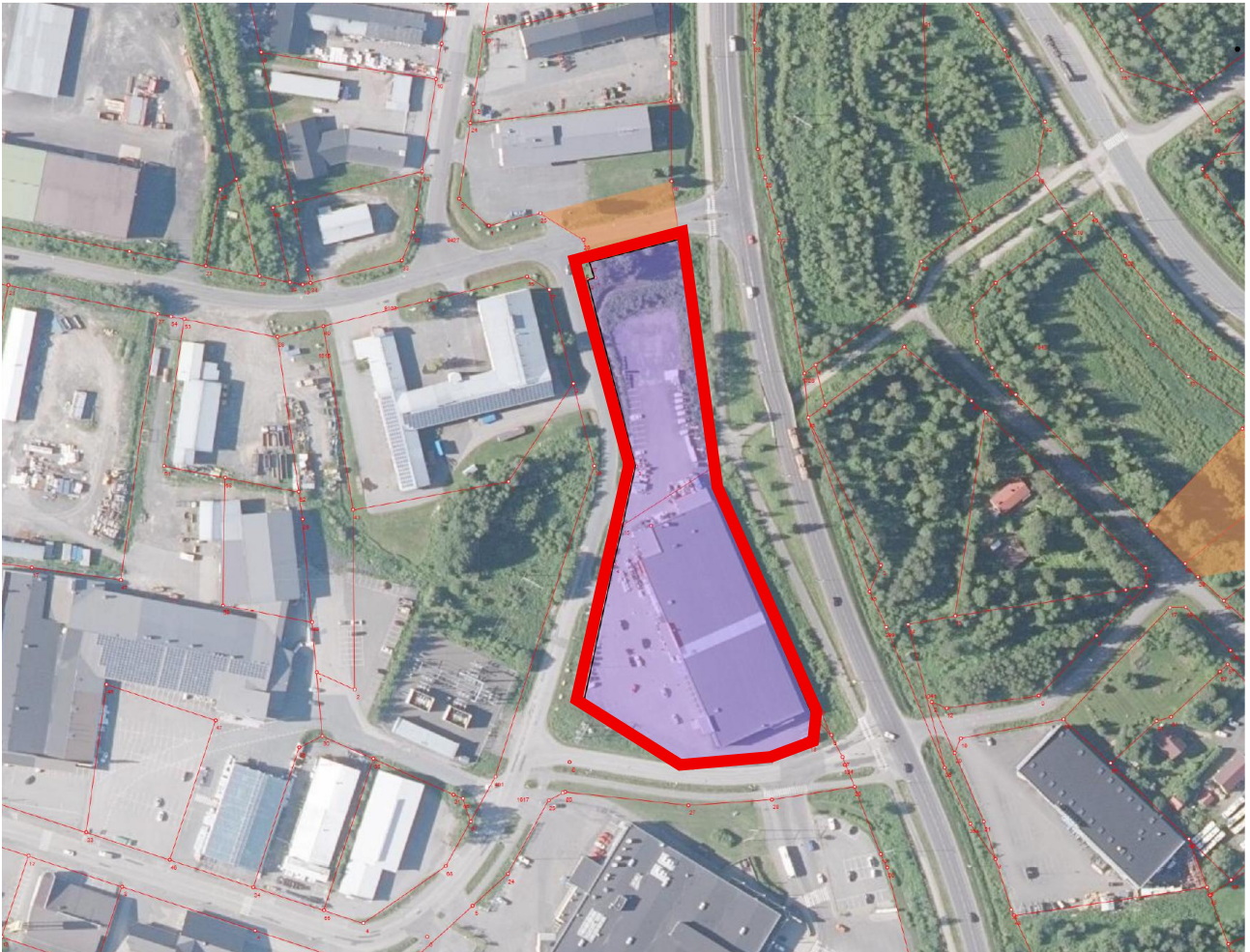


TORNION KAUPUNKI, 15. KAUPUNGINOSA

Asemakaavamuutos Muuntamokatu 5 ”Puulo”

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaluonnos 2.9.2026



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti. © MML Karttapaikka 2026.

