

KIVIRANTA SHEIKKI

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavoituksen kohde:

Asemakaavan muutos koskee Tornion kaupungin 22. Kivirannan kaupunginosan kortteleita 66 ja 147 sekä niihin liittyvää kevyen liikenteen väylää.



Kuva 1: Kaava-alueen sijainti kaupunkirakenteessa

Miksi kaavoitukseen on ryhdytty?

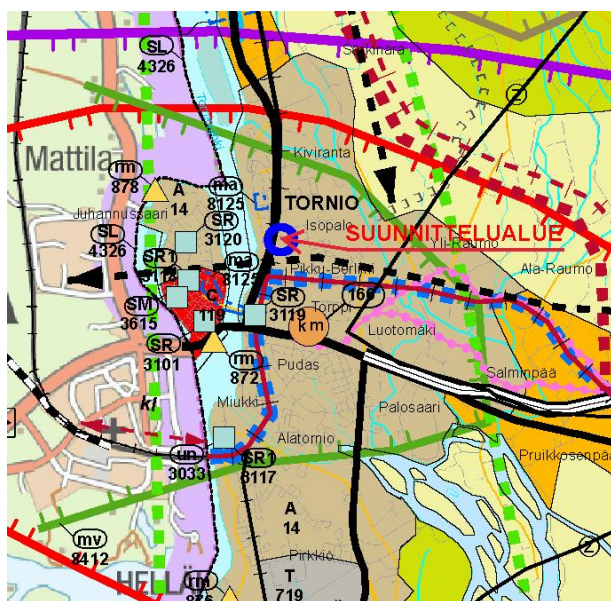
Korttelissa 147 olevan tontin 1 vuokralainen on hakenut asemakaavan muutosta, jotta nykyinen rakennus olisi mahdollista muuttaa tuotanto-/liikerakennukseksi. Samalla muutoksessa tarkastellaan alueella sijaitsevan asemakaavan ajantasaisuutta. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on alueen yritystoiminnan kehittäminen.

Kaavamuuotosalue on osittain kaupungin omistuksessa ja osittain yksityisomistuksessa. Tornion kaupunki tekee tarpeellisilta osin maanomistajien kanssa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 91 b §) mukaiset maankäyttösopimukset.

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



Taajamatoimintojen alue

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



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.



Kaupunkikehittämisen kohdealue

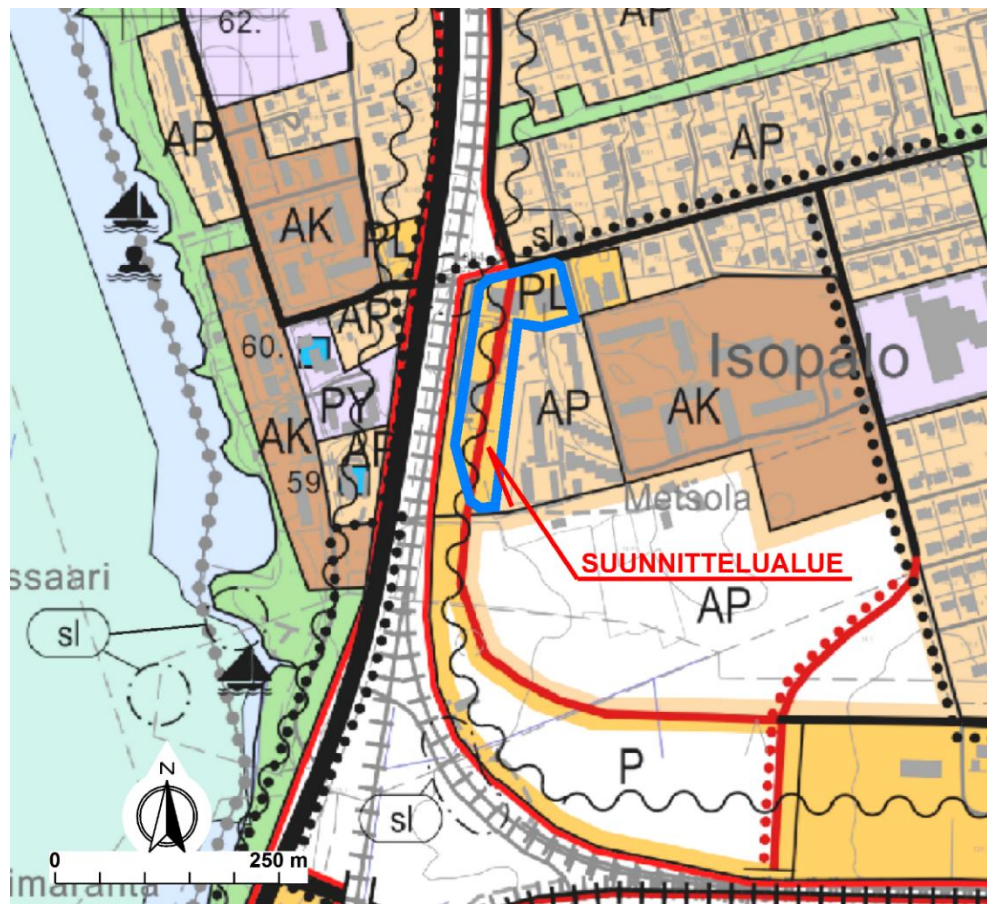
Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutua, johon kohdistuu maakunnallisesti tärkeitä alueidenkäytöllisiä kehittämisen tarpeita ja niiden yhteensovittamista.

