



Muuntamokatu 5 eteläinen

Tornion kaupungin 15. Torpin kaupunginosan korttelin 19 sekä siihen liittyvän katualueen asemakaavan muutoksen selostus

04.01.2022 EHDOTUS



Tornion kaupunki
Tekniset palvelut
Kaavoitus ja mittaus

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutoksen selostus koskee 04.01.2022 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan muutos koskee Tornion kaupungin 15. Torpin kaupunginosan korttelia 19 sekä siihen liittyvää katualuetta.

Kaavan nimi	Muuntamokatu 5 eteläinen
Kaavan tunnus	851 X15192
Kaavan päiväys	04.01.2022
Kaavan laatija/ yhdyshenkilö	Enja Valkonen ja Harri Ryyänen Tornion kaupunki Kaavoitus ja mittaus Suensaarenkatu 4 95400 TORNIO etunimi.sukunimi@tornio.fi
Kaavan vireilletulo	15.12.2021
Hyväksymispäivämäärät	Ltk KH KV

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Torpin kaupunginosassa rajautuen lännestä Muuntamokatuun ja idästä Raumontiehen. Alue rajoittuu ympäröiviin katu-, tie- ja pysäköintialueisiin.



Tornio

Tornion kaupunki
Tekniset palvelut
Kaavoitus ja mittaus

1.2 Selostuksen sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.2 Selostuksen sisällysluettelo	3
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2. TIIVISTELMÄ	4
3. LÄHTÖKOHDAT	4
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	4
3.1.2 Luonnonympäristö	5
3.1.3 Rakennettu ympäristö	5
3.1.4 Maanomistus	5
3.2 Suunnittelutilanne	5
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	9
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet	9
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	9
4.2.1 Osalliset	9
4.2.2 Suunnitteluvaiheet	9
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS	10
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus	10
5.2 Nimistö	10
5.3 Kaavamerkinnot ja määräykset	10
5.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	10
5.5 Kaavan vaikutukset	10
5.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	11
5.5.2 Vaikutukset luonnonympäristöön	11
5.5.4 Taloudelliset ja sosiaaliset vaikutukset	11
5.5.5 Liikenteelliset vaikutukset	11
6. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS	12

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1 Asemakaavan seurantalomake
- Liite 2 Sijaintikartta
- Liite 3 Ote ajantasa-asemakaavasta
- Liite 4 Rakennettu ympäristö
- Liite 5 Asemakaavan muutosehdotus
- Liite 6 Valmisteluvaiheen lausunnot, mielipiteet ja vastineet
- Liite 7 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

**Tornio**

Tornion kaupunki
Tekniset palvelut
Kaavoitus ja mittaus

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Länsi-Lapin maakuntakaava (Lapin liitto, 2003 ja 2010)
Tornion kaupungin yleiskaava 2021 (Tornion kaupunki, 2010)

2. TIIVISTELMÄ

Korttelissa 19 olevan tontin 2 omistaja on hakenut asemakaavan muutosta alueen kortteli-, katu- ja tiealueiden muuttamiseksi, jotta kyseiseen kortteliin voitaisiin mahdollistaa taloudellisesti kannattavan liikerakennuksen rakentaminen.

Kaavoitettava alue on pääosin sekä yksityisessä että kaupungin omistuksessa. Kaavatyö on vaikutuksiltaan vähäinen asemakaavan muutos.

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti, kun kaava on saanut lainvoiman.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavan muutoskohteena on Muuntamokadun ja Raumontien välinen n. 1,2 ha alue. Suunnittelualueelta on purettu myymälä-/varastorakennus. Alue rajautuu katu- ja tiealueeseen sekä yleiseen pysäköintialueeseen. Suunnittelualueen ympäristössä on liike-, toimisto- ja teollisuusrakennuksia ja yhteiskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue. Alueen pohjoispuolella kulkee historiallinen Pohjanmaan rantatie, joka on mukana valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristön luettelossa (RKY 2009, (http://www.rky.fi/read/asp/r_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=4372)). Valtakunnallisesti merkittävä tie sijaitsee kaavamutosalueen ulkopuolella, eikä siihen kohdistu muutoksia tai sen kulttuurisia ja maisemallisia arvoja muuttavia tekijöitä. Se on alueen pohjoispuolelle jäävässä voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu suojelluksi alueen osaksi (s-1).



KUVA 1. Ilmakuva suunnittelualueesta idästä.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan ihmisen muokkaamaa, rakennettua ja puretun rakennuksen jäljiltä muokattua ympäristöä. Kortteli kuuluu kaupungin hulevesiverkoston alueelle.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueelle ei tällä hetkellä sijoitu rakennuksia. Aluetta rajaa katu- ja tiealueet.

3.1.4 Maanomistus

Kaavoitettava alue on pääosin sekä yksityisessä että kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018.

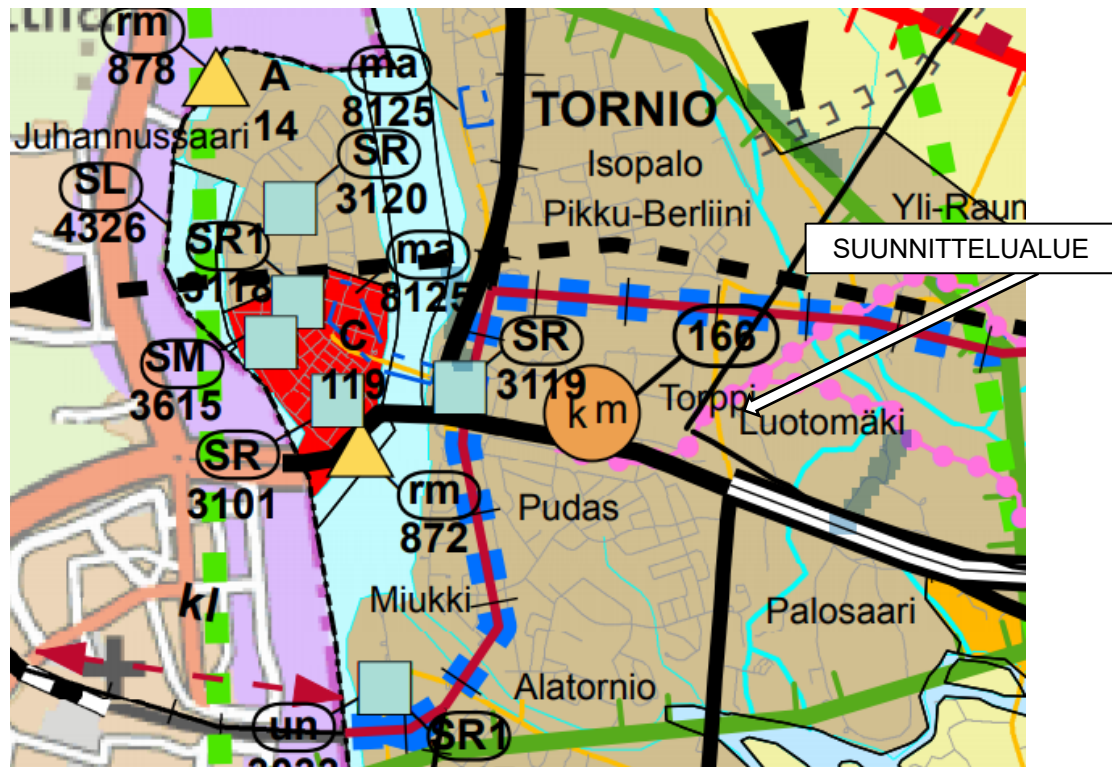
Uudistetut tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on tutkittu valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen toimivan yhteiskunnan ja kestävän liikkumisen sekä tehokkaan liikennejärjestelmän osalta.

