

Tornion kaupunki

VT 29 Viranomaiskaista
Asemakaavan muutos

Selostus, luonnos

2.10.2025



Asemakaavan nimi: VT 29 Viranomaiskaista
(Tornion tullin kohdan asemakaavamuutos)

Kaavan tunnus: 851 X41

Vireilletulo: 11.6.2025

OAS nähtävillä: 11.06.-11.07.2025

Luonnos nähtävillä:

Ehdotus nähtävillä:

Tornion kaupunki

Kaavoitus ja mittaus

etunimi.sukunimi@tornio.fi

www.tornio.fi

Tornion kaupunki,

Suensaarenkatu 4

95400 Tornio

VT 29 Viranomaiskaista

SISÄLLYSLUETTELO

1	Perus- ja tunnistetiedot.....	6
1.1	Tunnistetiedot.....	6
1.2	Kaava-alueen sijainti ja laajuus.....	7
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	8
2	Tiivistelmä.....	9
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	9
3	Lähtökohdat.....	10
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	10
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	10
3.1.2	Luonnonympäristö ja maisema	10
	Maisemarakenne, maisemakuva	10
	Maaperä	11
	Luonnonympäristö, kasvillisuus	11
	Eläimistö	13
	Vesistöt ja vesitalous	13
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	13
	Väestön rakenne ja kehitys.....	13
	Yhdyskuntarakenne ja asuminen.....	13
	Kaupunki/taajamakuva	14
	Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot.....	15
	Palvelut.....	17
	Työpaikat, elinkeinotoiminta	17
	Liikenne ja tekninen huolto	17
	Virkistys	18
	Erityistoiminnot ja ympäristöhäiriöt	19
3.1.4	Maanomistus	21
3.1.5	Tullin toiminta alueella	21

3.2	Suunnittelutilanne.....	21
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset.....	21
3.2.1.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	21
3.2.1.2	Maakuntakaava.....	22
3.2.1.3	Tornion kaupungin maapoliittinen ohjelma	24
3.2.1.4	Yleiskaava.....	24
3.2.1.5	Asemakaava	25
3.2.1.6	Rakennusjärjestys.....	26
3.2.2	Kaava-aluetta koskevat selvitykset.....	26
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	27
4.1	Asemakaavan suunnittelun lähtökohdat, tarve ja tavoitteet	27
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	28
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	29
4.3.1	Osalliset.....	29
4.3.2	Vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö	30
4.3.3	Aloituvaiheen kuuleminen	30
4.3.4	Luonnosvaiheen kuuleminen	31
4.3.5	Ehdotusvaiheen kuuleminen.....	31
5	Asemakaavan kuvaus	32
5.1	Kaavan rakenne ja aluevaraukset.....	32
5.1.1	Mitoitus	32
5.2	Nimistö	33
5.3	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	33
5.4	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	36
5.5	Kaavan vaikutukset	37
5.5.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	37
5.5.2	Vaikutukset maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön	39
5.5.3	Ilmastovaikutukset	40
5.5.4	Muut vaikutukset.....	41
5.6	Kaavan suhde valtakunnallisiin, maakunnallisiin ja yleiskaavallisiin tavoitteisiin....	42
6	Asemakaavan toteutus	43

6.1	Toteutus ja sen seuranta.....	43
7	YHTEYSTIEDOT	44

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. OAS
2. Asemakaavakartta
3. Kooste OAS:sta saadusta palautteesta

VT Viranomaiskaista
Asemakaavan muutos

Selostus, luonnos

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

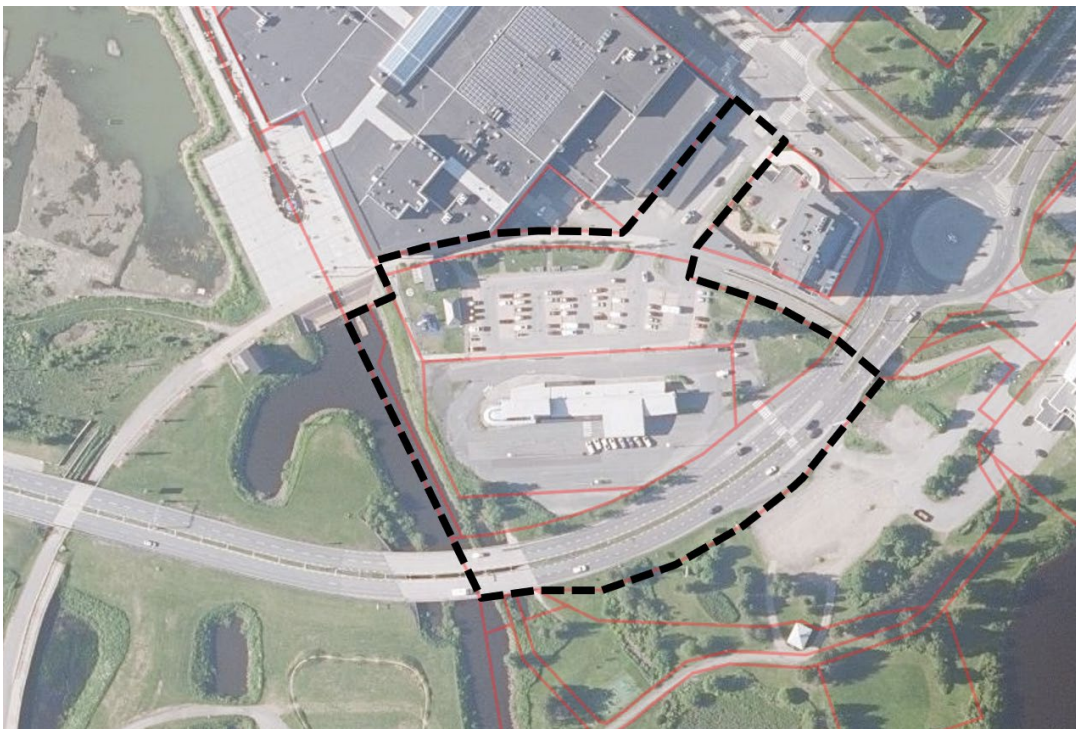
Kaavan nimi: **VT 29 Viranomaiskaista** (Tornion tullin kohdan asemakaavamuutos)

Kaavan tunnus: 851 X41

Asemakaavan selostus koskee 2.10.2025 päivättyä asemakaavaluonnoskarttaa.

Asemakaavan muutos koskee Tornion kaupungin 4. kaupunginosan Suensaaren korttelia 18 ja siihen liittyviä liikenne-, katu-, virkistys- ja vesialuetta.

Asemakaavamuutoksella muodostuu kortteli 18 sekä siihen liittyvät liikenne-, katu-, virkistys- ja vesialueet.



Kuva 1. Kaava-alueen rajausta osoitettu mustalla katkoviivalla.

1.2 Kaava-alueen sijainti ja laajuus



Kuva 2. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty taustakartalla punaisella katkoviivalla. (MML, 2025)

Suunnittelualue sijaitsee Länsi-Lapissa Tornion keskustassa aivan Suomen ja Ruotsin rajalla. Asemakaavan suunnittelualue sijoittuu Suensaaren eteläosaan, jossa sijaitsee Tornion ja Haaparannan rajanylityspaikka. Tornion keskusta sijaitsee Suensaaressa, joka on maankohoamisen myötä ja keinotekoisen maantäytön vuoksi laajentunut Ruotsin rajalle asti. Suensaaren itäpuolella kulkee Tornionjoki, joka laskee Perämereen. Suunnittelualueen eteläreunassa kulkee Tornion, Keminmaan ja Kemin välinen valtatie 29.

Asemakaavamuutosalueen laajuus on noin 2,2 hehtaaria. Kaavoitettavan alueen raja- ja sijainti on esitetty kuvissa 1 ja 2.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi: **VT 29 Viranomaiskaista** (Tornion tullin kohdan asemakaavamuutos)

Asemakaavan kuvaus

Asemakaavamuutosalueen eteläpuolelle on suunniteltu uutta tullia vastaamaan Tullin nykyistä toimintaa Suomen ja Ruotsin rajalla. Tullin tärkeimpiä päätehtäviä Suomen ja Ruotsin rajalla ovat tullivalvonta, sisältäen tavara- ja liikennevalvonnan, rikostorjunnan, sekä kansallisen että kansainvälisen viranomaisyhteistyön. Uuden tullin myötä myös liikennealueen järjestelyt vaativat päivitystä, jotta järjestelyt olisivat turvallisia ja liikennettä jouduttavia.

Valtatielle 29 Tornion tullin kohdalle on laadittu rakentamissuunnitelma. Valtatielle tulevat muutokset aiheuttavat asemakaavassa valtatie liikennealueen laajentamistarpeen, sillä valtatie pohjoispuolelle tulee valvontakaista poliisia varten. Nykyisessä asemakaavassa on lisäksi liittymä valtatielle vanhan tullin alueelta. Liittymä tulee voida poistaa poliisin työturvallisuuden ja valtatie liikenneturvallisuuden parantamiseksi. Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan vanhan tullin liikenteen ohjaaminen LP-alueen ja Tullipuistonkadun kautta Länsirannan kadulle. Muuten nykyiset kaavamerkinnot säilyvät ennallaan. Valtatie rakentamisaikataulu on kesä 2027, minkä vuoksi asemakaavamuutos on tavoitteena laatia vuoden 2025 aikana.

Asemakaava muutetaan, jotta alueelle voidaan osoittaa uuden tullin edellyttämä maankäyttömuutokset ja liikennejärjestelmämuutokset.

Kaavassa osoitetaan keskustatoimintojen korttelialue kortteliin 18 sekä siihen liittyviä liikenne-, katu-, virkistys- ja vesialueita.

