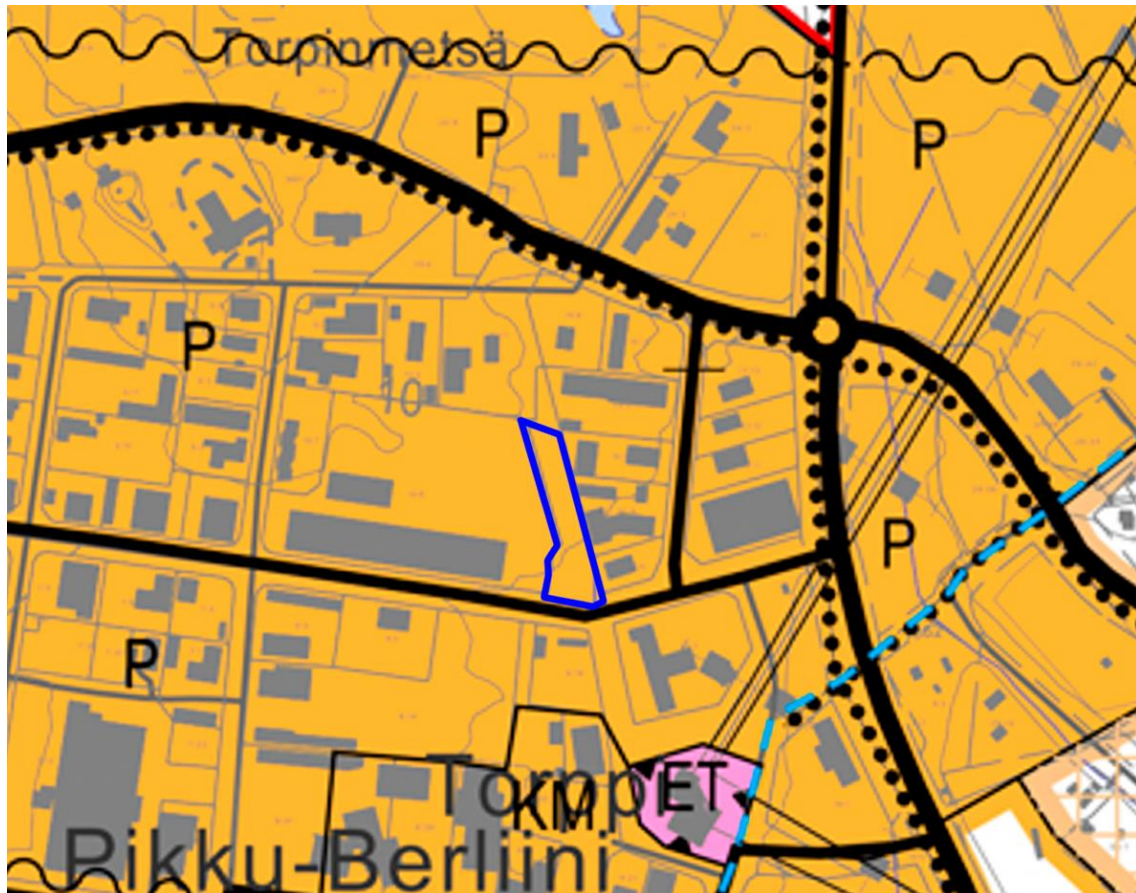


- A** Taajamatoimintojen alue
Merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamis-alueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.
- kk** Kaupunkikehittämisen kohdealue
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 virkistyksen kehittämisen kohdealue
Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistyksen 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.
- Perämeren kaari**
Merkinnällä osoitetaan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti tärkeä kehittämisvyöhyke
Kehittämisvyöhykkeen toimintojen verkostoitumista tulee edistää alueidenkäyttöraatkaisuilla. 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 luonnonkalouden erityispiirteet ja luonnon kehityskulkujen alueellinen edustavuus. Maankohoamisrannikon luonnon- ja kulttuuriperinnön kansainvälisten arvojen säilymistä ja matkailullista hyödyntämistä tulee edistää.

Kuva 6. Ote Länsi-Lapin maakuntakaavasta merkintöineen ja määräyksineen. Suunnittelualueen rajaus keltaisella.

3.2.2 Yleiskaava

Asemakaavan suunnittelualue on merkitty Tornion yleiskaavassa 2021 (Kh § 57 1.3.2010) palvelujen ja hallinnon alueeksi (P).