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Alueidenkäyttölain 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 muuttaa yleinen pysäköintialue (LP) sen eteläpuolella sijaitsevan kiinteistön pysäköinti- ja varastointialueeksi, varmistaa sille ajoliittymä pohjoispäästä sekä tarkastella valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristökohteen (RKY 2009) Pohjanmaan rantatien linjausta osoittavaa suojellun alueen osan (s-1) merkintää ja selvittää mahdollisuutta merkitä se kaavaan jollain muulla tavalla, joka turvaa em. kulttuuriympäristökohteen säilymisen.

3. Suunnittelualue

Asemakaavamuutoksen laadinnan kohteena on noin 1,24 ha:n alue Tornion kaupungin Torpin kaupunginosan alueella. Suunnittelualue on eteläosastaan yksityisomistuksessa ja pohjoisesta osastaan kaupungin omistamaa.



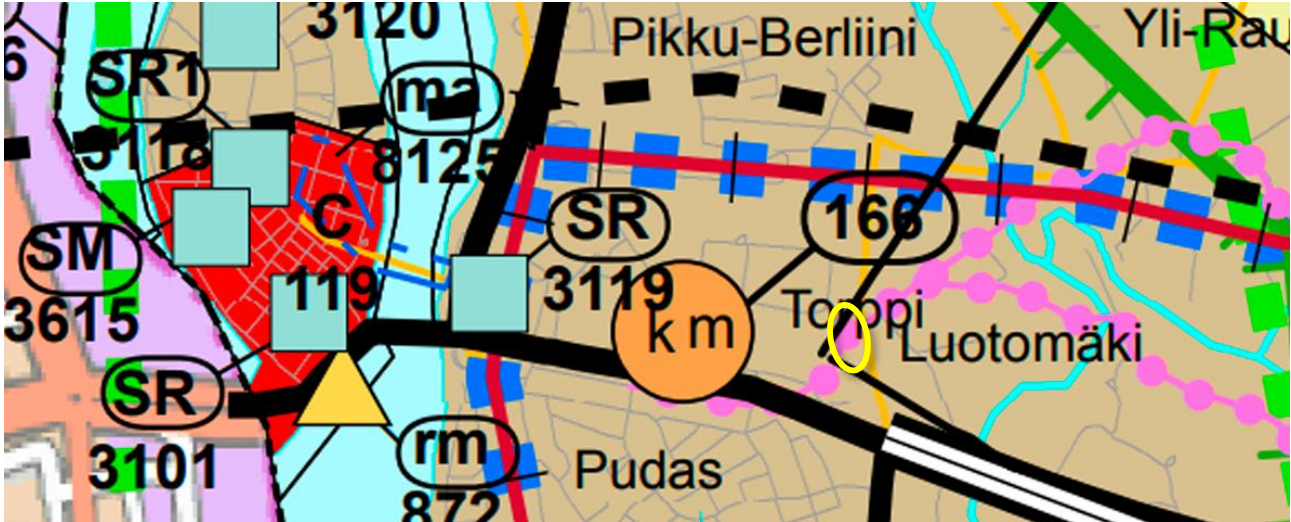
Kuva 2. Ote Tornion kaupungin karttapalvelusta ja suunnittelualueen rajausta keltaisella. © Tornion karttapalvelu 2026.



4. Suunnittelun lähtökohdat

4.1 Maakuntakaava

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



A

Taajamatoimintojen alue

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



Kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti merkittävä tie tai reitti

Suunnittelussa on turvattava Pohjanmaan rantatien säilyneiden osien kulttuurihistoriallisesti merkittävät ominaispiirteet.

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 virkistyskeittämisen kohdealue

Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistyskeittämisen 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 alueidenkäyttötarkoituksilla. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varauduttava palvelutasoltaan korkeatasoisiin kansainvälisiin liikenneyhteyksiin, erityisesti pääteiden liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden parantamiseen, raideliikenteen kehittämiseen sekä tietoliikenneverkostoihin.