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos on käynnistetty Lapin ELY-keskuksen liikennevastuualueen aloitteesta. Tekniset palvelut / Kaavoitus ja mittaus-palvelualue on päivittänyt alueidenkäyttölain 7 §:n mukaisen kaavoituskatsauksen ja hyväksynyt sen kokouksessaan 16.04.2025 § 82. Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavoituskatsauksen kokouksessaan 28.04.2025 § 47. Kaava on tullut vireille kaavoituskatsauksen hyväksymispäätöksellä.

Suomen ympäristökeskukselta (SYKE) on kysytty tarvetta kansainväliselle kuulemiselle. Kaavahankkeessa ei tarvitse toteuttaa kansainvälistä kuulemistä, sillä asemakaavalla ei ole merkittäviä ympäristövaikutuksia Ruotsin puolelle.

Asemakaavan vireilletulosta ilmoitettiin Lounais-Lappi-lehdessä 11.06.2025.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli yleisesti nähtävillä 11.06.2025 – 11.07.2025 välisen ajan kaupungin verkkosivuilla ja palvelupisteessä: Suensaarenkatu 4, 95400 Tornio.

Kaavamutoksesta johtuvat kunnallistekniikan muutokset kaupungin järjestelmiin suunnitellaan yhteistyössä kaupungin kanssa ELY-keskuksen vastatessa suunnittelu- ja toteutuskustannuksista. Korttelialueen toteuttaa Senaatti.

Valtatien rakentamisaikataulu on kesä 2027.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on kokonaan rakennettua ympäristöä. Suunnittelualueen eteläreunassa kulkee valtatie 29 ja sen pohjoispuolella sijaitsee tullirakennus piha-alueineen. Suunnittelualueen pohjoisreunassa kulkee Rajakaari-niminen jalankulun ja pyöräilyn väylä. Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsee Rinki-ekopiste sekä leikkipuisto. Suunnittelualue rajautuu lounaassa vesialueella olevaan valtakunnanrajaan

3.1.2 Luonnonympäristö ja maisema

Maisemarakenne, maisemakuva

Suunnittelualue kuuluu valtakunnallisessa maisemamaakuntajaossa Keminmaan seutuun. Keminmaan seutu poikkeaa muusta Peräpohjolan - Lapin maisemamaakunnasta jo pelkästään sen vuoksi, että seutu ulottuu Perämeren rannalle. Seutu on korkeussuhteiltaan muuta maakuntaa loivempaa, vaihtelevan kumpuilevaa maastoa. Maaperä on pääasiassa mannerjäätikön muovaamaa moreenimaata. Kumpuilevuutta aiheuttavat muun muassa laajat drumliinikentät. Kasvillisuudeltaan alue kuuluu keskiboreaaliin vyöhykkeeseen. (Maisema-alue työryhmän mietintö I, 1992)

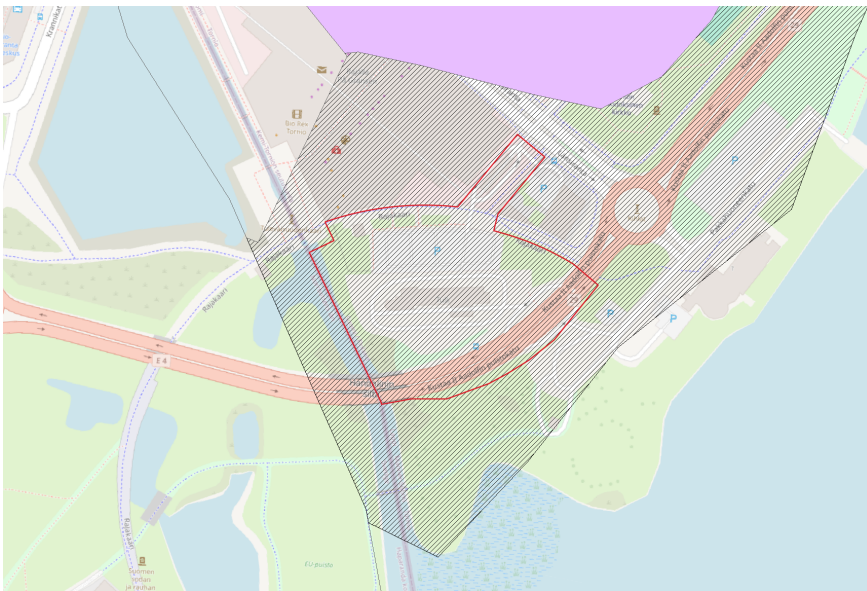
Kulttuurimaiseman kehittymiselle on suurimpana vaikuttanut leveinä virtaavat Kemijoki ja Tornionjoki sekä niiden laaksoihin kerääntyneet mittavat hiekkaiset jokikerrostumat, joiden joukossa on viljavia savikerrostumia. Asumisen sijoittumisen ovat sanelleet hyvät kulkuyhteydet, kalastusmahdollisuudet, laajat tulvaniityt sekä viljava maaperä. Vanhan asutuksen merkkeinäseudulla on säilynyt rakennuksia (kirkkoja) aina keskiajalta saakka. (Maisema-alue työryhmän mietintö I, 1992)

Maisemakuvaltaan suunnittelualue on luonteeltaan avoin, jota hallitsee valtatie 29-tien ympäristö hiekkakenttineen. Alueen eteläpuolella on puistomaista rakennettua viherympäristöä, josta avautuu maisema kohti Tornionjokea. Rajapuisto jatkuu rajan yli Haaparannan puolelle avoimena puistoalueena.

Suunnittelualueella ei sijaitse valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita. Lähin valtakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema (VAMA) on Eteläisen Tornionlaakson maisemat, joka sijaitsee noin 22 kilometrin päässä suunnittelualueesta Tornionjokea pohjoiseen.

Maaperä

Suunnittelualue on pääasiassa vesijättö- ja täyttömaata, joka on kokonaisuudessaan läjitetty ja rakennettu 1980-luvulla ja 1990-luvun alkupuolella.



Kuva 3. Maaperäkartta, jossa viivarasterialue on täyttömaata.

Luonnonympäristö, kasvillisuus

Tornion yleiskaavaan 2040 laatimisen yhteydessä yleiskaava-alueelle on laadittu luontoselvitys (Ramboll 2024). Selvityksen perusteella Tornio sijaitsee keskiborealisella metsäkasvillisuusvyöhykkeellä ja soiden aluejaossa Pohjanmaan aapasuovyöhykkeellä. Alueellisessa uhanalaisuusarvioinnissa Tornio sijoittuu alueelle 3c (keksiboreaalinen, Lapin kolmio). Luontotyyppien uhanalaisuustarkastelussa Tornio kuuluu Etelä-Suomeen, jonka raja noudattaa keski- ja pohjoisborealisen metsäkasvillisuusvyöhykkeen rajaa.

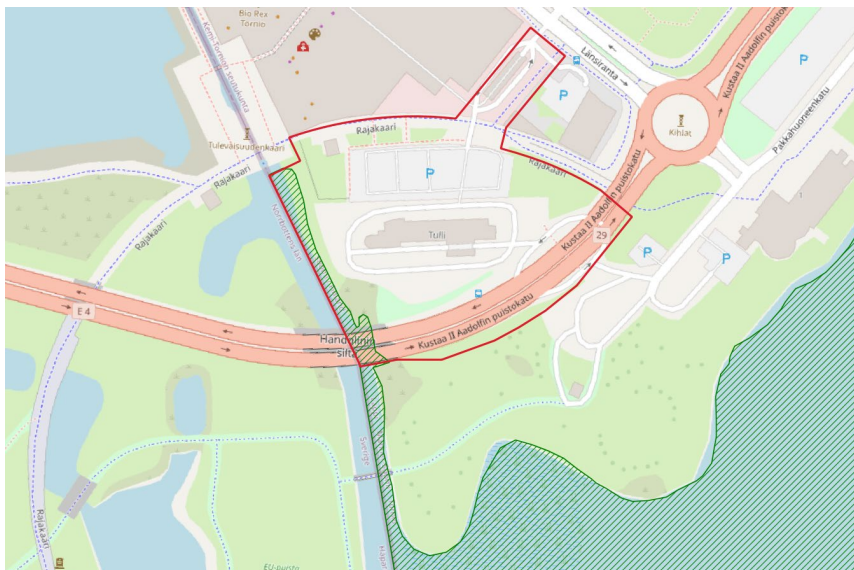
Kaavamuutosalueella ei ole luonnontilaista ympäristöä. Suunnittelualue on pääosin hoidettua puisto- ja viheraluetta sekä pysäköintialuetta. Alueella esiintyy joitakin

pensas- ja puuistutuksia, jotka koostuvat pääosin puutarhalajikkeista, eivätkä näin ollen lisää alueen luontoarvoja.

Suunnittelualan eteläpuolelle on laadittu luontoselvitys (Sitowise Oy, 2023) Tornion uuden tullin asemakaavamuutoksen yhteydessä. Luontoarvoiltaan arvokkaimmat selvitysalueen kohteet sijoittuvat sen eteläosiin; jokivarresta levittäytyvän lahdelman rantakasvustoihin. Alueelta löytyi useaa eri äärimmäisen uhanalaista luontotyyppiä. Huomionarvoisina lajihavaintoina selvitysalueelta havaittiin silmälläpidettävää jokipajua ja elinvoimaista rantatyräkkiä.

Suunnittelualueella ei ole Luonnonsuojelulain 29 § mukaisia suojeltavia luontotyypejä, Metsälain 10 § mukaisia elinympäristöjä tai Vesilain 11 § n mukaisia luontotyypejä. Alueella ei myöskään esiinny lintudirektiivin liitteen lintulajeja eikä luontodirektiivin liitteen IV lajeja lukuun ottamatta Natura2000-alueen suojeluperusteena olevaa saukkoa.

Tornionjoki ja siten myös suunnittelualueella sijaitseva vesialue on Natura2000-aluetta (Tornionjoen-Muonionjoen vesistöalue, SAC, FI1301912) eli erityisten suojelutoimien aluetta. Suojelun perusteina olevia luontotyypejä ovat *fennoskandian luonnontilaiset jokireitit, alpiiniset joet ja niiden penkereiden ruohokasvillisuus sekä vuorten alapuoliset tasankojoet, joissa on Ranunculion fluitantis ja Callitriche-Batrachium-kasvillisuutta*. Lisäksi suojelun perusteena olevana lajina on saukko.