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.

Yleiskaava

Voimassa olevassa Tornion yleiskaavassa (Kh §57 1.3.2010) kaava-alue on merkitty osittain lähipalvelujen alueeksi (PL) ja osittain asemakaavoitettavaksi tarkoitetuksi palvelujen ja hallinnon alueeksi (P). Lisäksi alueella on merkintä melu- ja tärinäalueesta.



Kuva 3: Ote Tornion yleiskaava 2021



LÄHIPALVELUJEN ALUE

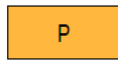
Pudas, Kiviranta, Kokkokangas, Karunki, Arpela, Vojakkala, Kaakamo

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



MELUALUE- JA/TAI TÄRINÄALUE

Alueelle ei saa sijoittaa uusia, melulle ja tärinälle herkkiä toimintoja. Alueella olevia asuinrakennuksia saa peruskorjata ja laajentaa ja korvata uusilla. Alueelle laadittavien asemakaavojen pohjaksi on laadittava melu- ja tärinäselvitys.



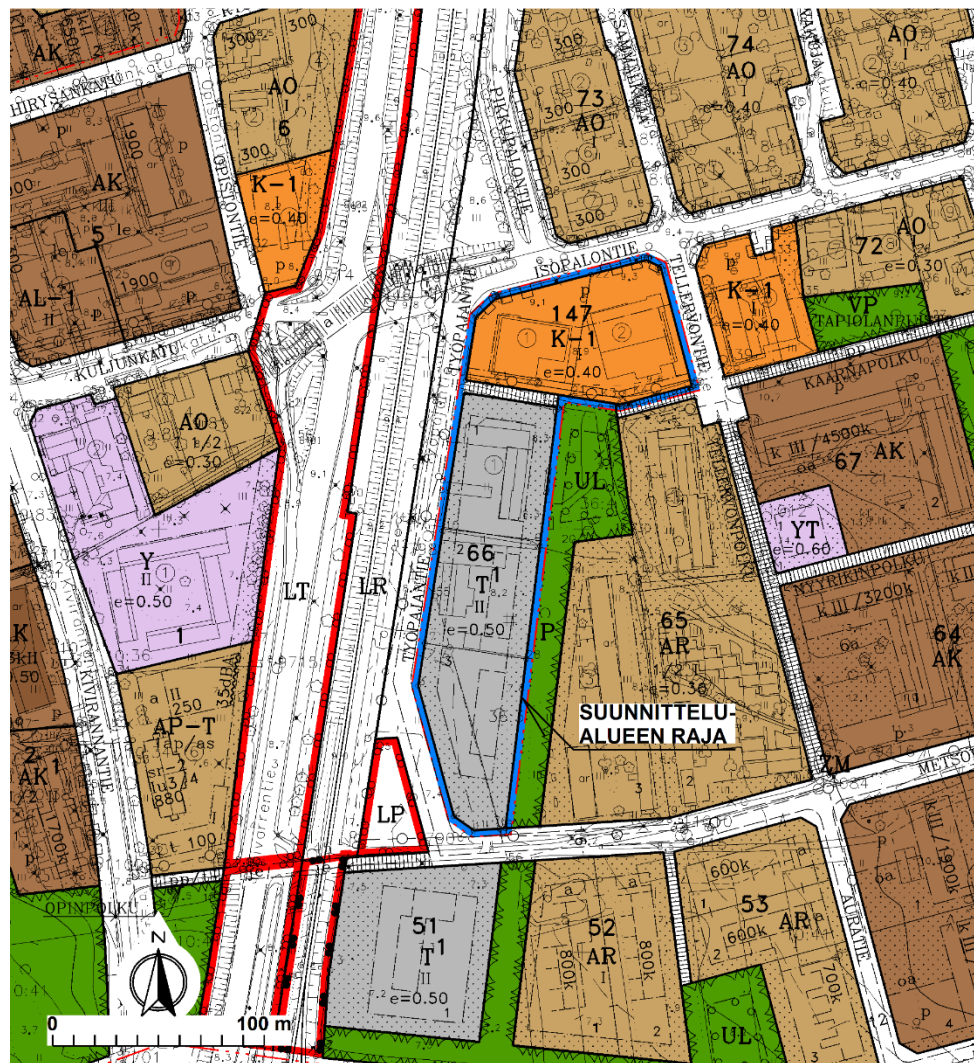
PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE

Torppi, Kiviranta, Färimäki, Pudas, Kalliopudas, Kokkokangas

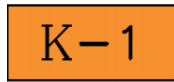
Haluamme, että alueen kaupunkirakennetta eheytetään ja kaupunkikuvaa kohennetaan siten, että alueesta tulee viihtyisä tilaa vievän kaupan keskus. Alueelle ohjataan tilaa vievän kaupan toimintoja ja sellaisia tuotantolaitoksia tai pienyrityksiä, jotka harjoittavat vähittäiskauppaa. Siksi määräämme, että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

Voimassa oleva asemakaava

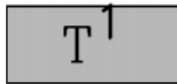
Alueen pohjoisosassa on voimassa 8.10.1987 vahvistunut asemakaava, jossa alue on merkitty liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-1), ja eteläosassa on voimassa 25.9.1972 vahvistunut asemakaava, jossa alue on merkitty teollisuusrakennusten korttelialueeksi (T1).



Kuva 4: Ote asemakaavasta



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



Teollisuusrakennusten korttelialue.
Alueelle saa erilliseen rakennukseen tehdä tarpeellisen määrän asuinhuoneistoja kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten.

Alueen nykyinen käyttö

Suunnittelualueelle sijoittuu liike- ja teollisuusrakennuksia. Alueen eteläosa on rakentamaton. Suunnittelualan länsiosaa rajaa rautatie, pohjoisosaa Isopalontie, itäosaa asutusalue ja eteläosaa Metsolantie.

Tavoitteita ja toimenpiteitä

Korttelin 147 tontille 1 mahdollistetaan uusi käyttötarkoitus. Samalla tarkastellaan kaava-alueen ajantasaisuutta mm. kevyen liikenteen väylän osalta.

Arvioitavat vaikutukset

Kaavoituksen yhteydessä selvitetään ja arvioidaan kaavan toteutumisesta aiheutuvia vaikutuksia:

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

Osalliset

- Alueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja asukkaat
- Kaava-alueen ja kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen omistajat / vuokralaiset
- Tornion kaupungin hallintokunnat
- Lapin ELY -keskus
- Lapin liitto
- Tornion Energia Oy
- Tornion Vesi Oy
- Lapin pelastuslaitos
- Väylävirasto
- Tornionlaakson museo

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Katso s.6 Yleis- ja asemakaavojen käsittelyvaiheet.

Työn käynnistäminen ja aikataulu

10/2019	Vireilletuloilmoitus Kemi-Tornio Kaupunkilehdessä
10/2019->	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
11/2019	Kaavaluonnoksien laadinta
06/2020	Valmistelumateriaali nähtäville
08/2020	Viranomaisneuvottelu tarvittaessa
08/2022	Kaavamateriaalin tarkistus ehdotusvaiheeseen
09/2022	KH:n käsittely
10/2022	Kaavaehdotus nähtäville
11/2022	Viranomaisneuvottelut (tarvittaessa)
12/2022	Kaavaehdotuksen vahvistus KV:ssa
01/2023	Kaavaehdotus lainvoimainen
01/2023	Ilmoitus kaavan voimaantulosta

Yhteyshenkilöt:

Kaupunginarkkitehti Harri Ryyänen p. 040-7048720
etunimi.sukunimi@tornio.fi
Kaavasuunnittelija Päivi Harjuniemi p. 040-5462977
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

ALOITUSVAIHE

Kaavatyö käynnistetään
(Maanomistaja voi tehdä aloitteen)

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

Osallistuminen:
Mielipiteen jättäminen

LUONNOSVAIHE

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

Osallistuminen:
Mielipiteen jättäminen

EHDOTUSVAIHE

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)

Osallistuminen:
Muistutuksen jättäminen

HYVÄKSYMISVAIHE

Tarkistettu kaavaehdotus
Kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston
hyväksyminen
Kuulutus hyväksymisestä kaupungintalon
ilmoitustaululla, paikallislehdessä ja www.tornio.fi

Osallistuminen:
Valitus (HO/KHO)

Valitusaika (30 vrk)

Kuulutus voimaantulosta, jos ei valituksia

VOIMASSA OLEVA KAAVA