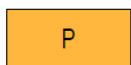
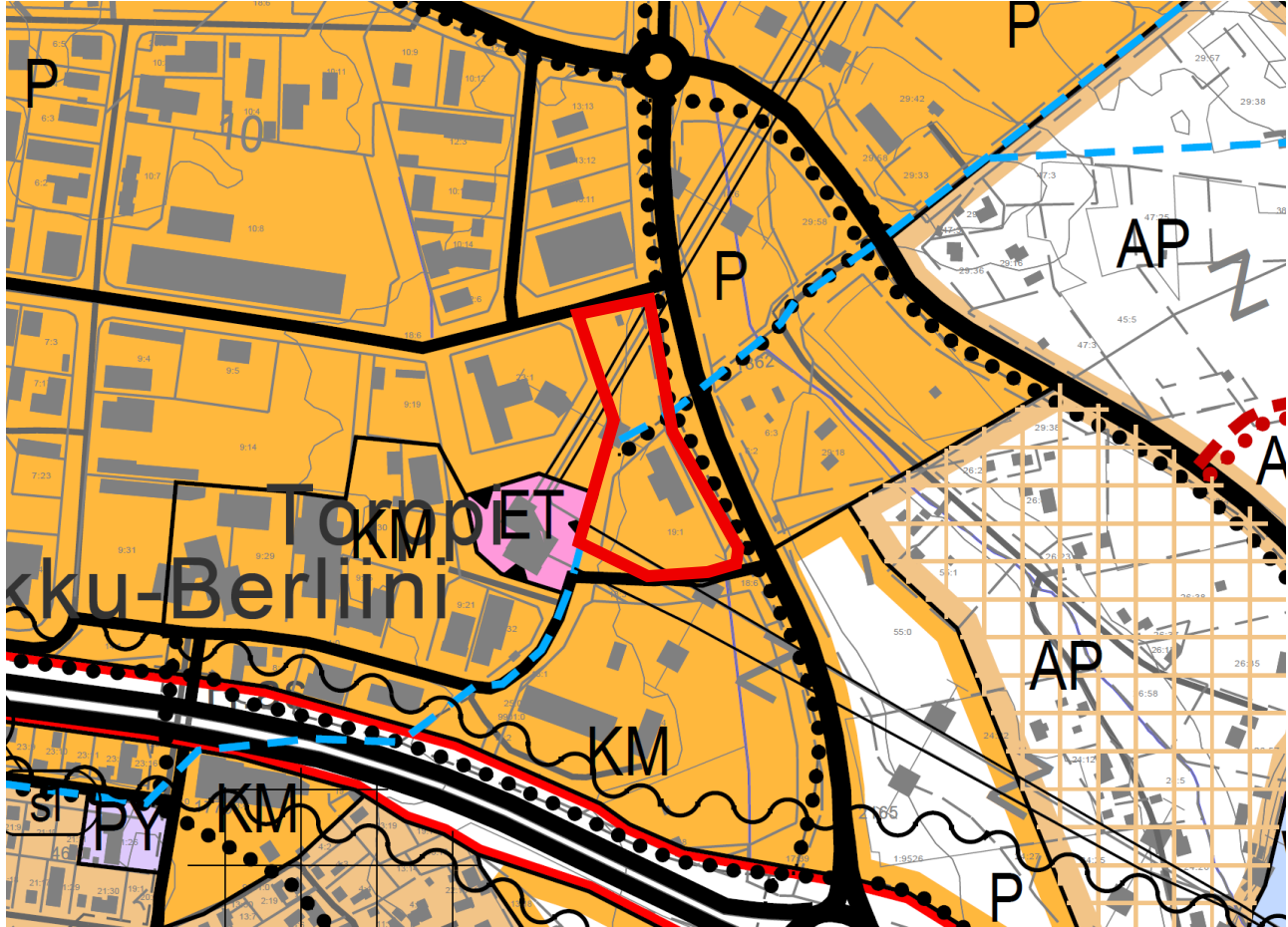
Perämeren rannikon matkailu- ja virkistyspalvelujen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon veneilyreitit ja -satamien kehittämistarpeet sekä yhtenäisen kevyen liikenteen reitin kehittämismahdollisuus.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon maankohoamisen taloudelliset ja ympäristölliset vaikutukset sekä turvata maiseman ja luonnon talouden erityispiirteet ja luonnon kehityskulkujen alueellinen edustavuus. Maankohoamisrannikon 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). Alueen poikki kulkee valtakunnallisesti arvokas kulttuurihistoriallinen tie, Pohjanmaan rantatie ja kevytliikenteen pääreitti.



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.



VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS KULTTUURIHISTORIALLINEN TIE
Pohjanmaan rantatie



KEVYTIIKENTEEN PÄÄREITTI

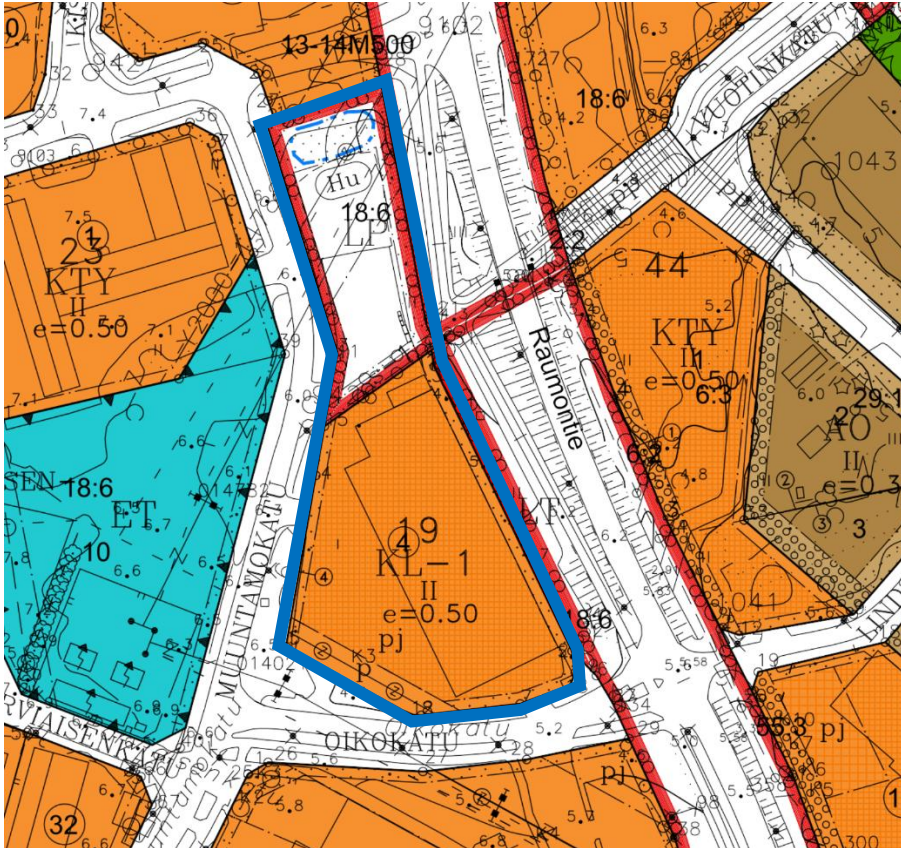
Kuva 4. Ote Tornion yleiskaava 2021:sesta merkintöineen ja määräyksineen.

Tornion kaupunki on käynnistänyt 28.6.2023 Tornion yleiskaava 2040:n, joka on etenemässä ehdotusvaiheeseen loppuvuodesta 2026.

4.3 Asemakaava



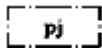
Alueella on voimassa 7.4.2021 (419) ja 6.4.2022 (420) voimaantulleet asemakaavat, jossa kaavamuutosalue on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi (KL-1) ja yleiseksi pysäköintialueeksi (LP).



Liikerakennusten korttelialue. Alueelle osoitetusta kerrosalasta saa enintään 500m² käyttää huoltoasemarakennusta varten.



Yleinen pysäköintialue.



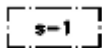
Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman



Ohjeellinen hulevesien viivytysalue.



Sähköjohtoa varten varattu alueen osa.



Suojeltu alueen osa. Kulttuuriperintökohde Pohjanmaan rantatie. Alueen rakentamisen yhteydessä tulee olla yhteydessä museoviranomaiseen.

YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA:

Erikoisliikkeet ja toimistot: 1 ap/60 k-m² sekä 1 ap/työntekijää kohden.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa tontilla siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista kahtasataa vettä läpäisemättömää pintaneliometriä kohden. Viivytyspainanteissa, -altaissa tai säiliöissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Rakennuslupavaiheessa tulee esittää hulevesien hallintasuunnitelma hulevesien poisjohtamiseen.

Kuva 5. Ote ajantasa-asemakaavasta merkintöineen ja määräyksineen.

4.4. Maanomistus



Kaavamuutosalue on yleisen pysäköintialueen osalta kaupungin omistuksessa (vuokrattu) ja KL-1-tontti on yksityisomistuksessa.