Kuva 4. Suunnittelualue osoitettu punaisella viivalla ja Natura2000-alue vihreällä viivarasterilla.

Eläimistö

Tavatut lintulajit ovat tavanomaisia ja Tornion alueella yleisesti tavattuja (Suomen lajietietokeskus 2023).

Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualueen itä- ja eteläpuolella kulkee Tornionjoki, joka laskee Perämereen. Suunnittelualueen pintavedet johtuvat jokeen. Vesipuitedirektiivin (2000/60/EY) mukaisessa vesien ekologisen tilan luokituksessa Tornionjoki on luokiteltu tilaan hyvä.

Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella. Lähimmät pohjavesialueet sijaitsevat noin seitsemän kilometrin päässä.

Suunnittelualue sijaitsee tulvariskialueella, jossa meriveden pinnan nousu voi aiheuttaa huomattavia tulvavahinkoja. Rakennettaessa tällaisille alaville alueille on otettava huomioon tulva- ja kosteusvahinkojen riski. Rakennuksen kosteudelle alttiit osat on sijoitettava vähintään tasolle +5,21 metriä N2000-järjestelmässä, mikä vastaa kerran 100 vuodessa esiintyvää korkeinta arvioitua tulvakorkeutta (HW 1/100). Poikkeuksia voidaan tehdä, jos kaavan hyväksymisen jälkeen laaditut selvitykset osoittavat muuta tai jos rakennuslupaviranomainen erityisistä olosuhteista johtuen vaatii korkeamman rakentamiskorkeuden.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys

Torniossa on noin 21 000 asukasta. Tornio muodostaa Haaparannan kanssa noin 32 000 asukkaan kaksoiskaupungin kahden valtakunnan rajalla.

Tornion väestö on vähenevä.

Yhdyskuntarakenne ja asuminen

Suunnittelualue sijaitsee Tornion keskustan eteläreunalla Suensaassa, jota ympäröi Tornionjoki. Tornion keskusta jatkuu myös Tornionjoen itäpuolella. Suensaaren

länsireuna on maankohoamisen myötä ja keinotekoisen maantäytön vuoksi laajentunut Ruotsin rajalle asti. Suoraan Torniota vastapäätä sijaitsee Haaparannan kaupunki, jonka kanssa Tornio muodostaa kaksoiskaupungin, toisesta valtiosta ja aikavyöhykkeestä huolimatta.

Kaupunki/taajamakuva

Tornion keskusta on tiheää taajama-aluetta.

Tornio perustettiin vuonna 1621 Suensaareen, ja se oli pitkään maailman pohjoisin kaupunki. Tornionjoki on merkittävä tekijä Tornionlaakson kulttuurissa ja kaupunkikuvassa.

Tornion alkuperäinen keskusta sijaitsi Raatihuoneentorilla, nykyisen Porthaninkadun kohdalla. Kaupunginlahden mataloitumisen vuoksi laivaliikenne siirtyi ajan myötä jokirantaan, mikä johti myös kauppiaiden ja asukkaiden siirtymiseen Suensaaren eteläosiin. (tornio.fi)

Kaupungin kasvaessa 1800-luvun lopulla laajentaminen tuli välttämättömäksi, vaikka asemakaavaa ei saatu heti valmiiksi. Rakennuslupia myönnettiin ehdollisesti: rakennukset tuli siirtää, jos ne eivät sopineet tulevaan kaavaan. Lopullinen asemakaava vahvistettiin vuonna 1906, ja se ulottui Vesaisenkadulle jokivarressa ja Vapaudenkadulle Suensaaren sisäosassa. (tornio.fi)

Tornion sataman siirtämisestä Röytän saarelle päätettiin kaupungin vuoden 1762 palon jälkeen. Röytän satama valmistui vuonna 1766. (tornio.fi) Kaupungin sisäsatama aallonmurtajineen on sijainnut suunnittelualueen koillispuolella 1800-luvulta 1900-luvun alkupuolella.

Tornion historian merkittävin taitekohta oli vuosi 1809, jolloin Tornionjokeen vedettiin valtakunnan raja ja Torniota tuli rajakaupunki. Samassa yhteydessä Tornionjoen itäranta irrotettiin Ruotsista ja raja jakoi niin maat, vedet, suvut kuin seurakunnatkin. Tornionlaakson alun perin suomenkielinen väestö jaettiin keinotekoisesti kahteen valtioon. (tornio.fi)

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei sijaitse valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY). Lähin RKY-alue, Tornion kirkko ja raatihuone ympäristöineen sekä Rantakadun ja Keskikadun puutalokorttelit, sijaitsevat suunnittelualueesta noin 200 metriä koilliseen, 350 metriä luoteeseen ja 700 metriä pohjoiseen. Museoviraston kuvaus kohteista on seuraava: *Tornion kirkko on kiinteine sisustuksineen ja maalauksineen 1600-luvun kuluessa muotoutuneen luterilaisen kirkkotilan ja karoliinisen barokin loistokkain esimerkki Suomessa. Kirkon ikäinen kellotapuli on goottilaisperäisen tapulityypin ainoa jäljellä oleva edustaja maassamme. Tornion 1621 perustetun kaupungin keskustassa on säilynyt Rantakadun ja Keskikadun varressa 1750 asemakaavasuunnitelmaan pohjautuvia puutalokortteleita, joiden rakennuskanta on pääasiassa 1700-luvun lopun kaupunkipalon jälkeiseltä ajalta. Tornion raatihuone ja pormestarintalo ympäristöineen muodostavat merkittävän näytteen vanhasta keskustasta etelämmäksi siirtyneen 1800-luvun lopun kaupunkikeskustan keskeisistä rakennuksista ja Hallituskadun 1800-luvun lopun rakentamistavasta.*

Tornion rautatieasema on myös RKY-alue ja se sijaitsee noin 800 metriä suunnittelualueesta koilliseen. Museoviraston kuvaus kohteesta: *Tornion rautatieasema-alueella on poikkeuksellisesti kaksi eri ikäistä asemarakennusta: ensimmäinen puinen vuodelta 1903 sekä uudempi Oulu - Tornio -radan pääteasema, joka edustaa siirtymistä tiilisiin asemarakennuksiin 1920-luvulla. Kansainvälisen yhdysliikenteen vuoksi osa Tornion ratapihasta on rakennettu kahdella eri raideleveydellä eli käytössä ovat suomalainen ja Ruotsissa käytetty nk. normaaliraideleveys.*

Suunnittelualueesta noin 700 metriä kaakkoon, Tornionjoen vastarannalla sijaitsee RKY-alue Alatornion kirkko ympäristöineen. Kohteen kuvaus on seuraava: *Tornion seurakunnan pääkirkon, Alatornion kirkon paikka on Pohjoiskalotin varhaisimpia. Keskiaikaisesta harmaakivikirkosta laajennettu kirkko on yksi näyttävimpiä 1700-luvun lopun kivikirkkoja Suomessa. Kirkko ja pappilat hallitsevat maisemaa Tornionjokisuussa Pirkkiön saaren pohjoisosassa.*

Lisäksi yleiskaavassa on osoitettu suunnittelualueen lähelle maakunnallisesti tai paikallisesti erittäin arvokkaita suojeltavia rakennuskohteita, joista lähin on Tornion Ortodoksinen kirkko (Pietari-Paavalin kirkko) alle sadan metrin päässä suunnittelualueesta.

Suunnittelualueella ei sijaitse tunnettuja muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita arkeologisia kulttuuriperintökohteita. Lähin kiinteä muinaisjäännös, Tornion vanha asemakaava-alue (1000007468), sijaitsee kuitenkin aivan suunnittelualueen pohjoispuolella, lähimmillään noin 50 metrin päässä. Muinaisjäännöksen kuvaus:

Tornion kaupunki perustettiin Tornionjoen suuhun Suensaarelle vuonna 1621. Paikalla oli markkinapaikka jo keskiajalla. Kaupungin vanha alue sijaitsee suurin piirtein Kaupakadun, Välikadun, Hallituskadun, Jääkärikadun ja Kirkkokadun välisellä alueella. Keskikatu on kaupungin vanha pääkatu. Tori on sijainnut Keskikadun ja Porthaninkadun risteyksen paikkeilla. Edelleen käytössä oleva 1680-luvulla rakennettu puukirkko on sijainnut alun perin rakennetun kaupunkialueen ulkopuolella.

Tornion kirkko on myös kiinteä muinaisjäännös (1000034305). Tornion kirkko sijaitsee Tornion keskustassa Suensaaren keskellä. Se on valmistunut vuonna 1686. Kirkon lattian alle on haudattu vainajia kirkon valmistumisesta lähtien 1800-luvun alkupuolelle asti.

Suunnittelualueella sijaitseva entinen tullirakennus, Etelätulli on rakennettu 1979 ja laajennettu 1988. Rakennuksen on suunnitellut Arkton Oy ja lisärakennuksen Rakennushallitus. Arkton Oy liittyy arkkitehtuurin Oulun kouluun. Rakennuksella on kulttuurihistoriallista merkitystä muun muassa symbolirakennuksena ja arkkitehtuurin osalta. Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee kaupunkikuvallisesti näkyvällä paikalla 1992 valmistunut Green Linen kiinteistö, joka edustaa samaa arkkitehtuurin postmodernia tyyliä. (Tornionlaakson maakuntamuseo, 2025)



Kuva 5. Ilmakuva suunnittelualueesta ja sen ympäristöstä. (Tornion kaupunki, 2025)

Palvelut

Julkiset ja kaupalliset palvelut sijoittuvat Tornion keskustaankin sekä Haaparannan keskustaankin.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Tornio on teollisuuskaupunki. Tornion merkittävin työnantaja on Outokumpu, joka valmistaa ruostumatonta terästä. Outokummun ansiosta Torpin teollisuusalueelle on noussut vahva metalli- ja konepajakeskittymä.