Länsi-Lapin maakuntakaava

Länsi-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A). Länsi-Lapin maakuntakaava on hyväksytty Lapin liiton valtuustossa 26.11.2012 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 19.2.2014.



KUVA 2. Ote Länsi-Lapin maakuntakaavasta



A Taajamatoimintojen alue

Merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.



mv Matkailun vetovoima-alue, matkailun ja virkistykseen kehittämisen kohdealue

Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistykseen 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.



kk Kaupunkikehittämisen kohdealue

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

Alueen suunnittelun lähtökohdana tulee olla kaupunkimaisen kokonaisilmeen muodostaminen yhdyskuntarakennetta täydentävällä ja eheyttävällä tavalla.

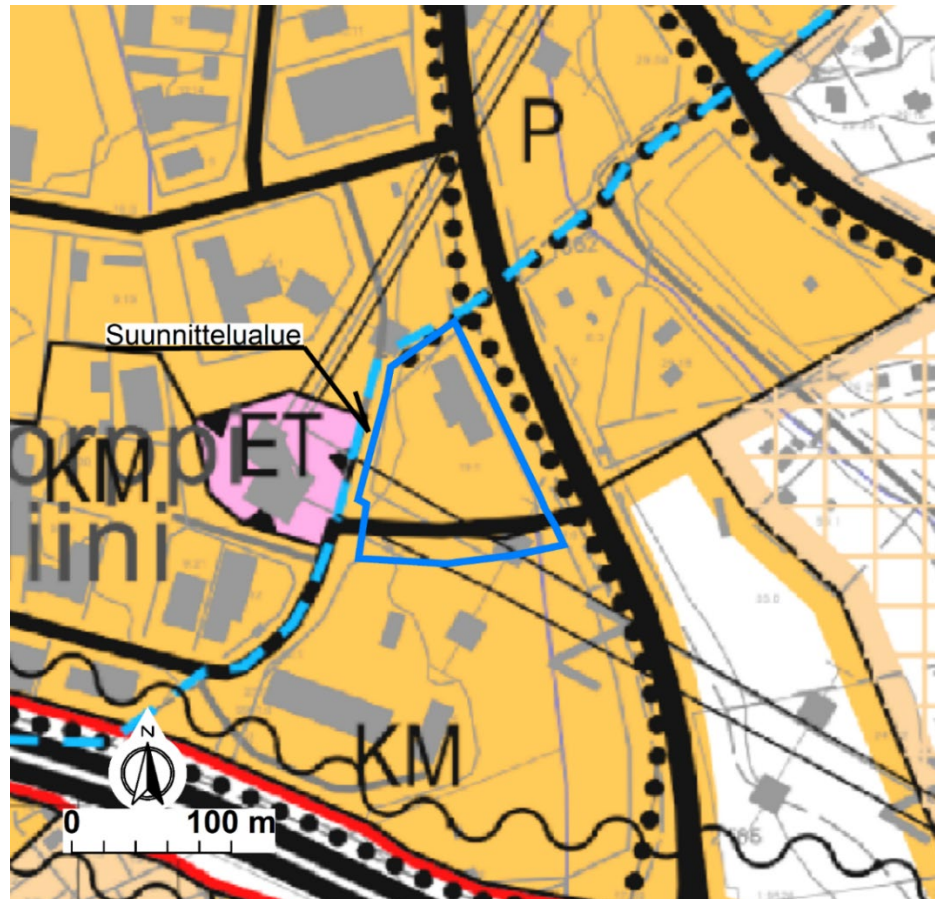
Alueen suunnittelussa tulee turvata asuin- ja elinympäristön laatu sekä varautua palveluiden, teollisuuden ja energiantuotannon kasvuun sekä logistiikan muutoksiin. Suunnittelussa on otettava huomioon alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriperintöarvot.

●●●●● Kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti merkittävä tie tai reitti

Suunnittelussa on turvattava Pohjanmaan rantatien säilyneiden osien kulttuurihistoriallisesti merkittävät ominaispiirteet.

Yleiskaava

Voimassa olevassa Tornion kaupungin yleiskaavassa 2021 (Kh §57 1.3.2010) kaava-alue on merkitty 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 vevän kaupan keskus. Alueelle ohjataan tilaa vevän 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.