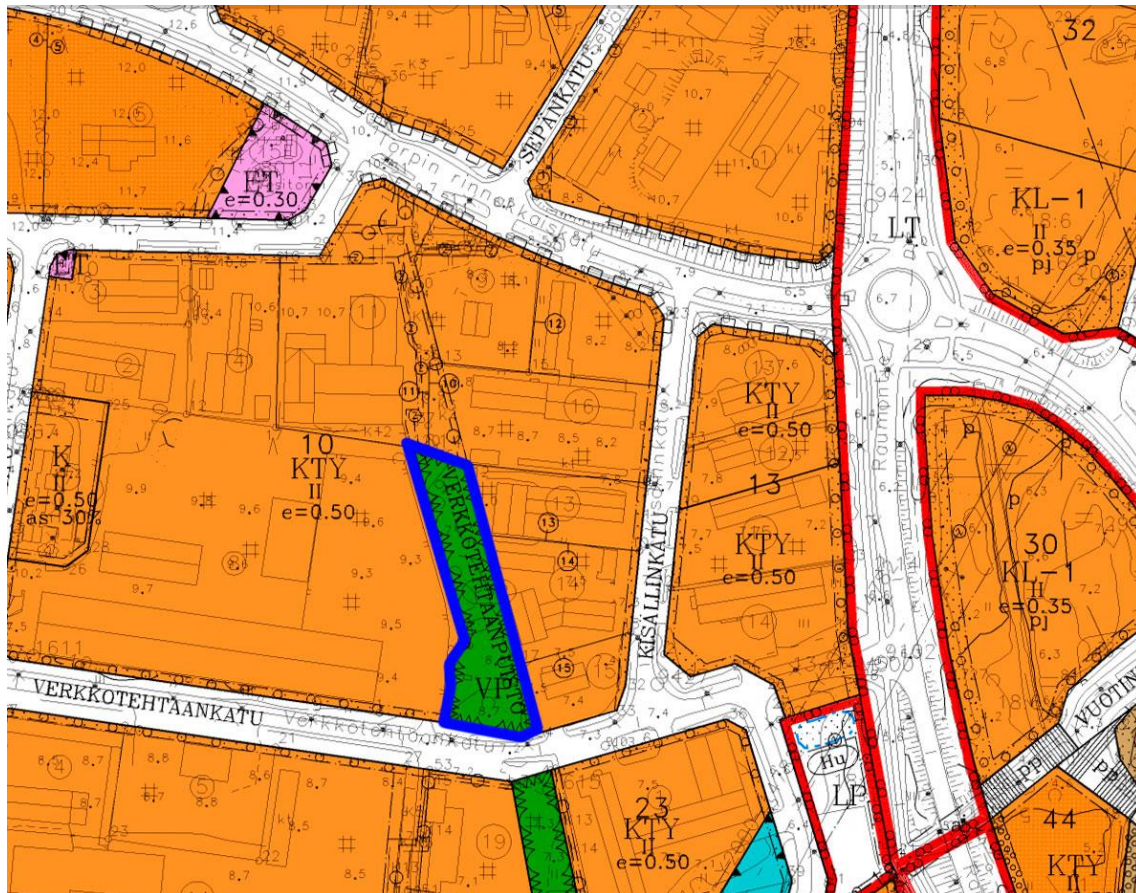
PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE
Torppi, Kiviranta, Färimäki, Pudas, Kalliopudas, Kokkokangas

Haluamme, että alueen kaupunkirakennetta eheytetään ja kaupunkikuvaa kohennetaan siten, että alueesta tulee viihtyisä tilaa vievän kaupan keskus. Alueelle ohjataan tilaa vievän kaupan toimintoja ja sellaisia tuotantolaitoksia tai pienyrityksiä, jotka harjoittavat vähittäiskauppaa. Siksi määräämme, että alueelle asemakaavoitetaan ensisijaisesti kaupallisia palveluja. Alueelle voidaan sijoittaa myös muita palveluja ja työpaikkoja.

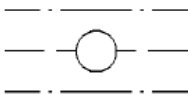
Kuva 7. Ote Tornion yleiskaava 2021:sesta merkintöineen ja määräyksineen.

3.2.3 Asemakaava

Alueella on voimassa 24.2.2006 voimaantullut asemakaava, jossa suunnittelualue on merkitty puistoalueeksi (P). Alueen läpi kulkee kunnallistekninen linja.



Puisto.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Kuva 8. Ote ajantasa-asetuksesta merkintöineen.

3.2.4 Rakennusjärjestys

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

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan laadinnan tarve ja tavoitteet

Kaavamuutosaloitteen tehneen yrityksen tavoitteena on mahdollistaa kulku alueen läpi yrityksen omistamalle tontille ja hyödyntää alue ulkovarastointi-, liikennöinti- ja pysäköintialueena. Asemakaavassa ei ole tarkoitus osoittaa alueelle rakennusoi-keutta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tornion kaupunginhallitus on päättänyt __.2024 § _ asemakaavamuutoksen suoritamisesta

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:

- ✓ Teknisten palvelujen lautakunta

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 __.__.2024.

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 __.__.2024 alkaen.

Kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä __.__.2024 (täydentyä myöhemmin). Kaavaehdotus on ollut nähtävillä __.__.2024 (täydentyä 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 viranomaisahoille.

Koska kaavalla ei ole maakunnallista tai valtakunnallista vaikuttavuutta, ei tarvetta erillisille viranomaisneuvotteluille ole vaan ne pidetään tarvittaessa. Viranomaisilta pyydetään lausuntoja kaavan valmisteluvaiheen ja ehdotusvaiheen kuumemisten 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. Päätös 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 palvelujen ja hallinnon alueeksi (P).