Tornion Suensaarella toimi aiemmin elokuuhun 2010 asti Hartwallin Lapin Kulta -olutta valmistanut olut- ja virvoitusjuomatehdas. Vuonna 2016 tehdaskiinteistöön perustettiin Elämystehdas Lappari, jossa toimii useita eri toimijoita kuten Tornion Panimo. Myös Tornionjokilaakson matkailu on kasvanut viime vuosina.

Liikenne ja tekninen huolto

Suunnittelualan poikki kulkee valtatie 29. Suunnittelualan pohjoisreunalla kulkee Rajakaari-niminen jalankulun- ja pyöräilyväylä, joka johtaa jalankulun- ja pyöräilyn sil- lalle Tornionjoen yli Haaparantaan. Asemakaavamuutokseen sisältyvälle yleiselle py- säköintialueelle liikennöidään Tullipuistonkadun kautta.

Valtatie 29 on vain 16 kilometrin pituinen valtatie Tornion, Keminmaan ja Kemin välillä. Torniota pohjoiseen kulkee valtatie 21 Kilpisjärvelle asti. Valtateitä 21 ja 29 myötäilee Eurooppatie 8. Eurooppatie 4 alkaa Torniota, jossa se kulkee muutamia satoja metrejä ja jatkuu koko Ruotsin läpi Helsingborgiin. Tornion ja Haaparannan rajan yli kulkee noin 20 000 ajoneuvoa päivittäin, mikä tekee rajasta pohjoismaiden vilkkaimman.

Haaparannalla ja Torniollla on yhteinen linja-autoasema, Haaparanta–Tornio-matka-keskus. Se sijaitsee Haaparannan puolella, sadan metrin päästä valtion rajasta.

Tornion rautatieasemalta johtaa raiteet kolmeen eri suuntaan: Ouluun, Kolariin ja rajan yli Haaparannalle. Tornion ja Haaparannan rautatieasemat yhdistää neljä kilometriä pitkä kaksoisraideleveys, joka mahdollistaa asemien välisen liikennöinnin sekä ruotsalaisella että suomalaisella kalustolla (Suomessa on käytössä suurempi raideleveys kuin Ruotsissa). Lisäksi Tornion ratapihalta on yhteys Röytän sataman ratapihaan.

Tornion satama sijaitsee Röytän saarella, kaupungin eteläosassa. Jäänmurtaja mahdollistaa vapaat meriyhteydet talvisin, joten satamaa voidaan käyttää ympärivuotisesti. Sataman liikenne koostuu pääosin Outokumpu Oyj:n ruostumattoman teräksen viennistä. Satamassa ei ole matkustajaliikennettä.

Keminmaassa sijaitsee Kemi–Tornion lentoasema, joka on noin 18 kilometrin päässä Torniota.

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

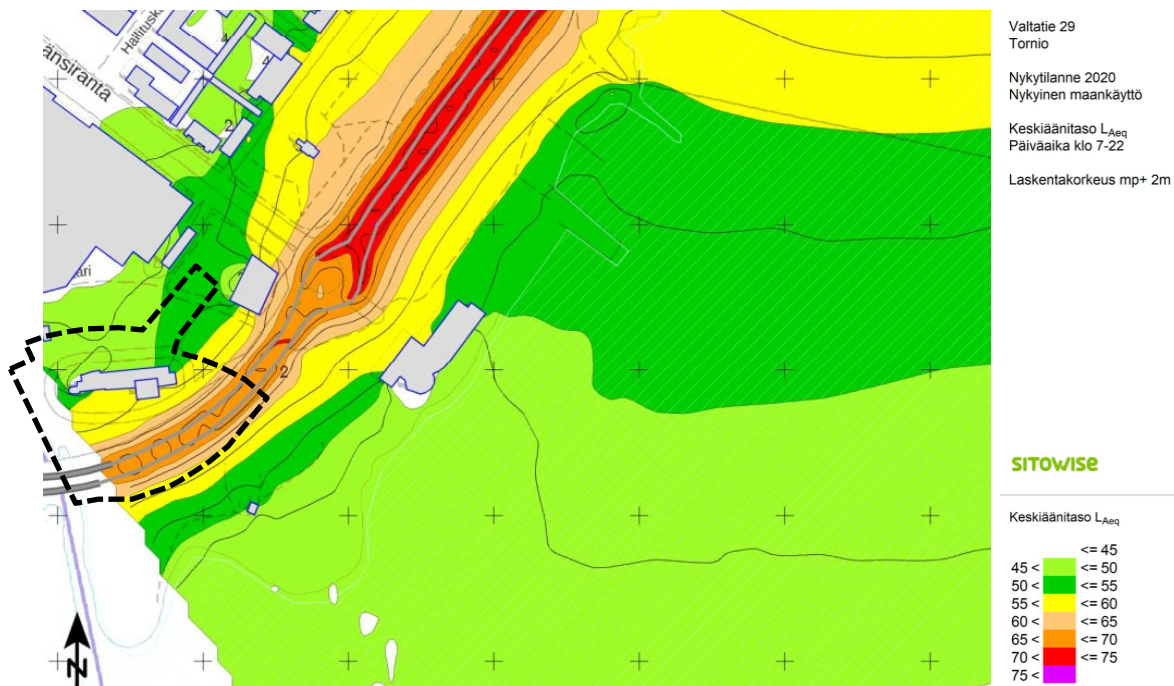
Virkistys

Suunnittelualueella ei sijaitse virkistyskohteita. Tornionjokea ja Perämerta käytetään veneilyyn.

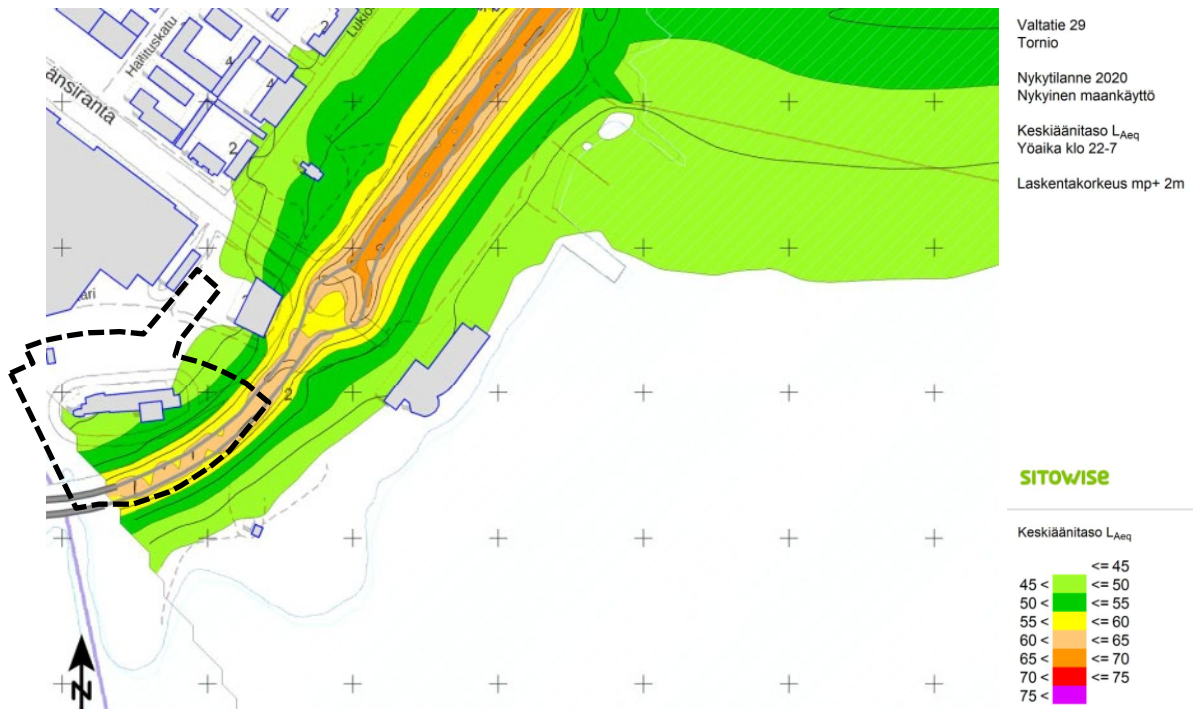
Erityistoiminnot ja ympäristöhäiriöt

Melu

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



Kuva 6. Valtatien päiväajan keskiäänitasot nykytilanteessa. (Sitowise, 2020) Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu mustalla katkoviivalla.



Kuva 7. Valtatien yöajan keskiaänitasot nykytilanteessa (Sitowise 2020). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti osoitettu mustalla katkoviivalla.

Tärinä

Nykytilanteessa hankealueella ei ole toimintaa, joka aiheuttaisi merkittävää tärinää. Tärinää syntyy lähinnä alueen liikenteestä, ja erityisesti raskaasta ajoneuvoliikenteestä.

Häiriövalo

Valtatien rajakaaren sisäpuolisella alueella ei nykytilanteessa ole tievalaistusta. Uusi tievalaistus ei jatkossakaan saa aiheuttaa häiriövaloa kaupungin keskusta. Valtatien rakentamissuunnitelmassa on osoitettu matalimpia valaisinpylväitä, jolloin valaistus ei leviä valaistavaa tietä laajemmalle alueelle. Uusi valaistus toteutetaan lisäksi led-tekniikalla, mikä vähentää mahdollisia heijastumia. Väylävirastolla on omat vaatimukset rajaylityspaikan valaistuksen tehokkuudelle.

Pilaantuneet maa-ainekset (PIMA)

Suunnittelualueella ei ole tiedossa pilaantuneiden maiden alueita.