NYKYINEN VOIMAJOHTO
110kV, 220kV, 400kV

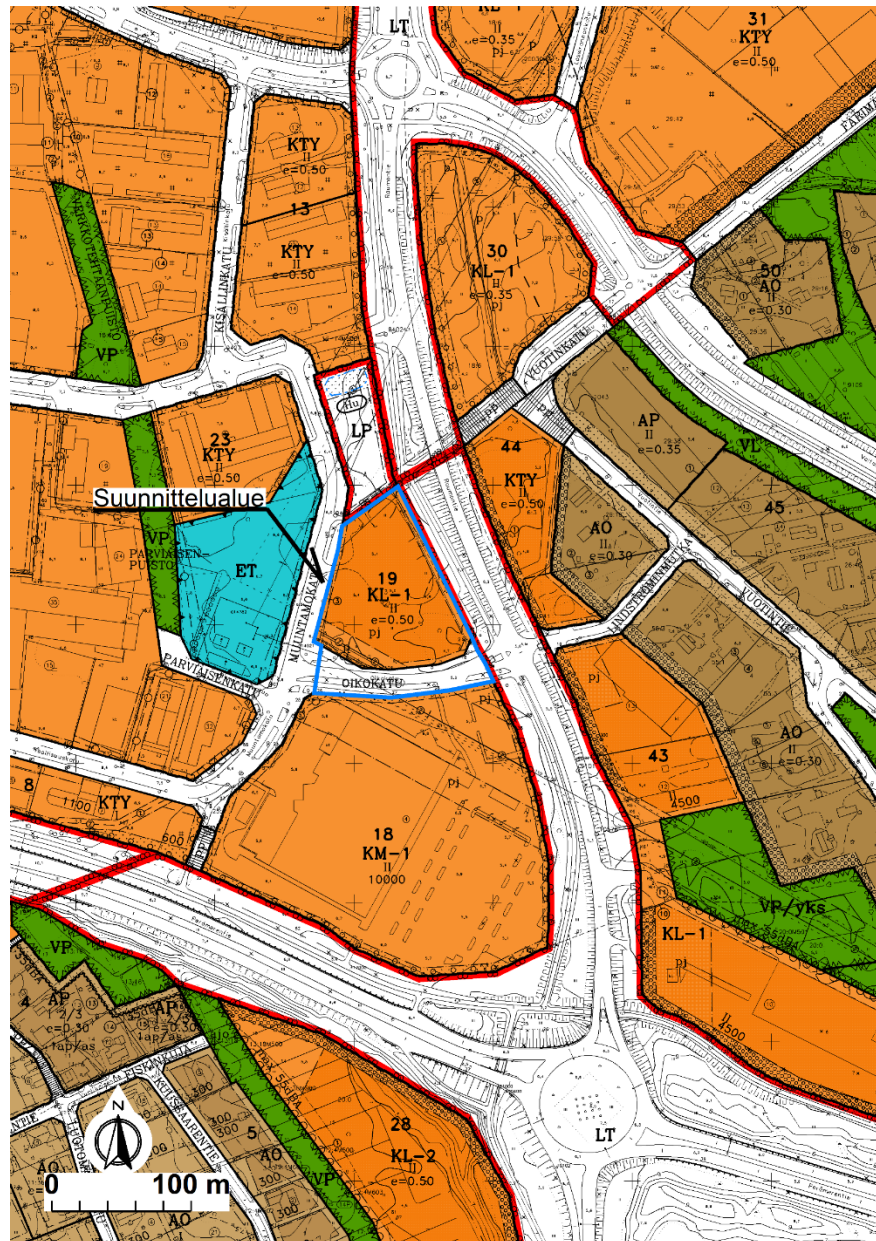


VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS KULTTUURIHISTORIALLINEN TIE
Pohjanmaan rantatie

Suunnittelussa on tuettava tien linjauksen sekä kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilymistä.

Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa 22.2.2021 vahvistettu asemakaava (nro 419). Suunnittelualue on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi (KL-1) ja katualueeksi.



KUVA 4. Ote ajantasa-asetmakaavasta

KL-1

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

Rakennusjärjestys

Tornion kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 10.10.2012.



Tornion kaupunki
Tekniset palvelut
Kaavoitus ja mittaus

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Korttelissa 19 olevan tontin 2 omistaja on hakenut asemakaavan muutosta. Asemakaavalla tarkastellaan kortteli-, katu- ja tealueiden muutoksia taloudellisesti kannattavan liikerakennuksen rakentamisen mahdollistamiseksi kyseiseen kortteliin.

Kaavatyö on vaikutuksiltaan vähäinen asemaakaavan muutos.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

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

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat, vuokralaiset ja asukkaat sekä muut asianosaiset
- Tornion kaupungin hallintokunnat
- Lapin ELY-keskus
- Lapin Liitto
- Tornion Energia Oy
- Tornion Vesi Oy
- Lapin pelastuslaitos
- Tornionlaakson museo

4.2.2 Suunnitteluvaiheet

Kaavan vireille tulosta ja valmisteluaineiston nähtäville asettamisesta ilmoitettiin 15.12.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto olivat esillä kaupungintalon 1. kerroksen ilmoitustaululla 15.-29.12.2021 ja internetissä Tornion kaupungin kaavatorilla 15.12.2021 alkaen. Asiasta ilmoitettiin myös Kotikulmilta-paikallislehdessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluaineisto lähetettiin lisäksi viranomaisille.

Asemakaavan muutosehdotus oli esillä kaupungintalon 1. kerroksen ilmoitustaululla sekä internetissä __.-___.2022 välisen ajan. Asemakaavaehdotus lähetettiin myös viranomaisille. Nähtävilläoloaikana asemakaavaehdotuksesta annettiin __ lausuntoa, joista on laadittu tiivistelmät vastineineen liitteeksi.



Tornion kaupunki
Tekniset palvelut
Kaavoitus ja mittaus

4.2.3 Vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö

Viranomaiskeskustelun ja kaavan vaikutusten vähäisyyden myötä ei nähty tarpeelliseksi järjestää viranomaisneuvotteluja. Viranomaisilta pyydetään lausunnot asemakaavamuutoksen valmistelu- ja ehdotusvaiheessa ja näihin annetaan vastineet.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavan muutoksella on tarkistettu korttelin ja siihen sijoittuvan tontin pinta-alaa laajentamalla yleisen tien ja kadun alueita. Korttelin käyttötarkoitus ja merkinnät- ja määräykset ovat säilytetty pääosin entisellään.

Asemakaavan laatiminen koskee noin 1,2 ha:n aluetta. Alueesta on 0,835 ha KL-1 -aluetta, 0,333 ha katualueita ja 0,049 ha yleisen tien aluetta (LT).

KL-1 -alueen rakennusoikeus on 4175 k-m². Korttelin tehokkuuden ollessa $e=0,5$ kaava-alueen aluetehokkuudeksi muodostuu 0,34.

5.2 Nimistö

Tällä asemakaavamuutoksella ei luoda uutta nimistöä.

5.3 Kaavamerkinnät ja määräykset

Kaavamääräykset ja merkinnät on esitetty kaavakartassa.

5.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Korttelialueen muuttaminen mahdollistaa alueelle palvelujen toteuttamisen ja alueen kehittämisen. Asemakaavan muutoksessa hyödynnetään alueella jo olevia verkostoja ja yhteyksiä katu- ja tiealueille varattujen alueiden laajentamisella.

5.5 Kaavan vaikutukset

Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Asemakaavalla edistetään tai sillä on vaikutuksia valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin toimivien yhdyskuntien ja kestävästä liikkumisesta ja tehokkaasta liikennejärjestelmästä osalta.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Kaavalla luodaan edellytyksiä sekä alueen kehittymiselle ja elinvoimaisena pysymiselle kuin myös elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi olemassa olevaan rakenteeseen.

Tehokas liikennejärjestelmä

Kaavalla luodaan edellytyksiä toimivalle ja turvalliselle liikennejärjestelmälle turvaten merkittävien liikenneyhteyksien jatkuvuus laajentaen kadulle ja yleiselle tielle varattua aluetta.