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

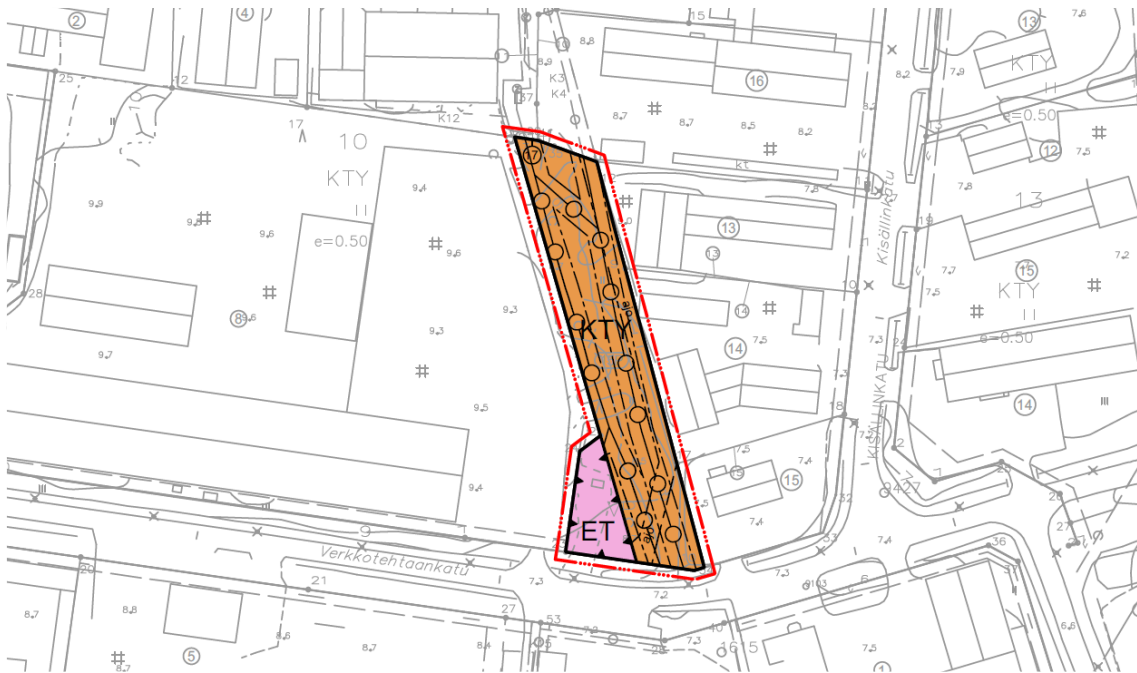
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Suunnittelualueen pienestä koosta ja maanomistajan selkeistä tavoitteista johtuen ei tarvetta vaihtoehtoisten kaavaluonnosten laadinnalle ollut, vaan nykytilanne toimii nk. nollavaihtoehtona.

Suunnittelualue on osoitettu asemakaavaluonnoksessa pääosin toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY/0,3416 ha), joka on jatkumoa suunnittelualueetta ympäröivän alueen tonttien kaavamerkinnälle. Kaavaluonnoksessa mahdollistetaan alueen hyödyntäminen ulkovarastointi-, liikennöinti- ja pysäköintialueena. Ajasitteen tehtävänä on mahdollistaa ajoyhteys muodostuvan tontin (17) pohjois- ja itäpuolella sijaitseville tonteille 13,14 ja 16. Tonttijako on osoitettu muodostuvalle tontille sitovaksi.

KTY-alueen läpi kulkeväksi on osoitettu johtorasite.

Suunnittelualueen lounaisosa on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET/0,0604 ha). Alueella sijaitsee muuntamoraennus.



Kuva 9. Asemakaavaluonnos (3.3.2024).

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 maankäytön yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Kaavamuutoksella on vaikutuksia maisemaan, sillä puistoalue muuttuu rakennetuksi alueeksi. Kaavaluonnoksessa osoitetulle ET-alueelle on mahdollista jättää puustoa sekä muodostuvan KTY-tontin rakentamatta jääville osille.

Luonnonympäristö

Asemakaavan muutoksella puistoalue muuttuu rakennetuksi alueeksi. Puistoalueella ei ole erityisiä luontoarvoja, joten muutoksen ei voida katsoa olevan merkittävä luonnonympäristön kannalta alueen koko ja sitä ympäröivä alue huomioiden.

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. Ajoyhteys tietyille tonteille helpottuu kaavan toteutumisen myötä.

Muut vaikutukset

Kaavalla ei ole muita merkittäviä vaikutuksia.

4.5.3 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

<p>Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikuminen</p> <p>Edistetään koko maan monikeskuksesta, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri</p>	<p>Kaavalla mahdollistetaan olevan alueen kehittyminen ja luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan</p>
--	--

<p>alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi.</p>	<p>kehittämiseksi sekä helpotetaan alueen liikenteellisiä yhteyksiä.</p>
<p>Terveellinen ja turvallinen elinympäristö</p> <p>Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin.</p>	<p>Kaavassa on huomioitu hulevedet.</p>

4.5.4 Kaavan suhde maakuntakaavaan

Asemakaavalla edistetään maakuntakaavan toteuttamista.

4.5.5 Kaavan suhde yleiskaavaan

Asemakaavalla edistetään yleiskaavan toteuttamista.



Kuva 13. Näkymä kaavamuutosalueen pohjoisosasta etelään kaavamuutosalueelle (11/2023).

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 3.3.2024



Jarmo Lokio

arkkitehti YKS 122

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 851 Tornio Täyttämispvm 25.03.2024
Kaavan nimi Verkkotehtaanpuisto
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 851 X1510
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,4019

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	0,4020				0,0001	
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,3416	85,0			0,3416	
T yhteensä						
V yhteensä					-0,4019	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	0,0604	15,0			0,0604	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4020				0,0001	
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,3416	85,0			0,3416	
KTY	0,3416	100,0			0,3416	
T yhteensä						
V yhteensä					-0,4019	
VP					-0,4019	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	0,0604	15,0			0,0604	
ET	0,0604	100,0			0,0604	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



TORNION KAUPUNKI

851 X2262

ASEMAKAAVAN MUUTOS - LUONNOSVAIHE

Kortteli 10 puistoalue (Verkkotehtaanpuisto)

KAUPUNGINOSA: 15. TORPIN KAUPUNGINOSA
KORTTELI: 10

Käsittelyvaiheet:

MRA 27 k.ehd. näht. ____ - ____ .2024
Kh näht . .2024
Tekn.palv.ltk . .2024
MRA 30 luonn. näht. ____ - ____ .2024
MRL 62 OAS näht. . .2024
MRL 63 OAS pvm. . .2024

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

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Torniossa 3.3.2024 Paikkatietoinsinööri Kimmo Annala

Suunnittelija: Miisa Saukkonen, arkkitehti YKS 727
Pääsuunnittelija: Jarmo Lokio, arkkitehti YKS 122