5. Suunnittelun tavoitteet

Kaavamuutoksen laadinnan tavoitteena on muuttaa yleinen pysäköintialue (LP) sen eteläpuolella sijaitsevan kiinteistön pysäköinti- ja varastointialueeksi, varmistaa sille ajoliittymä pohjoispäästä sekä tarkastella valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristökohteen (RKY 2009) Pohjanmaan rantatien linjausta osoittavaa suojellun alueen osan (s-1) merkintää ja selvittää mahdollisuutta merkitä se kaavaan jollain muulla tavalla, joka turvaa em. kulttuuriympäristökohteen säilymisen.

6. Selvitettävät asiat

Kaavamuutos ei lähtökohtaisesti edellytä AKL 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 kaupunkikuvaan
- ✓ Liikenteelliset vaikutukset
- ✓ Vaikutukset kulttuuriympäristöön

9. Osalliset

Selvityksen perusteella osallisia ovat:

Maanomistaja, vuokraoikeuden haltija ja asukkaat:

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

Yhdyskuntatekniikka

- ✓ Tornion Energia Oy
- ✓ Tornion Vesi Oy

Kunnan hallintokunnat:

- ✓ Teknisten palvelujen lautakunta
- ✓ Meri-Lapin ympäristölautakunta

Viranomaiset:



- ✓ Lupa- ja valvontavirasto
- ✓ Lapin elinvoimakeskus
- ✓ 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 1.kerroksen asiakaspalvelupiste Kompassiin sekä Tornion kaupungin www-sivuille www.tornio.fi. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus lausua mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä.
- ✓ Alueidenkäyttölain (66 §) mukainen neuvottelu lupa- ja valvontaviraston ja muiden viranomaisten kanssa tarvittaessa.
- ✓ Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (30 §) mukainen kuuleminen: Kaavan valmisteluaineisto asetetaan nähtäville Tornion kaupungintalon 1.kerroksen asiakaspalvelupiste Kompassiin sekä Tornion kaupungin www-sivuille www.tornio.fi. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus lausua mielipiteensä kaavaluonnoksesta. Kuulemisesta tiedotetaan kaupungintalon ilmoitustaululla ja paikallislehdessä sekä kirjeitse kaavoitettavan alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajille. Viranomaisilta pyydetään lausunnot.
- ✓ Kaupunginhallituksen käsittely
- ✓ Alueidenkäyttölain (65 §) mukaisesti kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville Tornion kaupungin 1.kerroksen asiakaspalvelupiste Kompassiin sekä Internet-sivulle osoitteeseen www.tornio.fi. Nähtävilläolosta tiedotetaan virallisten kuultusten ilmoitustaululla, paikallislehdessä ja Tornion kaupungin www-sivuilla www.tornio.fi. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Viranomaisilta pyydetään lausunnot.
- ✓ Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (26 §) mukainen viranomaisneuvottelu (tarvittaessa).
- ✓ Kaupunginvaltuuston hyväksyminen

11. Alustava aikataulu

OAS:n laadinta	5-6/2026
Vireilletulo (MRL 63 §)	9/2026
Luonnosvaiheen selostuksen ja kaavakartan laadinta	10-11/2026
Valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 30 §)	12/2026
Kaavaluonnoksen ja -selostuksen tarkistus ehdotusvaiheeseen	1/2027

Kaavaehdotuksen nähtävilläpito (MRL 65 §)

2-3/2027

Kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittely

3-4/2027

12. Kaavoitusprosessin kulku

Kuulutukset kunnan ilmoituslehdessä:

- ✓ __.__.2026 kuulutus asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläpidosta.
- ✓ __.__.2026 kuulutus asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuulemisesta ja valmisteluaineiston nähtävilläpidosta
- ✓ __.__.2027 kuulutus asemakaavamuutosehdotuksen julkisesta nähtävilläpidosta

13. Yhteystiedot

Kaavoituksesta vastaa Tornion kaupungissa

- ✓ kaupunginarkkitehti Harri Ryyänen (puh. 040 7048720)
harri.ryynanen@tornio.fi, Suensaarenkatu 4, 95400 Tornio
- ✓ kaavoitusarkkitehti Camilla Heiskanen (puh. 040 5544468)
camilla.heiskanen@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, Hannintie 24, 97110 Rautiosaari

Rovaniemellä 4.9.2026



Jarmo Lokio
arkkitehti FISE YKS 122