3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettavalla alueella olevan vanhan tullin kiinteistön omistaa Senaatti, yleisen tien alueen valtio ja loput alueesta ovat kaupungin omistuksessa.

3.1.5 Tullin toiminta alueella

Tulli on osa Euroopan unionin tulliliunionia ja valvoo tavaroiden tuontia ja vientiä EU:n sekä 11 kansainvälisen ministeriön asettamien rajoitusten ja kieltojen mukaisesti. Tullin tehtäviin kuuluvat muun muassa terveys- ja turvallisuushkien torjunta, Suomen ja EU:n taloudellisten etujen suojaaminen, tullivarmuuden ylläpito, verojen ja maksujen oikeellisuuden valvonta sekä yhteistyö kansallisten ja kansainvälisten viranomaisten kanssa.

Tornion rajanylityspaikka on Suomen vilkkain: vuosittain sen kautta kulkee yli 14,5 miljoonaa henkilöä, yli 5 miljoonaa henkilöautoa ja yli 230 000 rekkaa. Se on ensimmäinen kumipyöräliikenteen saapumispiste Euroopasta Suomeen, mikä tekee siitä merkittävän tullivalvonnan kannalta.

Tulli toimii tällä hetkellä kolmessa eri osoitteessa: Suensaarenkatu 2, Hallituskatu 1 ja Tullipuistonkatu 6.

(Lähde: Uusi Tulli, asemakaavan selostus, 2024)

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset

3.2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päätös valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää ja ne ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat tarkemman suunnittelun ohjeena. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät paikallissuunnitteluun ensisijaisesti maakunta-kaavoituksen kautta.

1. toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. tehokas liikennejärjestelmä
3. terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. uusiutumiskykyinen energiahuolto

Tässä kaavassa korostuu erityisesti tehokas liikennejärjestelmä:

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

Lisäksi 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.

3.2.1.2 Maakuntakaava

Länsi-Lapin maakuntakaava on vahvistettu 19.2.2014 (Ympäristöministeriö) ja se on tullut lainvoimaiseksi 11.9.2015. Suunnittelualue sijoittuu keskustatoimintojen alueelle (C) ja sen eteläosassa kulkee valtatie. Suunnittelualue sijoittuu lisäksi Perämeren kaaren kehittämisvyöhykkeelle, kaupunkikehittämisen kohdealueelle (kk) sekä matkailun vetovoima-alueelle (mv). Suunnittelualueen läheisyydessä on muutama

Aluetta koskee lisäksi seuraavat suunnittelumääräykset:

Maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon arvokkaat luonnonympäristöt, arvokkaat maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt sekä kiinnitettävä erityistä huomiota rakennetun ympäristön laatuun.

Tulva-, sortuma- ja vyörymävaara-alueet on osoitettava yleis- ja asemakaavoissa joko alueina tai rakentamisrajoituksina. Rakennuspaikkoja ei saa suunnitella sijoitettavaksi alueille, joilla on tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon tulvariskialueet ja tulvien hallintasuunnitelmat.

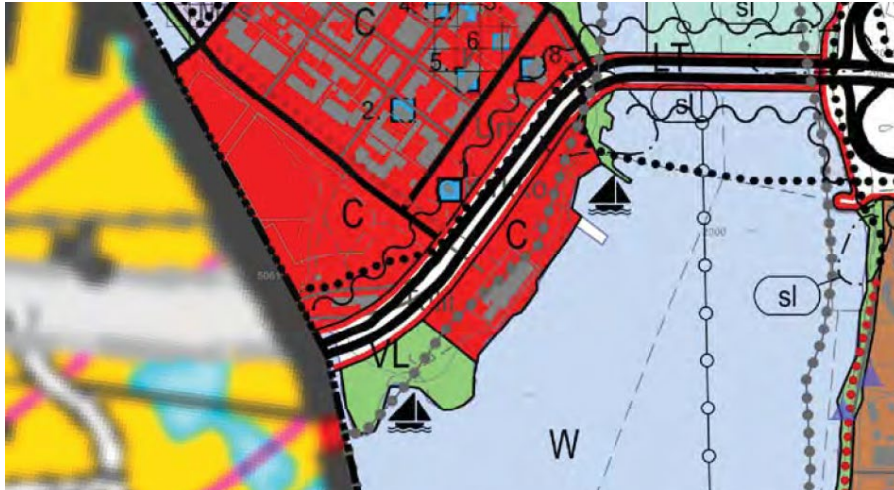
Meluhaittojen ehkäisemiseksi ja ympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyissä on otettava huomioon valtioneuvoston päätös melutasojen ohjearvoista.

3.2.1.3 Tornion kaupungin maapoliittinen ohjelma

Tornion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Tornion maapoliittisen ohjelman 2014–2021 (KV 73 § 10.11.2014). Sillä varmistetaan ja luodaan edellytykset suunnitella ja toteuttaa pitkäjänteisesti kaupungin maankäyttöä, rakentamista ja muuta toimintaa. Maapoliittinen ohjelma päivitetään yleiskaavan päivityksen eli Tornion yleiskaava 2040 valmistuttua.

3.2.1.4 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Tornion yleiskaava 2021, joka on hyväksytty 14.12.2009 ja tarkistettu 19.1.2011. Suunnittelualue on osoitettu yleiskaavassa keskustatoimintojen alueeksi (C) ja suunnittelualueen poikki kulkee kevytliikenteen pääreitti. C-alue on lisäksi melu- ja/tai tärinäaluetta. Suunnittelualueen kakkoisosassa kulkee moottoritie.



Kuva 9. Ote Tornion yleiskaavasta 2021 (Tornion kaupunki).

Alueelle ollaan laatimassa Tornion yleiskaavaa 2040, joka on tullut vireille 28.06.2023. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 29.01. - 31.3.2025. Kaavaluonnoksessa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Pyöräilyn pääreitti on soitettu kulkeväksi Rajakaaren kautta. Alue on tulvauhan alaista aluetta (1/100a).



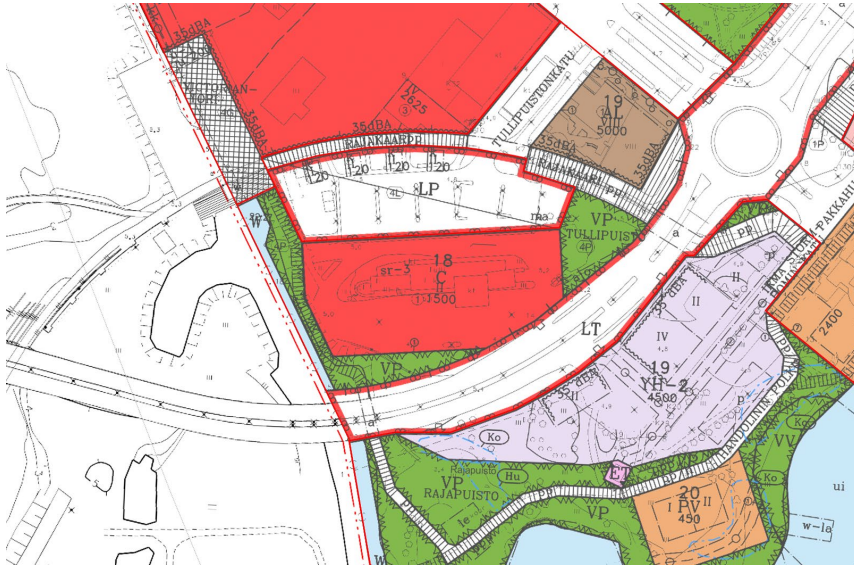
Kuva 10. Ote Tornion yleiskaavasta 2040 (Tornion kaupunki).

3.2.1.5 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava 851 357 sekä 851 371. Asemakaava 851 357 on vahvistettu 26.2.2007 ja 851 371 6.11.2009. Suunnittelualue on osoitettu osittain keskustatoimintojen korttelialueeksi (C), jolla suurin sallittu rakennusoikeus on 1500 kerrosneliömetriä ja suurin sallittu kerrosluku on II. Korttelialueella C on suojeltava rakennus (sr-3). Rakennuksen arkkitehtuuriin soveltuva täydennys- ja korjausrakentaminen on sallittu. Myös rakennuksen katososuudet voidaan korvata uudisrakentamisella.

Korttelialueen C pohjoispuolelle on osoitettu yleistä pysäköintialuetta (LP) sekä maanalaista tilaa (ma). LP-korttelialueelle on lisäksi osoitettu neljä rakennusala, jolle saa sijoittaa kioskin, torimyymälän tai kulttuuripalveluja yms. tarjoavan rakennuksen tai rakennelman. Kullakin rakennusosalalla suurin sallittu rakennusoikeus on 120 kerrosneliömetriä ja suurin sallittu kerrosluku on I.

Suunnittelualueen kaakkoisosaa on osoitettu yleisen tien alueeksi (LT) ja loput alueesta on osoitettu puistoksi (VP) sekä pieneltä osin vesialueeksi (W).



Kuva 11. Ote Tornion ajantasa-asemakaavasta (Tornion kaupunki).

3.2.1.6 Rakennusjärjestys

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt rakennusjärjestyksen 29.1.2018 ja se on tullut voimaan 29.1.2018. Uusi Tornion kaupungin rakennusjärjestys on asetettu vireille vuonna 2024 huhtikuussa. Arvioitu valmistumisaikataulu ja kaupunginvaltuuston käsittely vuoden 2026 aikana.