MITTAKAAVA 1:2000
Pvm: 3.3.2024



ASEMAKAAVAMERKINTÖJEN SELITYKSET

- KTY** Toimitilarakennusten korttelialue.
- ET** Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- ⊙ Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
- ajo Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.
- Rakennusala.
- ⊙ Johtoa varten varattu alueen osa.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

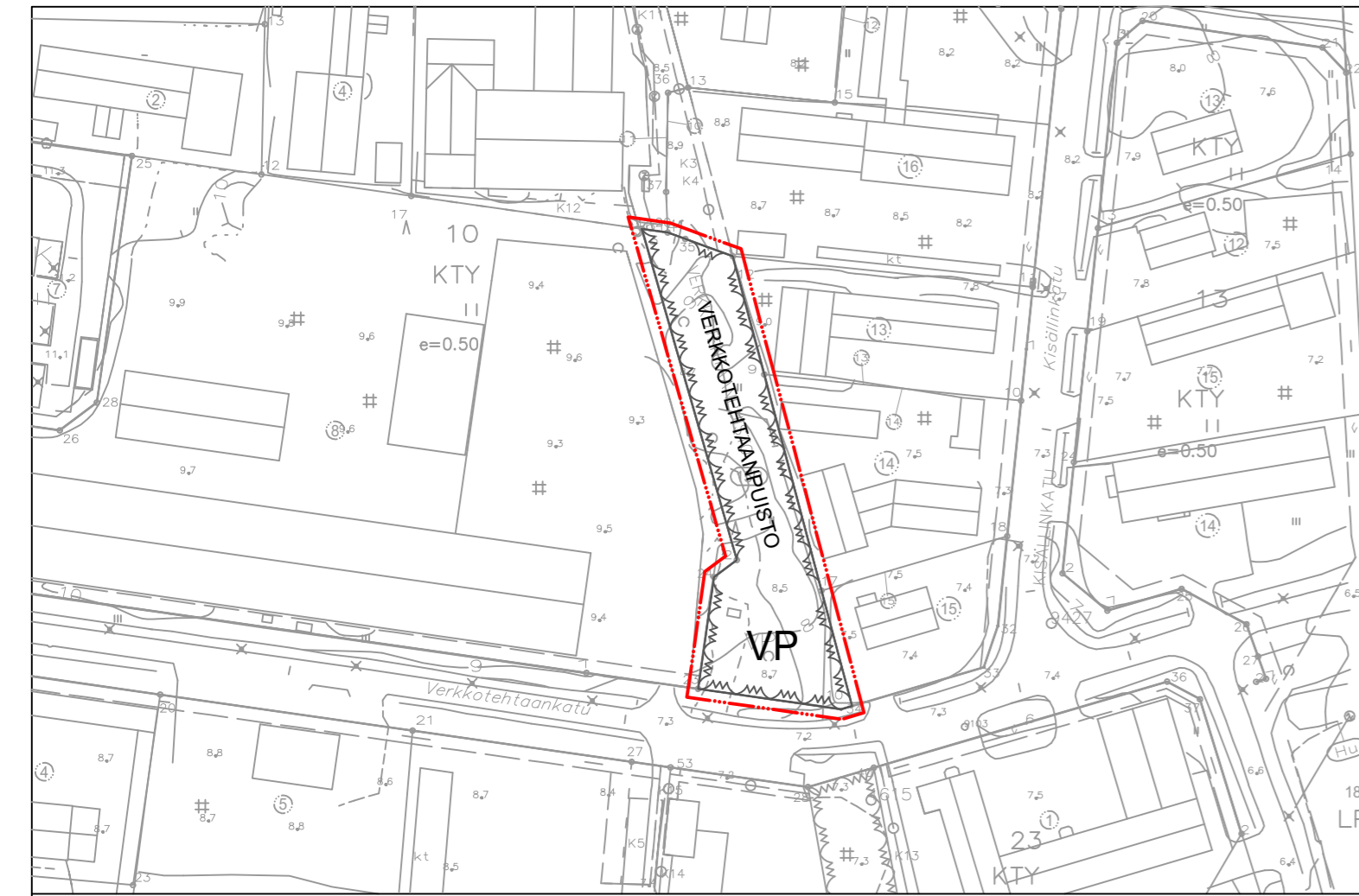
Pihasuunnittelussa ja autopaikkojen sijoittelussa on huomioitava liikenneturvallisuus ja katuliittymät sekä riittävä lumitila. Autopaikan ja katualueen välissä on oltava vähintään 5 m pitkä autopysäköintitila.

Rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa. Alueen pinnoista tulee 50 % olla vettäläpäiseviä.