Kaavan suhde maakuntakaavaan

Laadittava kaava on maakuntakaavan tavoitteiden mukainen.

Kaavan suhde yleiskaavaan

Laadittava kaava on yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

5.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakennettu ympäristö tulee täydentymään katu-, tie- ja korttelialueen tarkennuksien mukaisesti olemassa olevan yhdyskuntarakenteen jatkeeksi ja näin ollen täydentää kaupunkikuvaa. Kaavan toteutus mahdollistaa vajaakäytöllä olevan tontin toteuttamisen. Alue kuuluu kunnallistekniikan piiriin eikä kaavamuu- tos aiheuta siihen muutoksia.

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta alueen pohjoispuolella sijaitsevaan Pohjanmaan rantatien linjaukseen eikä sen kulttuurihistoriallisiin ja maisemallisiin arvoihin.

5.5.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Hankkeella ei ole vähäistä suurempaa vaikutusta luonnonympäristöön. Alue liitetään kaupungin hulevesiverkostoon.

5.5.4 Taloudelliset ja sosiaaliset vaikutukset

Kaavalla luodaan edellytyksiä alueen elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi ja palvelujen saatavuudelle. Kaavalla ei ole vähäistä suurempia taloudellisia vaikutuksia. Kaavamuutos ei aiheuta lisäkustannuksia, sillä suunnittelualueella on olemassa oleva kunnallistekniikka ja valmis katuverkosto.

5.5.5 Liikenteelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia liikenteeseen. Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan liikenneverkostoon laajentaen kadulle ja yleiselle tielle varattua aluetta. Kaavamuutos ei itsessään aiheuta liikenteellisiä muutoksia alueelle, mutta mahdollistaa tie- ja katualueiden laajenemisen myötä niiden kehittämisen.



Tornion kaupunki
Tekniset palvelut
Kaavoitus ja mittaus

6. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

Asemakaavan toteutuminen alkaa asemakaavan tultua voimaan. Kaavan toteutusta valvoo ensisijaisesti kaupungin rakennusvalvonta rakennus- ja toimenpidelupien myöntämisen yhteydessä.

Torniossa 04.01.2022

KAAVOITUS JA MITTAUS
Kaupunginarkkitehti

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Harri Ryyänen".

Harri Ryyänen

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	851 Tornio	Täyttämispvm	04.01.2022
Kaavan nimi	"Muuntamokatu 5 eteläinen"		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	15.12.2021
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	851 X15192
Generoitu kaavatunnus			

Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,2171	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,2171

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

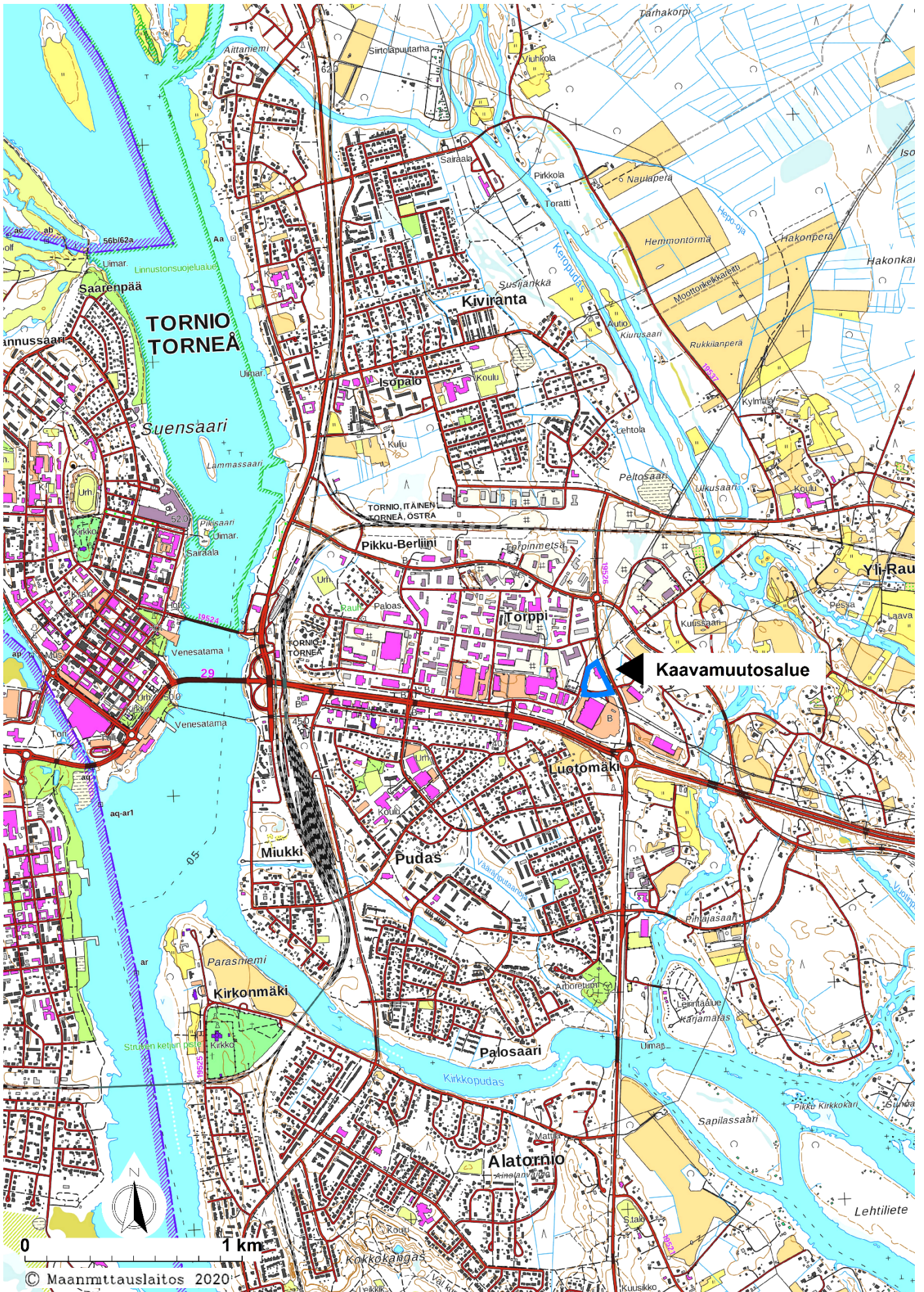
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,2171	100,0	4175	0,34	0,0000	-493
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,8350	68,6	4175	0,50	-0,0986	-493
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,3821	31,4			0,0986	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