3.2.2 Kaava-aluetta koskevat selvitykset

Aluetta ja sen lähiympäristöä koskevat selvitykset ja suunnitelmat ovat mm.:

- Länsi-Lapin maakuntakaava (Lapin liitto, 2015)
- Tornion kaupungin yleiskaava 2021 (Tornion kaupunki, 2010)
- Yleiskaavan selvitykset
- Meluselvitys (Sitowise Oy, 2020)
- Uuden tullin asemakaavan luontoselvitys (Sitowise, 2023)
- Valtatien 29 rakentamissuunnitelma (A-Insinöörit, 2025)

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun lähtökohdat, tarve ja tavoitteet

Asemakaavamuutoksen laadinta on käynnistetty Lapin ELY-keskuksen liikennevastuualueen aloitteesta. Asemakaavamuutosalueen eteläpuolelle on suunniteltu uutta tullia vastaamaan Tullin nykyistä toimintaa Suomen ja Ruotsin rajalla. Tullin tärkeimpiä päätehtäviä Suomen ja Ruotsin rajalla ovat tullivalvonta, sisältäen tavara- ja liikennevalvonnan, rikostorjunnan, sekä kansallisen että kansainvälisen viranomaisyhteistyön. Uuden tullin myötä myös liikennealueen järjestelyt vaativat päivitystä, jotta järjestelyt olisivat turvallisia ja liikennettä jouduttavia.

Uudelle tullille oli tarvetta, sillä 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 valtatie 29 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 läpivalaisuupiste tarvitsee minimissään 25 m x 45 m suojaetäisyydet. (Uuden tullin asemakaavan selostus, 2024)

Uuden tullin tavoitteena oli saada toiminta-alue, jossa pystyttäisiin 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. (Uuden tullin asemakaavan selostus, 2024)

Suunnittelun tavoitteena oli 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 oli mahdollistaa sujuva rajanylitys kaikilla kulkumuodoilla. Tavoitteena oli myös kehittää Tullin toimintaa sekä mahdollistaa toimintojen säilyttäminen Torniossa. (Uuden tullin asemakaavan selostus, 2024)

Tätä asemakaavaa valmistellaan, jotta alueelle voidaan osoittaa uuden tullin edellyttämä maankäyttö ja liikenneyhteydet. Uuden tullin seurauksena myös valtatie 29 edellyttää uusia järjestelyjä, joten Tornion tullin kohdalle valtatielle on laadittu rakentamissuunnitelma.

Valtatielle tulevat muutokset aiheuttavat valtatie liikennealueen laajentamistarpeen, sillä valtatie pohjoispuolelle tulee valvontakaista poliisia varten. Nykyisessä asemakaavassa on lisäksi liittymä valtatielle vanhan tullin alueelta. Liittymä tulee voida poistaa poliisin työturvallisuuden ja valtatie liikenneturvallisuuden parantamiseksi. Asemakaavamuutoksessa vanhan tullin liikenne ohjataan LP- alueen ja Tullipuistonkadun kautta Länsirannan kadulle. Valtatie rakentamisaikataulu on kesä 2027, minkä vuoksi asemakaavamuutos on tavoitteena laatia vuoden 2025 aikana.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tekniset palvelut / Kaavoitus ja mittaus-palvelualue on päivittänyt alueidenkäyttölain 7 §:n mukaisen kaavoituskatsauksen. Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavoituskatsauksen kokouksessaan 28.04.2025 § 47. Kaava tuli vireille kaavoituskatsauksen hyväksymispäätöksellä.

Asemakaavan muutokseen on ryhdytty Lapin ELY-keskuksen hakemuksen pohjalta, joka tuli Tornion kaupungille maaliskuussa 2025. Hakemus ja kaavan vireillepano on käsitelty ja hyväksytty Teknisten palvelujen lautakunnassa 26.3.2025 § 75 ja kaupunginhallituksessa 31.3.2025 § 116. Kaavamuutos kuulutettiin vireille 11.6.2025.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Alueidenkäyttölain 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

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

Kaavahankkeen osallisia ovat:

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

4.3.2 Vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö

Kuulemismenettelyssä sekä kaavaprosessissa huomioidaan Espoon sopimus. Lausuntopyyntö valmistelumateriaaleineen lähetettiin Suomen Ympäristökeskukselle ennen valmisteluvaiheen kuulemistä. Suomen ympäristökeskus (20.5.2025) tutustui aiheeseen 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.

Asemakaavaluonnoksesta ja kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta.

4.3.3 Aloitusvaiheen kuuleminen

Kaavan vireilletulosta ilmoitettiin Lounais-Lappi -lehdessä 11.6.2025.

Palautteen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) voi osoittaa Tornion kaupungin tekniselle / Kaavoitus ja mittaus -palvelualueelle osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnosaineiston nähtävillä olon aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täydentää suunnittelun edetessä aina ehdotusvaiheen nähtävilläoloon asti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli nähtävillä kunnan verkkosivuilla ja palvelupisteessä: Suensaarenkatu 4, 95400 Tornio 11.6.2025 – 11.7.2025 välisen ajan. Palautetta pystyi toimittamaan sähköisellä lomakkeella tai kirjallisesti osoitteeseen Suensaarenkatu 4, 95400 Tornio.

OAS:ta saatiin kahdeksan lausuntoa eikä yhtään mielipidettä jätetty.

Lapin ELY-keskuksella, Väylävirastolla ja Meri-Lapin ympäristöterveysvalvonnalla ei ollut lausuttavaa. Lapin liiton mukaan kaavoitushanke on maakuntakaavan mukainen ja toteuttaa hyvin Länsi-Lapin maakuntakaavan tavoitteita. Tulli ja Lapin poliisilaitos korostivat lausunnoissaan valvontakaistan tärkeyttä sekä sen tuomaa turvallisuutta ja pyysivät huomioimaan riittävät tilavarukset. Pelastuslaitos pyysi lausunnossaan huomioidaan kaava-alueen läheisten rakennuksien pelastustiet ja pelastuslaitoksen puomitikkaan petauspaikat. Tornionlaakson museo pyysi päivittämään osallistumis- ja

arviointisuunnitelman suunnittelualueen nykytilanteen kuvausta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Valmisteluaineisto ja tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä kaupungin 1. kerroksen ilmoitustaululla ja internetissä Tornion kaupungin kaavatorilla **x.xx.2025** alkaen. Asiasta ilmoitettiin Lounais-Lappi -lehdessä ja valmistelumateriaali lähetettiin viranomaisille.

4.3.4 Valmisteluvaiheen kuuleminen

Valmisteluvaiheessa tilaisuus mielipiteen esittämiseen (AKL 62 §, MRA 30 §) järjestetään asettamalla kaavan valmisteluaineisto nähtäville. Huomautuksia ja mielipiteitä alueen asemakaavan muutoksen laatimista koskevissa asioissa voi jättää nähtävillä olon aikana Tornion kaupungin kirjaamoon osoitteeseen kirjaamo@tornio.fi tai Suensaarenkatu 4, 95400 Tornio. Nähtävilläolosta kuulutetaan.

4.3.5 Ehdotusvaiheen kuuleminen

Ehdotusvaiheessa asemakaavan muutos- ja laajennusehdotus pidetään julkisesti nähtävänä (AKL 65 §, MRA 27 §) Tornion kaupungin palvelupisteessä sekä kaupungin Internet-sivuilla. Osallisilla on mahdollisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Muistutus on toimitettava ennen kaavaehdotuksen nähtävillä olon päättymistä Tornion kaupungin kirjaamoon osoitteeseen kirjaamo@tornio.fi tai Suensaarenkatu 4, 95400 Tornio. Kaavaehdotuksen julkisesta nähtävilläolosta kuulutetaan.

Hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Asemakaavan valtuustokäsittelystä ja laadituista vastineista annetaan kirjallinen ilmoitus niille muistuttajille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa. Kaupunki ilmoittaa hyväksymispäätöksestä, josta alkaa 30 vrk valitusaika. Valtuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen. Mikäli valituksia ei jätetä kaava saa lainvoiman kuulutuksella.

5 Asemakaavan kuvaus



Kuva 12. Ote asemakaavan muutoksen ja laajennuksen kaavakartasta.

5.1 Kaavan rakenne ja aluevaraukset

Kaavassa osoitetaan keskustatoimintojen korttelialuetta (C), yleisen tien aluetta (LT), yleistä pysäköintialuetta (LP), puistoa (VP), vesialuetta (W) sekä katualuetta. Yleiselle pysäköintialueelle ja Rajakaaren alle saa sijoittaa maanalaista tilaa. Kaava-alueen pohjoisosaan osoitetaan jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, Rajakaari. Puistoalueella rannassa on lisäksi yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

5.1.1 Mitoitus

Keskustatoimintojen korttelialuetta (C) on noin 0,6 hehtaaria ja yleistä pysäköintialuetta (LP) on noin 0,5 hehtaaria.

Yleisten alueiden osalta kaava-alueelle on osoitettu yleisen tien aluetta (LT), puistoa (VP), vesialuetta (W) sekä katualuetta.

Rakennusoikeus keskustatoimintojen korttelialueella (C) sekä yleisellä pysäköintialueella (LP) on osoitettu kerrosneliömetreinä.

Taulukko 1. Mitoitustaulukko.

Alue	Pinta-ala (ha)	Rakennusoikeus
C	0,5782	1500
LP	0,5035	480
LT	0,5673	-
VP	0,2536	-
W	0,0499	-
Katu	0,1779	-
pp	0,0627	-
Yhteensä:	2,1931 ha	1980

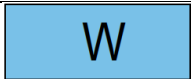
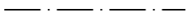
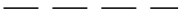
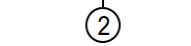
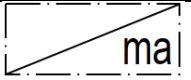
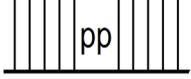
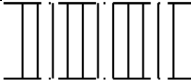
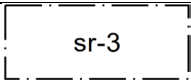
5.2 Nimistö

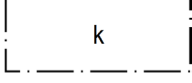
Alueelle ei muodostu uutta nimistöä.

5.3 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot:

	Keskustatoimintojen korttelialue.
	Puisto.
	Yleisen tien alue.

	Yleinen pysäköintialue.
	Vesialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
18	Korttelin numero.
TULLIPUISTONKATU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
120	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Maanalainen tila.
	Katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
	Suojeltava rakennus. Rakennuksen arkkitehtuuriin soveltuva täydennys- ja korjausrakentaminen on sallittu. Myös rakennuksen katososuudet voidaan korvata uudisrakentamisella.