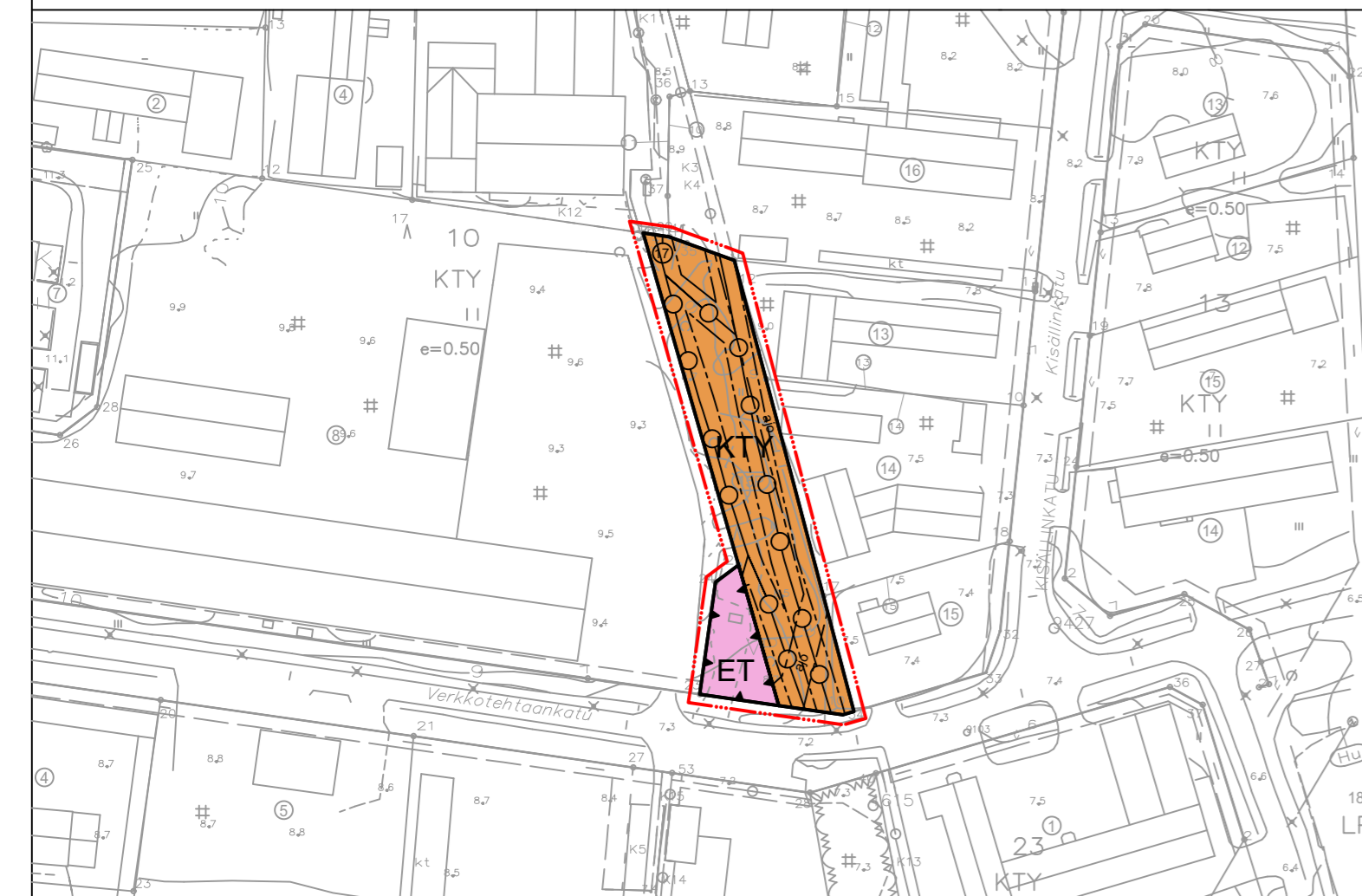
Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa tontilla siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista kahta sataa vettäläpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyspainanteissa, -altaissa tai säiliöissä tulee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

Tällä asemakaava-alueella on rakennusten ja rakennelmien rakentaminen kielletty. Sallittuja rakenteita ovat vain ajotiet, pysäköintialueet ja varastokentät.

Tällä asemakaava-alueella tonttijako on sitova.