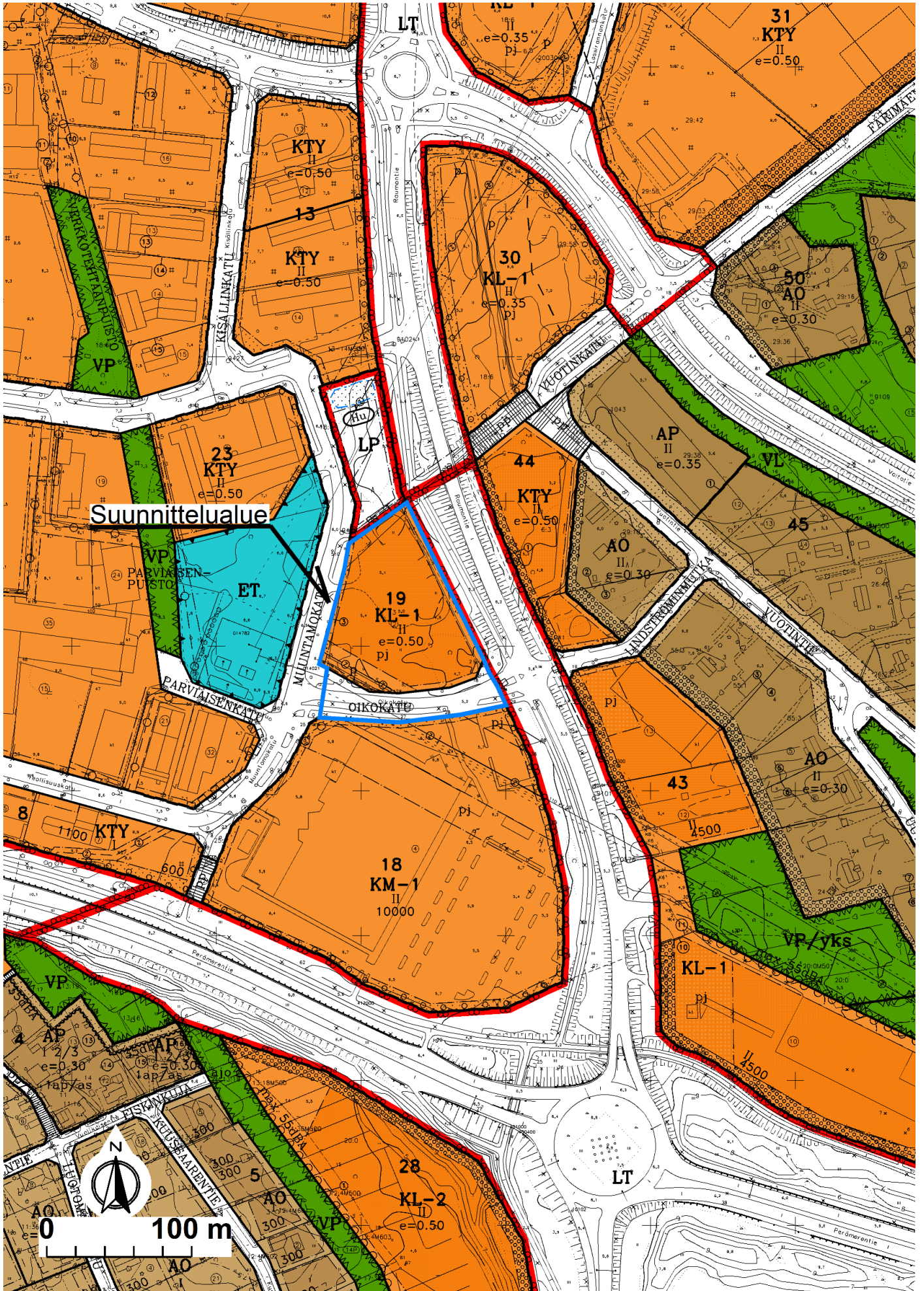
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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	1,2171	100,0	4175	0,34	0,0000	-493
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,8350	68,6	4175	0,50	-0,0986	-493
KL-1	0,8350	100,0	4175	0,50	-0,0986	-493
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,3821	31,4			0,0986	
Kadut	0,3328	87,1			0,0493	
LT	0,0493	12,9			0,0493	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