	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa kioskin, torimyymälän tai kulttuuripalveluja tarjoavan rakennuksen tai rakennelman.
---	--

Yleismääräykset:

KAUPUNKIKUVA JA RAKENTAMINEN

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

Kioskin, torimyymälän tai kulttuuripalveluja yms. tarjoavan rakennuksen rakennusalan ulkopuolelle saa sijoittaa rakennuksen toimintaa tukevia terassirakennelmia. Katos voi ulottua Rajakaaren katualueen puolelle, mutta silloin vapaan korkeuden tulee olla vähintään 3 metriä.

Alueen valaistus on suunniteltava ja toteutettava siten, ettei valaistuksesta aiheudu kohtuutonta häikäisyhaittaa lähialueen asuntoihin, virkistysalueelle tai liikenteelle.

Alueelle saa asentaa rakenteita ja laitteita, joilla hyödynnetään aurinkoenergiaa.

PYSÄKÖINTI JA POLKUPYÖRIEN SÄILYTYS

Autopaikkoja on C-korttelialueella tai enintään 150 metrin etäisyydellä sen alueelta varattava seuraavasti:

- Toimistot, liikehuoneistot ja 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 autopaikka / 150 k-m²

Pyöräpaikkoja on korttelialueilla oltava 1 pp / 150 k-m².

Ulkona olevien pyörätelineiden tulee olla runkolukittavia.

HULEVEDET

Hulevesiverkostoon johdettavia hulevesiä tulee viivyttaa. Viivytystilavuutta tulee rakentaa kiinteistölle vähintään yksi kuutiometri jokaista 200 vettä läpäisemätöntä pinta-

alaneliömetriä kohti. Viivytyksrakenteiden tulee tyhjentyä 24 tunnin kuluttua täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Myös mahdolliset hulevesipainanteet tulee varustaa ylivuotorakenteella. Hulevesien viivytyksrakenteet voidaan vaihtoehtoisesti sijoittaa puistoalueelle kaupungin kanssa alueen käytöstä erikseen sopien. Puistoalueelle sijoitettavan viivytyksratkaisun tulee olla luonnonmukainen ja puistoympäristöön maisemallisesti soveltuva viivytyksallas, jonka ylivuotouoma rakennetaan luontaisen puron kaltaiseksi. Allas tulee toteuttaa siten, että sen kunnossapito ruoppauksin on mahdollista. Puistoalueelle ei saa sijoittaa hulevesikasetteja tai niitä vastaavia maanalaisia hulevesien viivytyksrakenteita.

Rakentamislupavaiheessa tulee esittää hulevesien hallintasuunnitelma hulevesien poisjohtamiseen.

Kosteudelle arat rakenteet tulee tulvavaaran vuoksi sijoittaa tason +5,21 (N2000) yläpuolelle. Rakennuspaikan maanpinnan korkotason tulee olla +4.78 (N2000) yläpuolella.

Lumet on läjitettävä C-korttelialueella sekä yleisellä pysäköintialueella, puistoalueelle läjittäminen on kielletty.

Jos rakennetaan alueelle missä on maanalaisia johtoja, rakennuttaja vastaa johtojen siirrosta aiheutuvista kustannuksista. Tämä määräys koskee myös asemakaavakarttaan merkitsemättömiä maanalaisia johtoja.

Tällä asemakaava-alueella tonttijako on sitova.

5.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan viranomaistoimintojen sijoittuminen sekä puistoalueen ja ympäristön rakentaminen alueelle. Asemakaavassa on annettu määräyksiä ympäristön laatua koskien: rakennusten tulee muodostaa arkkitehtonisesti 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 lähialueen asutukselle, virkistysalueelle tai liikenteelle. Puistoalueita ei saa käyttää C-korttelialueen lumitilana.

5.5 Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutuksia on arvioitu AKL:n mukaisesti. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Vaikutusten arviointia täydennetään ehdotusvaiheessa saatujen palautteiden ja laadittujen selvitysten perusteella.

5.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Vaikutukset kaupunkikuvaan

Asemakaava perustuu yleiskaavaan, jossa suunnittelualue on osoitettu keskustatointojen alueeksi (C).

Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.

Alueen maankäyttö ei oleellisesti muutu nykyisestä, sillä suunnittelualue ja sitä ympäröivä alue toimii jatkossakin rajanylityspaikkana ja tullialueena. Kaavaluonnoksessa on esitetty myös puistoalueita, joilla lisätään alueen viihtyisyyttä. Maantien ja katujen sijainti säilyy entisellään.

Suunnittelualue sijaitsee kaupunkikuvallisesti tärkeällä paikalla Tornionjoen ja valtakunnan rajan välittömässä läheisyydessä. Kaava edellyttää laadukasta suunnittelua ja rakentamista, millä halutaan varmistaa rakentamisen kaupunkikuvallinen laatu. Alueen rakennusten toteutustapaa on siksi tarpeen ohjata kaavamääräyksillä kaupunkikuvallisesta näkökulmasta. Rakennusten tulee muodostaa arkkitehtonisesti laadukas ja kaupunkikuvallisesti yhtenäinen kokonaisuus. Lisäksi rakennetut alueet tulee viimeistellä huolellisesti ja niillä tulee käyttää korkealaatuisia materiaaleja.

Viihtyisyyttä voivat heikentää Tulli-alueen asfaltoidut alueet.

Vaikutukset kulttuuriympäristöön

Kaavan mukaisesta rakentamisesta ei aiheudu olennaisia vaikutuksia Suensaaren RKY-kohteisiin (Tornion kirkko ja raatihuone ympäristöineen sekä Rantakadun ja Kesikadun puutalokorttelit) tai muihin lähellä sijaitseviin RKY-alueisiin.

Suunnittelualue sijaitsee kaupunkikuvallisesti keskeisellä ja näkyvällä paikalla, joten alueen suunnitteluun ja toteutukseen on kiinnitetty kaavamääräyksissä erityistä huomiota.

Vaikutukset työpaikkoihin ja asumiseen

Uuden tullin alueelle tulee työpaikkoja Uuden tullin asemakaavan selostuksen mukaan n. 90 kpl.

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta asumiseen. Keskustatoimintojen korttelialueen merkintä mahdollistaa asumisen sijoittamisen korttelialueelle. Tavoitteena ei kuitenkaan ole lisätä asutusta alueelle.

Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuutoksella on positiivinen vaikutus rajanylityspaikan liikenneverkkoon. Kaavamuutos mahdollistaa liikenteen sujuvuuden parantamisen ja Tullin turvallisen toimimisen alueella. Vanhan tullin kiinteistölle ei osoiteta valtatieltä 29 sisäänajoliittymiä. Uuden tullin kiinteistölle osoitetaan valtatieltä 29 kolme sisäänajoliittymiä. Tullin tontin liikennejärjestelyt on suunniteltu mahdollisimman sujuvaksi, jolloin erityisesti raskaan liikenteen turvallinen saapuminen alueelle ja poistuminen alueelta kiertoliittymän kautta on mahdollista. Kulku vanhan tulliin kiinteistölle tapahtuu Tullipuiston kadun kautta.

Kaavamuutos mahdollistaa jalankulun ja pyöräilyn turvallisen kulun Rajakaarta pitkin.

Ympäristöhäiriöt

Alueen poikki kulkeva liikenne aiheuttaa ajoneuvoliikenteeseen liittyvää melua. Alueelle on laadittu melumallinuksia, jotka on esitetty tässä selostuksessa.

Valtatien 29 tievalaistuksen tulisi sopia kaupunkimiljööseen ja se ei saisi aiheuttaa häiriövaloa ja heijastuksia. Valtatien rakentamissuunnitelmassa on huomioitu kaupungin toive matalammista valaisinpylväistä. Uusi valaistus toteutetaan led-tekniikalla, mikä vähentää mahdollisia heijastumia. Väyläviraston vaatimusten mukainen valaistus rajanylitys-paikalla lisää valaistuksen tehokkuutta. Häiriövaloa koskee määräys: "Alueen valaistus on suunniteltava ja toteutettava siten, ettei valaistuksesta aiheudu kohtuutonta häikäisyhaittaa lähialueen asuntoihin, virkistysalueelle tai liikenteelle."

Vaikutukset kunnallistekniikkaan

Kaupunki toteuttaa muutokset omiin järjestelmiinsä. Valtatien rakentamisen yhdessä huomioidaan muutokset hulevesien käsittelyssä. Kaavamutoksesta johtuvat kunnallistekniikan muutokset kaupungin järjestelmiin suunnitellaan yhteistyössä kaupungin kanssa ELY-keskuksen vastatessa suunnittelu- ja toteutuskustannuksista. Korttelialueen toteuttaa Senaatti.

5.5.2 Vaikutukset maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön

Alueen maiseman luonne ei oleellisesti muutu, kun otetaan huomioon, että suunnittelualue ja sitä ympäröivä alue on jo nykyisellään rakennettua ympäristöä. Suunnittelualue on pääosin hoidettua puisto- ja viheraluetta sekä pysäköintialuetta. Alueelta ei poistu puustoa. Näkymä joelta alueelle säilyy myös ennallaan.

Kaavamutoksella ei ole merkittävää vaikutusta luonnonoloihin, sillä kaava-alueelle ei sijoitu arvotettuja kohteita. Alueelle osoitetaan puistoaluetta, joille on toivottavaa istuttaa ja ylläpitää laadukasta viherympäristöä.

Rakentamattomilla tontin osilla, joita ei käytetä liikenne-, pysäköinti- tai varastoalueena, on olemassa oleva kasvillisuus säilytettävä tai alue on istutettava.