POISTETTAVA ASEMAKAAVA



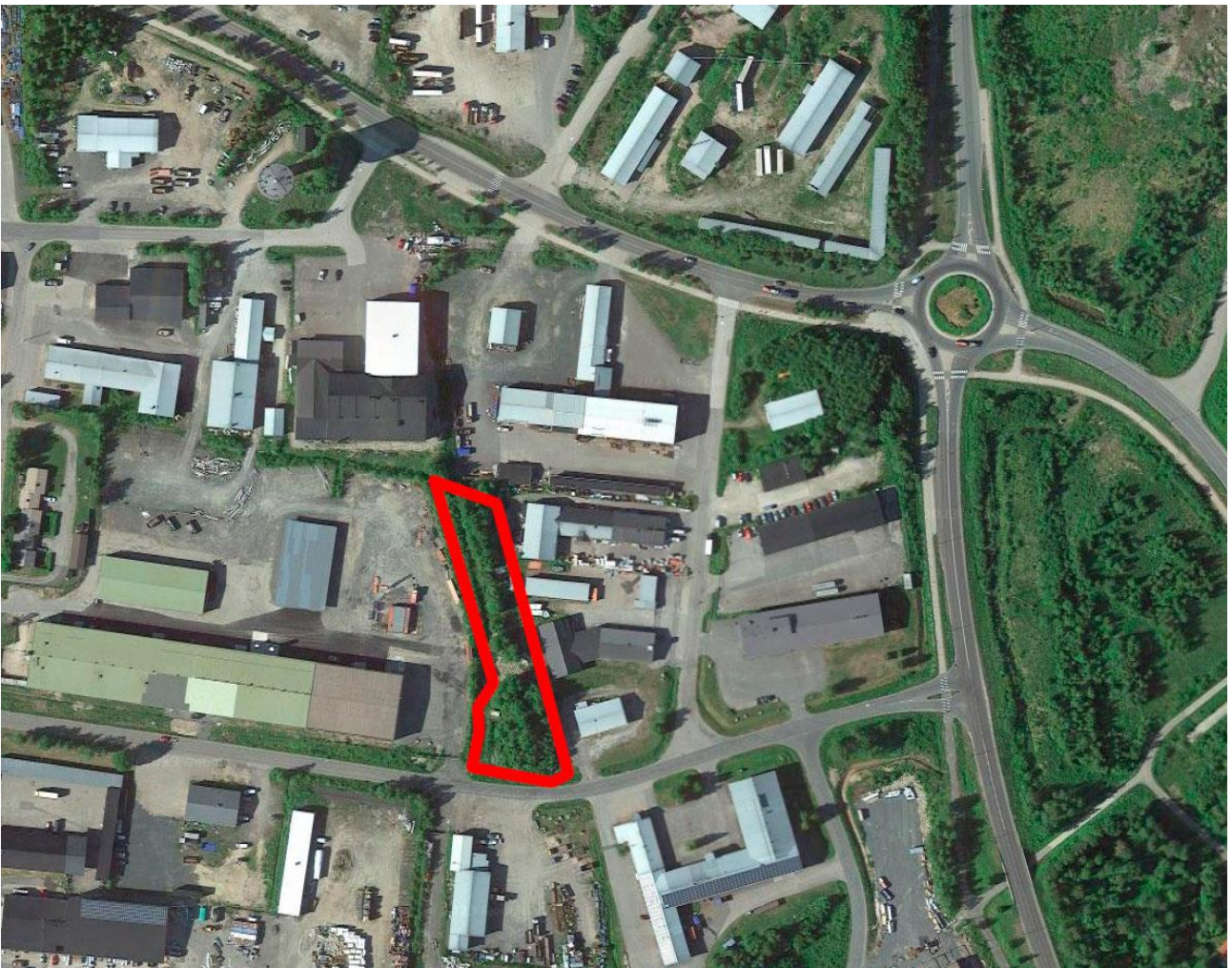
ASEMAKAAVAMUUTOS (LUONNOS) 1:2000



TORNION KAUPUNKI, 15. KUNNANOSA

Asemakaavamuutos Torpin kaupunginosan korttelin 10 puistoalueelle (Verkkotehtaanpuisto).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 20.2.2024



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?

Kaavamuutoksen laadinnan tavoitteena on mahdollistaa ajoyhteys ko. alueen kautta tontille 16 ja muuttaa alue KTY-tonttialueiksi.

3. Suunnittelualue

Asemakaavamuutoksen laadinnan kohteena on noin 4019 m² alue Tornion kaupungin Torpin kaupunginosan alueella. Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa.



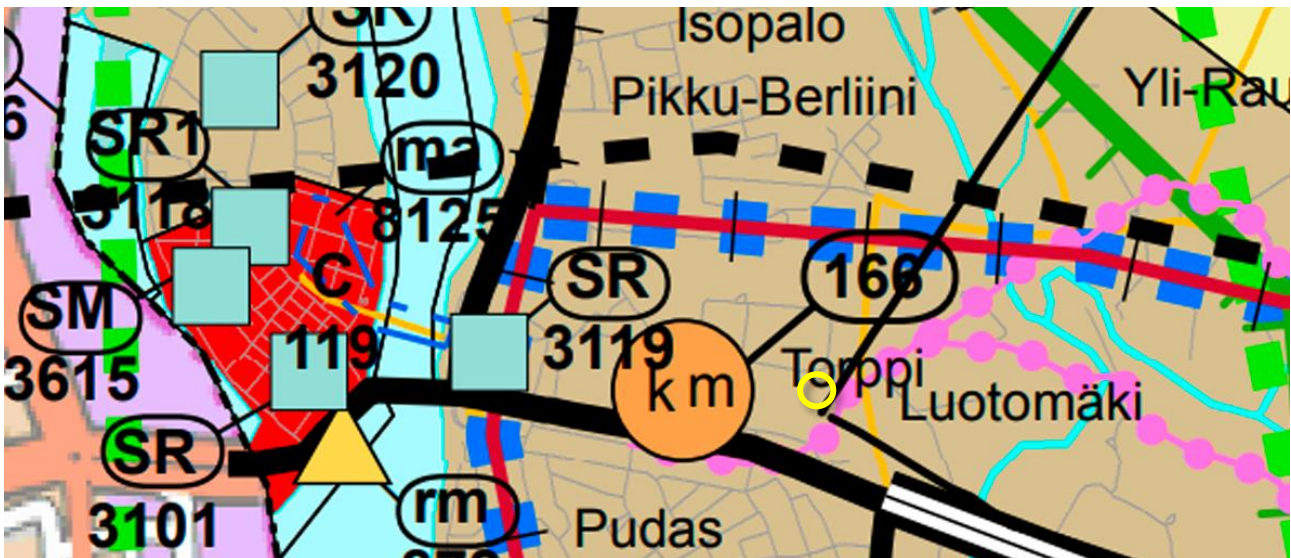
Kuva 2. Ote Tornion kaupungin karttapalvelusta ja suunnittelualueen rajaus keltaisella. © Tornio InfoGIS.



4. Suunnittelun lähtökohdat

4.1 Maakuntakaava

Voimassa olevassa Länsi-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen alueella (A). Länsi-Lapin maakuntakaavamutoksen 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 rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.



kk Kaupunkikehittämisen kohdealue

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

Alueen suunnittelun lähtökohdana 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 virkistykseen 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 sopivalla tavalla. Kulttuuriperintö-, maisema- ja luontoarvoja tulee vaalia matkailun vetovoimatekijöinä.