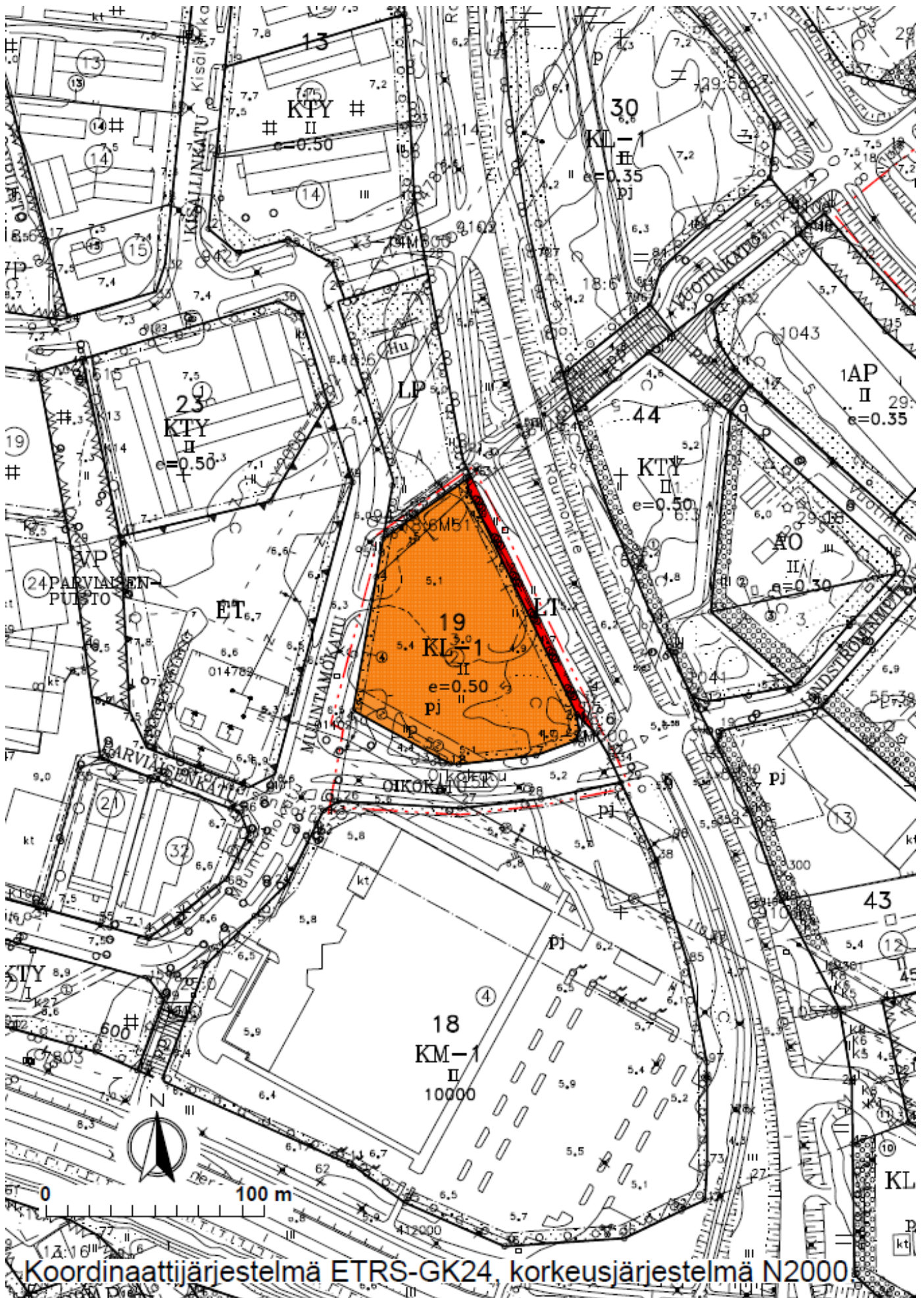




Suunnittelualue





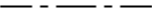



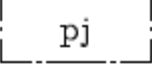


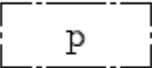



0 100 m



Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK24, korkeusjärjestelmä N2000

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

	Liikerakennusten korttelialue. Alueelle osoitetusta kerrosalasta saa enintään 500m ² käyttää huoltoasemarakennusta varten.
	Yleisen tien alue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
19	Korttelin numero.
OIKOKATU	Kadun tai puiston nimi.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e=0.50	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.
	Istutettava alueen osa.
	Katu.
	Pysäköimispaikka.
	Sähköjohtoa varten varattu alueen osa.

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 viivytyspaineiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista kahtasataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyspaineissa, -altaissa tai säiliöissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Rakennuslupavaiheessa tulee esittää hulevesien hallintasuunnitelma hulevesien poisjohtamiseen.

Tällä asemakaava-alueella tonttijako on sitova.



Tornion kaupunki

Tekniset palvelut

Kaavoitus ja mittaus

Muuntamokatu 5 eteläinen – lausunnot ja mielipiteet

Yhteenveto Muuntamokatu 5 eteläisen asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheen kuulemisessa saaduista lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavanlaatijan vastineet niihin. Nähtävilläoloaikana (15.-29.12.2021) asemakaavamuutoksen luonnoksesta annettiin 2 lausuntoa.

Lausunnot ja mielipiteet

Tornionlaakson museon lausunnon tiivistelmä 17.12.2021	Kaavanlaatijan vastine
<p>Kaavamutoksen länsi ja pohjoispuolitse kulkee <i>Pohjanmaan rantatie</i>, joka on mukana valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen luettelossa (RKY 2009) ja on osoitettu sekä Länsi-Lapin maakuntakaavassa (2012) että Tornion yleiskaava 2021 (2009) kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti merkittäväksi tieksi tai reitiksi.</p> <p>Voimassa olevassa asemakaavassa (22.2.2021) Pohjanmaan rantatie on osoitettu merkinnällä s-1, jonka mukaan kyseessä on Suojeltu alueen osa. Alueen rakentamisen yhteydessä tulee olla yhteydessä museoviranomaiseen. Nyt vireillä oleva kaavamuutos kohdistuu viereisen tontin tie- ja korttelialueiden rajoihin eikä sillä näyttäisi olevan vaikutusta valtakunnallisesti merkittävän tielinjauksen kaavalliseen asemaan.</p> <p>Tornionlaakson museolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksen valmisteluaineistosta, mutta muistuttaa, että Pohjanmaan rantatien linjaukseen ja sen välittömään läheisyyteen kohdistuvista maankäyttö- ja rakennushankkeista tulee olla hyvissä ajoin yhteydessä alueelliseen vastuumuseoon.</p>	<p>Todetaan.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>
Lapin ELY-keskuksen lausunnon tiivistelmä 20.12.2021	Kaavanlaatijan vastine
<p><u>Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)</u> Kaavaselostusluonnoksessa on tunnistettu kyseistä suunnittelualuetta koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja arvioitu, miten kyseessä olevassa kaavoituksessa edistetään valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista.</p> <p><u>Liikenne</u> ELY-keskus toteaa, että asemakaavaluonnoksessa esitettyyn yleisen tien alueen (LT) pieneen muutokseen ei ole estettä.</p> <p><u>Kulttuuriympäristö</u> Suunnittelualan pohjoispuolella kulkee historiallinen Pohjanmaan rantatie, joka on mukana valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristön luettelossa (RKY 2009). Voimassa olevassa asemakaavassa Pohjanmaan rantatie on osoitettu merkinnällä s-1 (suojeltu alueen osa). ELY-keskus katsoo Tornionlaakson museon lausunnon mukaisesti, että vireillä</p>	<p>Todetaan.</p>

olevalla kaavamuutoksella ei vaikuta olevan vaikutusta valtakunnallisesti merkittävään tiehen. Kaavaselostuksessa tulisi kuitenkin kuvata kaavamuutoksen suhde Pohjanmaan rantatien linjaukseen sekä rantatien kulttuurihistoriallisiin ja maisemallisiin arvoihin.

Kaavaselostukseen täydennetään kuvaus kaavamuutoksen suhteesta Pohjanmaan rantatien linjaukseen ja sen arvoihin.

MUUNTAMOKATU 5 ETELÄINEN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavoituksen kohde:

Asemakaavan muutos koskee Tornion kaupungin 15. Torpin kaupunginosan korttelia 19 sekä siihen liittyvää katualuetta.



Kuva 1: Kaava-alueen sijainti



Miksi kaavoitukseen on ryhdytty?

Suunnittelu on käynnistetty korttelin 15 tontin 2 omistajan hakemuksesta muuttaa alueen kortteli-, katu- ja tiealueita.

Kaavoitettava alue on pääosin sekä yksityisessä että kaupungin omistuksessa.

Alueen nykyinen käyttö

Suunnittelualueelta on purettu myymälä-/varastorakennus ja alue on tällä hetkellä rakentamaton. Suunnittelualue rajautuu itäpuolella Raumontiehen ja lännestä Muuntamokatuun sekä ympäröiviin pysäköinti-, liike- ja teollisuusalueisiin.