Asemakaava-alue sijoittuu Natura-alueen (SAC) välittömään läheisyyteen, mutta sillä ei ole vaikutusta siihen. Kaava-alueen vesialue kuuluu Natura-alueen suojelun perusteena olevaan Natura-luontotyyppiin Fennoskandian luonnontilaisiin jokireitteihin (3210). Rakentamisen aikaan muokatusta maaperästä voi päätyä vesistöön pintavalunnan myötä enemmän kiintoainetta, kuin muokkaamattomasta. Kaavamutoksessa ei suoraan osoiteta rakentamista Natura-alueelle, joten suoria elinympäristöjen mentyksiä tai pirstoutumisia Natura-alueella ei tapahdu.

Kaavamääräyksissä on huomioitu myös luonnonympäristön kannalta merkittävät tekijät, kuten hulevesien hallinta ja häiriövalo.

Puistoalueelle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa tai hulevesien hallintaa palvelevia rakenteita. Alueelta kertyvät hulevedet ja mahdolliset sammutusvedet on hallittava

tontilla siten, ettei niistä aiheudu haittaa tai vaaraa ympäristölle. Rakentamislupa-asia-
kirjoihin tulee sisällyttää hulevesisuunnitelma.

Perustamisolosuhteet tulee selvittää tonttikohtaisesti ja esittää rakentamislupahake-
muksessa. Mahdolliset happamat sulfaattimaat tulee kartoittaa ja käsitellä tarkoituk-
senmukaisella tavalla. Rakennusten lattiatasojen korkeusasemien suunnittelussa tulee
huomioida tulvariski ja pohjavesiolosuhteet.

Kaavan toteutuessa liikenne säilyy ennallaan, mutta se sujuvoituu, jolloin liikennemelu
pysyy ohjearvojen alapuolella. Liikennemelulla ei ole merkittävää vaikutusta alueen tai
ympäristön maankäyttöön.

5.5.3 Ilmastovaikutukset

Varautuminen ja sopeutuminen ilmaston muutokseen on huomioitu kaavahankkeen
vaikutusten arvioinnissa sekä kaavamääräyksissä. Kaavakartalla huomioidaan huleve-
sien hallintaan liittyvät määräykset.

Hankkeessa varaudutaan muuttuviin olosuhteisiin, kuten

- muuttuvat vuodenajat (leudot, sateiset talvet ja kuumat sekä kuivat kesät)
- sään ääri-ilmiöt (kuten lisääntyvä tuulisuus, rankkasateet, viistosateet, lumikuor-
mat, myrskyt ja pitkät kuivuusjaksot).
- muutokset maaperän vesiolosuhteissa (pohjavesiolosuhteiden muutokset, eroosio,
sortumat, kiintoaineisten kulkeutuminen ja muutokset maaperän kantavuusolosuh-
teissa).
- muutokset kasvillisuuden ja puuston kasvuolosuhteissa ((erityisesti havupuuston
osalta), kasvillisuusvyöhykkeiden siirtyminen pohjoiseen, kasvi- ja eläinlajeja uhan-
alaistuminen, myrskyvauriot)
- muutoksiin meren rannikolla (vesistöjen ja meren tulvien riskin kasvu, jääpeitteen
väheneminen, Itämeren lämpeneminen ja makeutuminen, lajien elinolojen muutok-
set).

Ilmastonmuutokseen sopeutumalla voimme lieventää siitä aiheutuvia haittoja ja sa-
malla hyödyntää sen tuomia mahdollisuuksia. Sopeutuminen otettiin kansainväliseksi
tavoitteeksi Pariisin ilmastopöytäkirjassa.

Tässä kaavahankkeessa sopeutuminen ilmastonmuutokseen on huomioitu seuraavasti:

- hyvä vesitalouden hallinta (hulevesien hallinta) ja tulvariskin ehkäiseminen, ehkäistään rakenteellisia vaurioita ja vaaratilanteita.
- kasvillisuus ja kasvipeite maan pinnalla parantaa hulevesien hallintaa ja lieventää kuumuutta ja tuulisuutta (pienilmastovaikutus).
- ehkäistään eroosion ja haitallisen valuman vesistövaikutuksia sekä maaperän kantavuuden heikentyminen suunnitteluratkaisuissa.
- rakennusmateriaalien uusiokäytön/kierrättämisen, kiinteistökohtaisten energiantuotanto tai -varastointitapojen sekä rakenteiden mahdollisimman hyvän lämpötalouden ja säänkestävyyden mahdollistaminen.

Lisäksi rakentamisessa huomioidaan:

- rakenteissa ja suunnitteluratkaisuissa huomioidaan muuttuvat sääolosuhteet ja niiden aiheuttamat kuormitukset ja rasitukset rakenteille.
- huomioidaan sähkön lisääntyvä kulutus mahdollistamalla paikallinen sähköntuotanto (aurinko- ja tuulivoima).

5.5.4 Muut vaikutukset

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Rakentaminen noudattaa voimassa olevaa ja hyväksyttyä maakuntakaavaa sekä noudattaa myös yleiskaavan keskeisiä linjauksia. Alue hyödyntää Tornion ja Haaparannan keskustan julkisia ja kaupallisia palveluita. Alueen rakentamisella ei ole oleellista vaikutusta rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Kaava-alueen nykyinen käyttö huomioiden liikenne ei tule merkittävästi kasvamaan, mutta liikenneverkko kehittyy kaavan laatimisen myötä. Valtatien 29 tiealueen parantaminen vähentää liikenteen haittoja mahdollistamalla raskaiden ajoneuvojen kohtaamisen. Kaavassa on huomioitu jalankulku- ja pyöräilyväylien riittävyys.

Vaikutukset talouteen ja palveluihin sekä ihmisiin ja sosiaaliseen ympäristöön

Kaava mahdollistaa tullialueen kehittämisen, mikä vaikuttaa positiivisesti elinkeinoelämään, palveluihin ja aluetalouteen, huomioiden myös välilliset myönteiset vaikutukset. Alue tulee toteutuessaan lisäämään läpikulua ja edistämään elinkeinoelämän

toimintaedellytyksiä. Alueen kehittäminen tukee lähipalvelujen toimintaedellytyksiä ja kehittymistä alueen läheisyydessä sekä lisää alueen turvallisuutta.

5.6 Kaavan suhde valtakunnallisiin, maakunnallisiin ja yleiskaavallisiin tavoitteisiin

Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Asemakaava edistää valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita muun muassa toimivien yhdyskuntien, kestävän liikkumisen, tehokkaan liikennejärjestelmän, terveellisen ja turvallisen elinympäristön sekä elinvoimaisen luonto- ja kulttuuriympäristön ja luonnonvarojen osalta.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Kaava vahvistaa Tornio-Haaparannan keskusta-alueen toiminnallista rakennetta ja tukee alueen elinvoimaisuutta. Se tukeutuu olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja edistää kestävästä liikkumisesta sekä palveluiden saavutettavuutta kehittämällä alueen turvallisuutta.

Tehokas liikennejärjestelmä

Kaavalla luodaan edellytykset rajanylityspaikan kehittämiseksi ja valtatie 29 sujuvan ja turvallisen liikenteen jatkumisen.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Kaava parantaa viranomaistoiminnan turvallisuutta ja tukee valvonnan toimintaedellytyksiä. Liikennejärjestelyjä selkeytetään ajoneuvoliikenteen sekä jalankulun ja pyöräilyn välillä. Lisäksi kaava mahdollistaa puistoalueen kehittämisen. Tulvariskit otetaan huomioon kaavamerkinnoin ja määräyksin.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

kaavalla varmistetaan laadukkaan kaupunkiympäristön toteutuminen siten, ettei Tornionjoen Natura-alueeseen kohdistu merkittäviä vaikutuksia.

Kaavan suhde maakuntakaavaan

Laadittava asemakaava on maakuntakaavan tavoitteiden mukainen.

Kaavan suhde yleiskaavaan

Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi C. Rakentamisen sijoittuminen on osoitettu yleiskaavaa noudattaen C-alueelle.

C= Haluamme, että ydinkeskustan asemakaavoitettua kaupunkirakennetta tiivistetään ja eheytetään. Kaupunkikeskustan viihtyisyyttä ja vetovoimaa palvelu- ja asuinalueena tulee lisätä julkisten tilojen kuten torien ja aukoiden, katuymäristöjen 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 eheyttävään ja viihtyisyyttä edistäviin sekä kevyen liikenteen esteettömyyttä ja turvallisuutta parantaviin ratkaisuihin.

Suunnittelualan poikki on osoitettu kevytliikenteen pääreitti. Yleiskaavan C-alueen määräyksen mukaisesti kaupunkikeskustan kevyen liikenteen yhteyksiä parannetaan sujuvaksi, esteettömäksi ja turvallisiksi.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutus ja sen seuranta

Alueen yleiset alueet toteutetaan kaupungin tai valtion toimesta. Tontit toteutetaan Seurantaan toimesta.

Alueen toteuttamista valvoo Tornion rakennusvalvonta.

Torniossa 2.10.2025

7 YHTEYSTIEDOT

Palaute asemakaavan muutoksesta ja laajennuksesta tulee osoittaa kirjallisena osoitteeseen: Tornion kaupunki, Kaupunginkanslian kirjaamo, Suensaarenkatu 4, 95400 Tornio tai sähköisesti osoitteeseen kirjaamo@tornio.fi.

Lisätietoja:

KAAVOITTAJA/ KAUPUNGIN YHTEYSHENKILÖ:

Harri Ryynänen, kaupunginarkkitehti
puh. 040 704 8720
sähköposti: harri.ryynanen@tornio.fi

Osoite: Tornion kaupunki,
Suensaarenkatu 4
95400 Tornio

KAAVOITUSKONSULTTI:

A-Insinöörit Suunnittelu Oy / Oulu ja Tampere

Markku Ketonen, projektipäällikkö, DI
Puhelin: 044 491 0317
Sähköposti: markku.ketonen@ains.fi
Osoite: Tyrnäväntie 12, 90400 Oulu

Jaana Virtanen, arkkitehti
Puh. 040 635 1217
jaana.virtanen@ains.fi
Osoite: Puutarhakatu 10, 33210 Tampere