Perämeren kaari

Merkinnällä osoitetaan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti tärkeä kehittämissvyöhyke

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

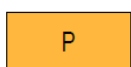
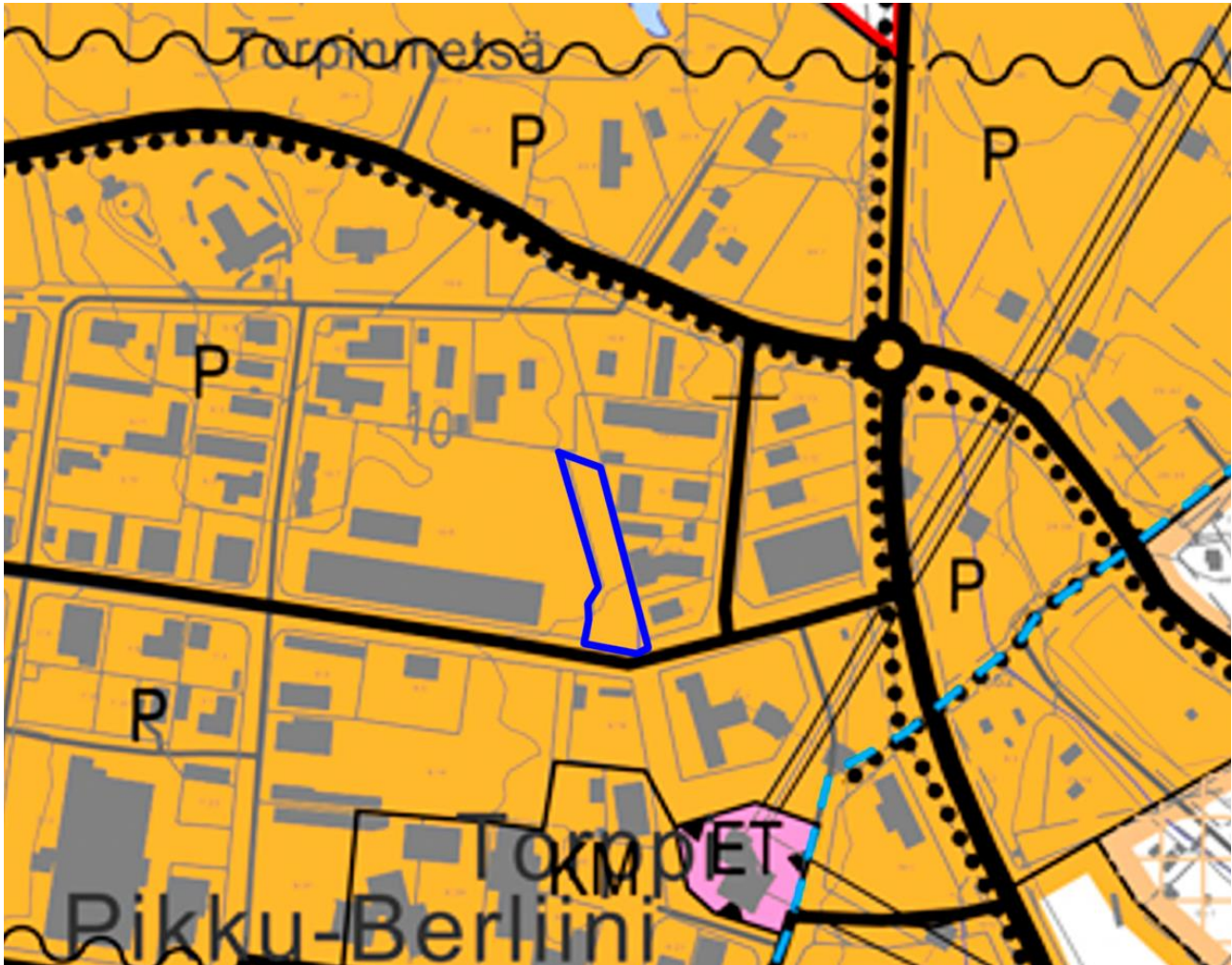
Perämeren rannikon matkailu- ja virkistyspalvelujen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon veneilyreitien ja -satamien kehittämistarpeet sekä yhtenäisen kevyen liikenteen reitin kehittämismahdollisuus.

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) palvelujen ja hallinnon alueeksi (P).



PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE
Torppi, Kiviranta, Färimäki, Pudas, Kalliopudas, Kokkokangas