Tavoitteita ja toimenpiteitä

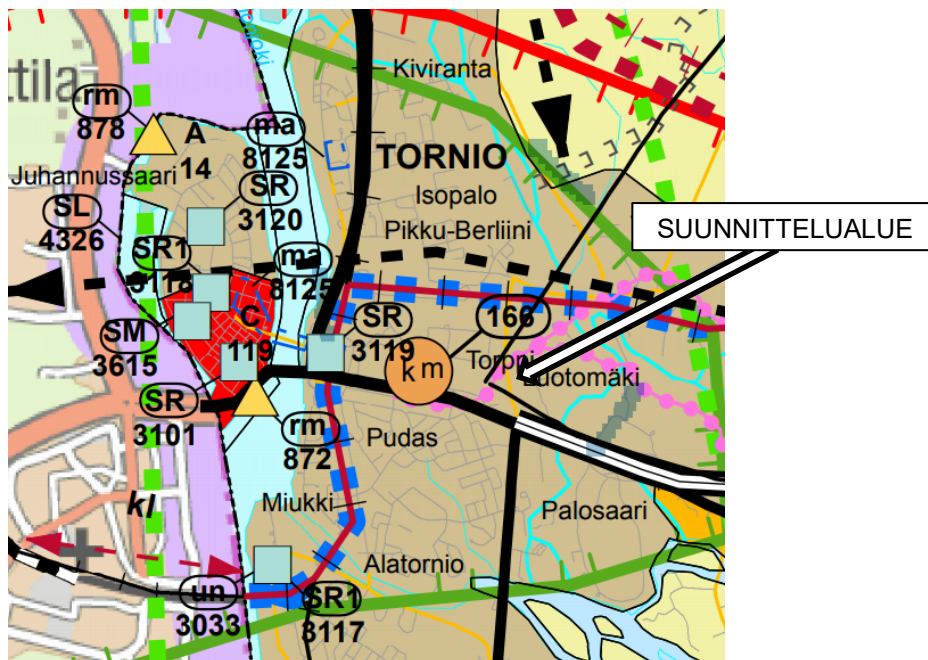
Korttelissa 19 olevan tontin 2 omistaja on hakenut asemakaavan muutosta alueen kortteli-, katu- ja tiealueiden muuttamiseksi, jotta kyseiseen kortteliin voitaisiin mahdollistaa taloudellisesti kannattavan liikerakennuksen rakentaminen.

Asemakaavan muutos koskee liikerakennusten korttelialuetta ja ympäröivää katualuetta. Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia ja se käsitellään vaikutukseltaan vähäisenä asemakaavamuutoksena. Kaavamuutoksen yhteydessä ei alueelle ole tarpeen laatia erillisiä selvityksiä.

Suunnittelutilanne

Länsi-Lapin maakuntakaava

Länsi-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A). Länsi-Lapin maakuntakaava on hyväksytty Lapin liiton valtuustossa 26.11.2012 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 19.2.2014.



Kuva 2: Ote Länsi-Lapin maakuntakaavasta

A

Taajamatoimintojen alue

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

mv

Matkailun vetovoima-alue, matkailun ja virkistykseen kehittämisen kohdealue

Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistykseen vyöhykkeitä, joihin kohdistuu alueidenkäytöllisiä 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.

kk

Kaupunkikehittämisen kohdealue

Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutua, johon kohdistuu maakunnallisesti tärkeitä alueidenkäytöllisiä 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.

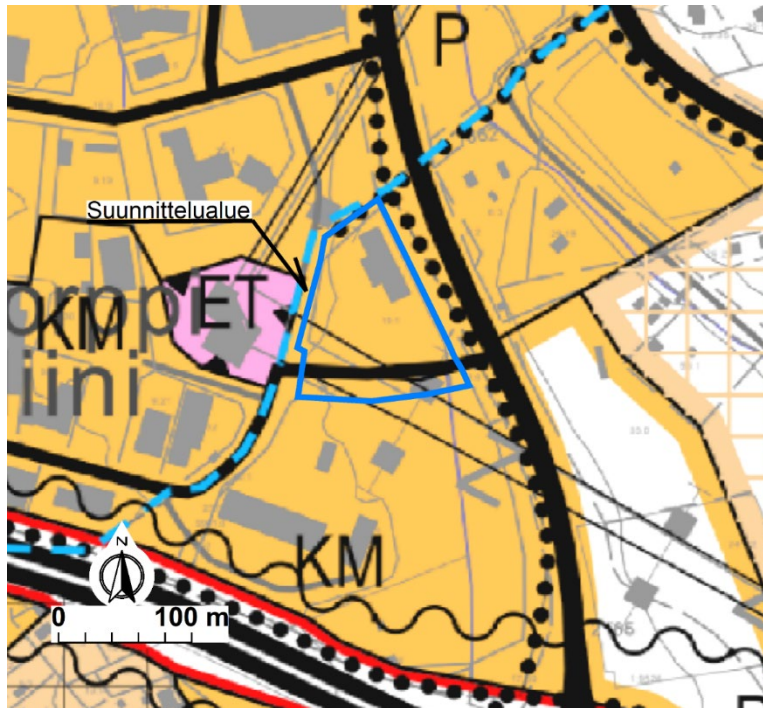


Kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti merkittävä tie tai reitti

Suunnittelussa on turvattava Pohjanmaan rantatien säilyneiden osien kulttuurihistoriallisesti merkittävät ominaispiirteet.

Yleiskaava

Voimassa olevassa Tornion kaupungin yleiskaavassa 2021 (Kh §57 1.3.2010) kaava-alue on merkitty palvelujen ja hallinnon alueeksi (P).

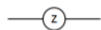


Kuva 3: Ote Tornion kaupungin yleiskaava 2021:sta



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

Haluamme, että alueen kaupunkirakennetta eheytetään ja kaupunkikuvaa kohennetaan siten, että alueesta tulee viihtyisä tilaa vevän kaupan keskus. Alueelle ohjataan tilaa vevän 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.



NYKYINEN VOIMAJOHTO
110kV, 220kV, 400kV

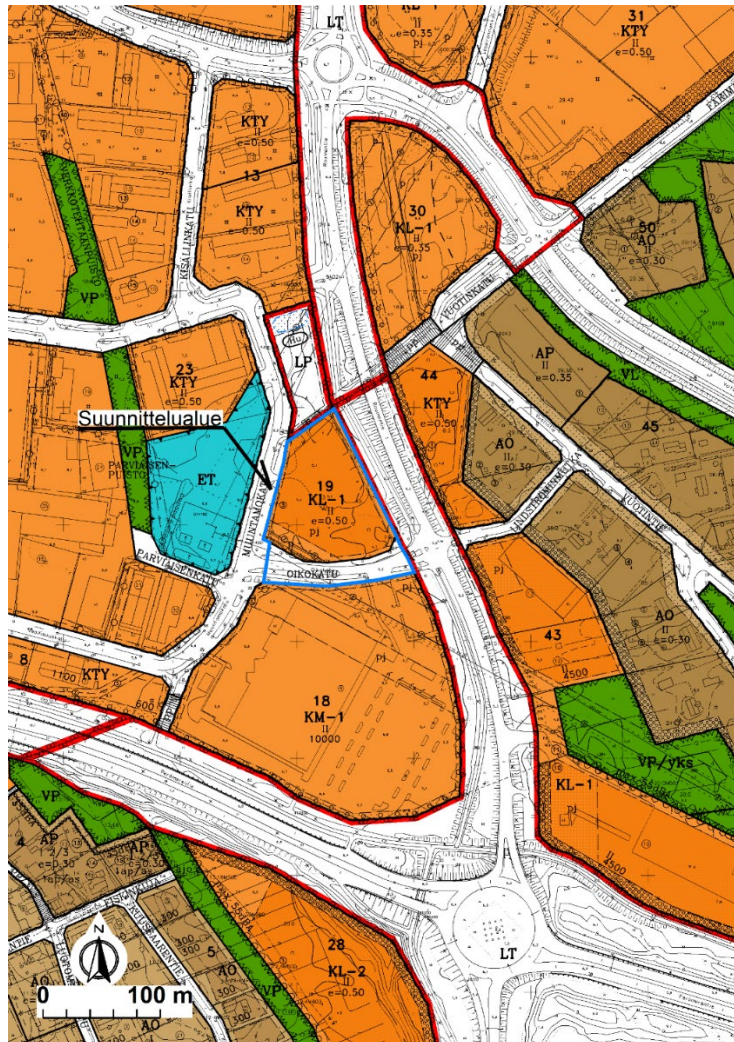


VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS KULTTUURIHISTORIALLINEN TIE
Pohjanmaan rantatie

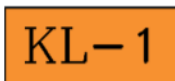
Suunnittelussa on tuettava tien linjauksen sekä kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilymistä.

Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa 22.2.2021 vahvistettu asemakaava (nro 419). Suunnittelualue on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi (KL-1) ja katualueeksi.



Kuva 4: Ote asemakaavasta



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

Arvioitavat vaikutukset

Kaavoituksen yhteydessä selvitetään ja arvioidaan kaavan toteutumisesta aiheutuvia vaikutuksia:

- ympäristövaikutukset (vaikutukset luonnonympäristöön; kasvillisuuteen, eläimistöön ja pinta- sekä pohjavesiin)
- vaikutukset rakennettuun ympäristöön, maisemaan ja taajamakuvaan
- taloudelliset vaikutukset
- liikenteelliset vaikutukset
- sosiaaliset vaikutukset (työllisyys, palvelujen kehittämistarve)



Tornion kaupunki
Tekniset palvelut
Kaavoitus ja mittaus

15.12.2021

Osalliset

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

- Suunnittelualueen ja sen lähiympäristön maanomistajat, vuokralaiset ja asukkaat sekä muut asianosaiset
- Tornion kaupungin hallintokunnat
- Lapin ELY-keskus
- Lapin liitto
- Tornion Energia Oy
- Tornion Vesi Oy
- Lapin pelastuslaitos
- Tornionlaakson museo

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Katso s.7 Kaavoituksen vaiheet.

Työn käynnistäminen ja aikataulu

12/2021	Vireilletuloilmoitus, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmisteluaineisto nähtäville 14 vrk
1/2022	Viranomaisneuvottelu (tarvittaessa)
1/2022	Kaavamateriaalin tarkistus ehdotusvaiheeseen
1-2/2022	LTK:n ja KH:n käsittely
2/2022	Kaavaehdotus nähtäville 14 vrk
3/2022	Viranomaisneuvottelut (tarvittaessa)
3/2022	Kaavaehdotuksen vahvistus KH:ssa ja KV:ssa
4/2022	Kaavaehdotus lainvoimainen ja ilmoitus kaavan voimaantulosta

Yhteyshenkilöt:

Kaupunginarkkitehti Harri Ryyänen p. 040-7048720
etunimi.sukunimi@tornio.fi
Kaavasuunnittelija Enja Valkonen p. 040-6376744
etunimi.sukunimi@tornio.fi

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä siihen asti kunnes kaavaehdotus asetetaan virallisesti nähtäville. Osalliset voivat antaa palautetta kaavoitusviranomaisille tai esittää Lapin ELY-keskukselle neuvottelua osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä.

KAAVOITUKSEN VAIHEET

<p>ALOITUSVAIHE</p> <p>Kaavatyö käynnistetään (Maanomistaja voi tehdä aloitteen)</p> <p>Mahdolliset viranomaisneuvottelut Vireilletulosta kuuluttaminen OAS eli osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 14 vrk tai 30 vrk kaupungintalon ilmoitustaululla, paikallislehdessä ja www.tornio.fi Mielipiteiden ja lausuntojen käsittely</p>	<p>Osallistuminen: Mielipiteen jättäminen</p>
<p>LUONNOSVAIHE</p> <p>Selvitykset ja vaikutusten arviointi Maanomistajien ja osallisten kuuleminen Mahdolliset viranomaisneuvottelut Kaavaselostuksen ja kaavaluonnoksen valmistelu Kaavaselostus ja kaavaluonnos nähtävillä 14 vrk tai 30 vrk kaupungintalon ilmoitustaululla, paikallislehdessä ja www.tornio.fi Mielipiteiden ja lausuntojen käsittely</p>	<p>Osallistuminen: Mielipiteen jättäminen</p>
<p>EHDOTUSVAIHE</p> <p>Mahdolliset viranomaisneuvottelut Mahdollinen maankäyttö-/kaavoitussopimus Ehdotuksen valmistelu Teknisten palvelujen lautakunnan ja kaupungin- hallituksen hyväksyminen Kaavaselostus ja -ehdotus nähtävillä: 30 vrk, vähäi- set asemakaavat 14 vrk kaupungintalon ilmoitus- taululla, paikallislehdessä ja www.tornio.fi Muistutusten ja lausuntojen käsittely Mahdollinen kaavan korjaaminen (Uudelleen hyväksyttäväksi ja nähtäville, jos oleellisia muutoksia)</p>	<p>Osallistuminen: Muistutuksen jättäminen</p>
<p>HYVÄKSYMISVAIHE</p> <p>Tarkistettu kaavaehdotus Kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston hyväksyminen Kuulutus hyväksymisestä kaupungintalon ilmoitustaululla, paikallislehdessä ja www.tornio.fi</p> <p>Valitusaika (30 vrk)</p>	<p>Osallistuminen: Valitus (HO/KHO)</p>
<p>Kuulutus voimaantulosta, jos ei valituksia</p>	

VOIMASSA OLEVA KAAVA