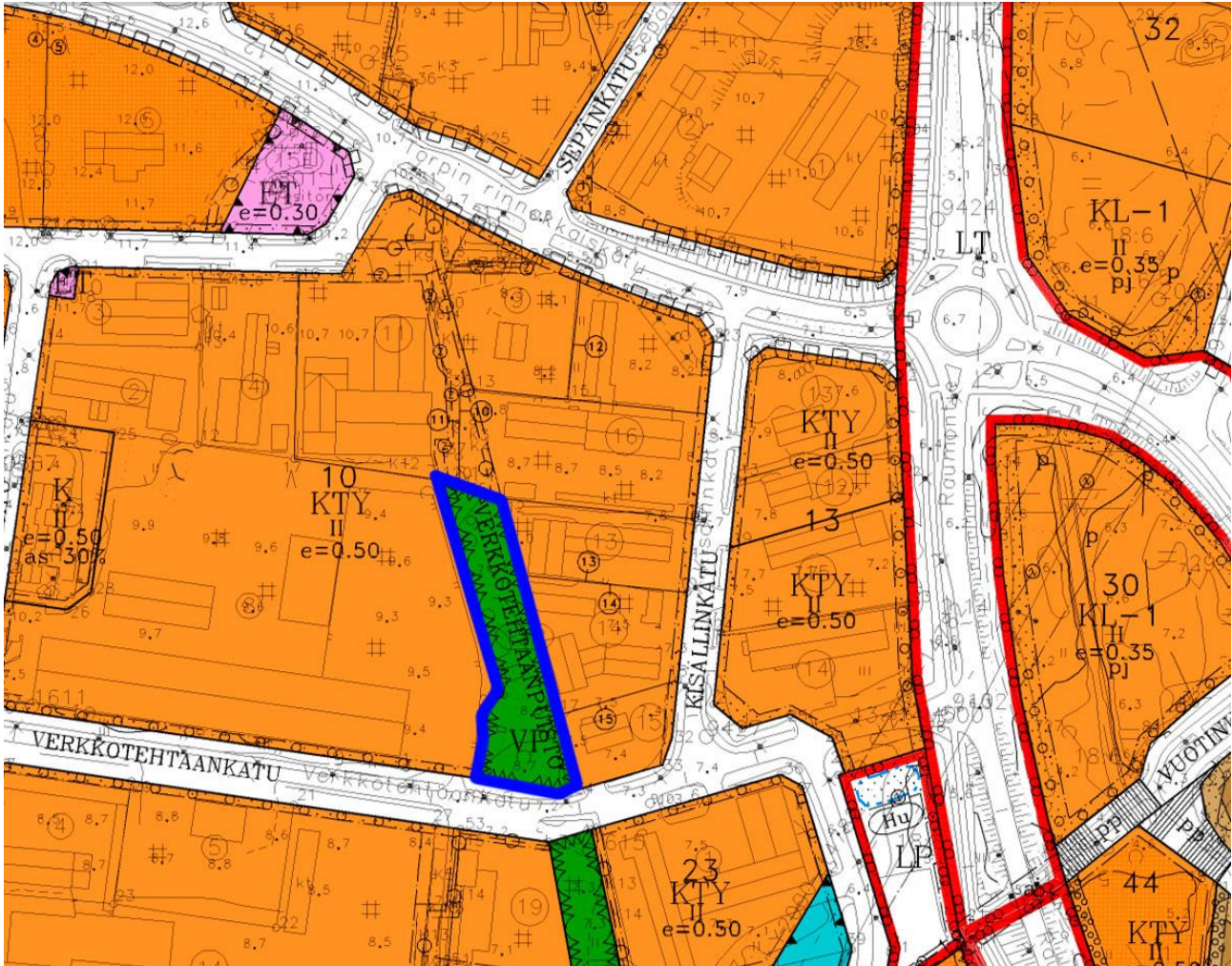
Haluamme, että alueen kaupunkirakennetta eheytetään ja kaupunkikuvaa kohennetaan siten, että alueesta tulee viihtyisä tilaa vievän kaupan keskus. Alueelle ohjataan tilaa vievän kaupan toimintoja ja sellaisia tuotantolaitoksia tai pienyrityksiä, jotka harjoittavat vähittäiskauppaa. Siksi määräämme, että alueelle asemakaavoitetaan ensisijaisesti kaupallisia palveluja. Alueelle voidaan sijoittaa myös muita palveluja ja työpaikkoja.

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

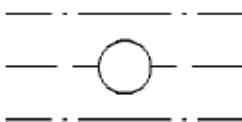


4.3 Asemakaava

Alueella on voimassa 24.2.2006 voimaantullut asemakaava, jossa suunnittelualue on merkitty puistoalueeksi (P).



Puisto.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Kuva 5. Ote ajantasa-asetuksesta merkintöineen.

4.4. Maanomistus

Kaavoitettava alue on kaupungin omistuksessa.

5. Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavamuutoksen laadinnan tavoitteena on mahdollistaa ajoyhteys ko. alueen kautta tontille 16 ja muuttaa alue KTY-tonttialueiksi.

6. Selvitettävät asiat

Kaavamuutos ei lähtökohtaisesti edellytä MRL 9 §:n mukaisia erillisselvityksiä, elleivät viranomaiset niitä tule erikseen vaatimaan. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen alueella selvitetään.

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 maisemaan, rakennettuun ympäristöön ja kyläkuvaan
- ✓ Liikenteelliset vaikutukset

9. Osalliset

Selvityksen perusteella osallisia ovat:

Maanomistaja, vuokraoikeuden haltija ja asukkaat:

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

Yhdyskuntatekniikka

- ✓ Tornion Energia Oy
- ✓ Tornion Vesi Oy

Kaupungin hallintokunnat:

- ✓ tekninen lautakunta

Viranomaiset:

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



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-sivuille www.tornio.fi . Osallisilla ja kaupungin jäsenillä on mahdollisuus lausua mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä.
- ✓ 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-sivuille www.tornio.fi . Osallisilla ja kaupungin jäsenillä on mahdollisuus lausua mielipiteensä kaavaluonnoksesta. Kuulemisesta tiedotetaan kaupungintalon ilmoitustaululla ja paikallislehdessä sekä kirjeitse kaavamuutosalueen 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 kaupungin jäsenillä on mahdollisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Viranomaisilta pyydetään lausunnot.
- ✓ Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (26 §) mukainen viranomaisneuvottelu (tarvittaessa).
- ✓ Kaupunginvaltuuston hyväksyminen

11. Alustava aikataulu

OAS:n laadinta	12/2023
Vireilletulo (MRL 63 §)	2/2024
Luonnosvaiheen selostuksen ja kaavakartan laadinta	1-2/2024
Valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 30 §)	3/2024
Kaavaluonnoksen ja -selostuksen tarkistus ehdotusvaiheeseen	4/2024
Kaavaehdotuksen nähtävilläpito (MRL 65 §)	5-6/2024
Kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittely	6-7/2024

12. Kaavoitusprosessin kulku

Kuulutukset kaupungin ilmoituslehdessä:

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

13. Yhteystiedot

Kaavoituksesta vastaa Tornion kaupungissa

- ✓ kaupunginarkkitehti Harri Rynänen (puh. 040 7048720)
harri.rynanen@tornio.fi, Suensaarenkatu 4, 95400 Tornio
- ✓ kavasuunnittelija 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 20.2.2024



Jarmo Lokio
arkkitehti FISE YKS 122