



# Tornion kaupunki

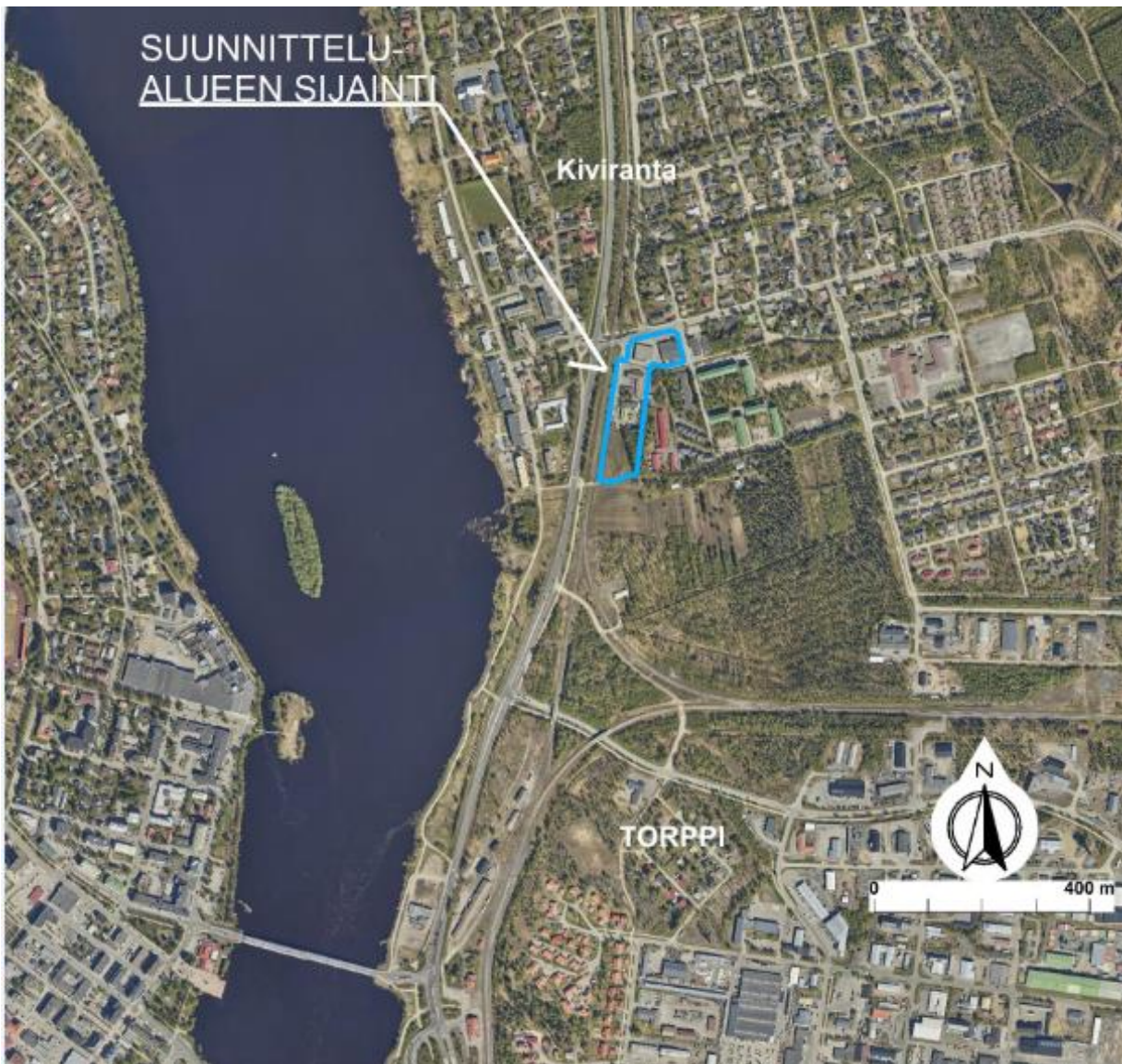
## Tekniset palvelut

### Kaavoitus ja mittaus

## Kiviranta Sheikki

Tornion kaupungin 22. Kivirannan kaupunginosan kortteleiden 66 ja 147 sekä niihin liittyvän kevyenliikenteen väylän asemakaavamuutoksen selostus

### 1.8.2022 Ehdotus





## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus koskee 1.8.2022 päivättyä asemakaavakarttaa

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

Kaavan nimi	Kiviranta Sheikki
Kaavan tunnus	851 X22147
Kaavan päiväys	1.8.2022
Kaavan laatija/ yhdyshenkilö	Harri Rynnänen Tornion kaupunki Kaavoitus ja mittaus Urheilukatu 4 95400 TORNIO  <a href="mailto:etunimi.sukunimi@tornio.fi">etunimi.sukunimi@tornio.fi</a>
Kaavan vireille tulo	02.10.2019
Hyväksymispäivämäärät	Ltk KH KV

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Tornion kaupungin 22. Kivirannan kaupunginosassa rajoittuen Työpajantiehen, Isopalontiehen ja Tellervontiehen.



## 1.3 Selostuksen sisällysluettelo

<b>1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>	<b>2</b>
1.1 Tunnistetiedot.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti .....	2
1.3 Selostuksen sisällysluettelo.....	3
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista .....	4
<b>2. TIIVISTELMÄ</b>	<b>4</b>
<b>3. LÄHTÖKOHDAT</b>	<b>4</b>
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista .....	4
3.1.1 Alueen yleiskuvaus .....	4
3.1.2 Luonnonympäristö .....	5
3.1.3 Rakennettu ympäristö .....	5
3.1.4 Maanomistus .....	8
3.2 Suunnittelutilanne .....	8
<b>4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>	<b>12</b>
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet .....	12
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö .....	12
4.2.1 Osalliset .....	12
4.2.2 Suunnitteluvaiheet .....	12
4.2.3 Vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö .....	13
<b>5. ASEMAKAAVAN KUVAUS</b>	<b>13</b>
5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus .....	13
5.2 Nimistö .....	13
5.3 Kaavamerkinnot ja määräykset .....	13
5.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	13
5.5 Kaavan vaikutukset .....	13
5.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	14
5.5.2 Vaikutukset luonnonympäristöön .....	15
5.5.3 Muut vaikutukset.....	15
<b>6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>	<b>15</b>



## 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1 Asemakaavan seurantalomake
- Liite 2 Sijaintikartta
- Liite 3 Ote ajantasa-asemakaavasta
- Liite 4 Rakennettu ympäristö
- Liite 5 Maanomistus
- Liite 6 Asemakaavan muutosehdotus
- Liite 7 Nähtävillääoloaikana saadut lausunnot ja niihin annetut vastineet
- Liite 8 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

## 1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Länsi-Lapin maakuntakaava (Lapin liitto, 2003 ja 2010)
- Tornion Yleiskaava 2021 (Tornion kaupunki, 2010)
- Kivirannan Sheikin asemakaavan muutoksen meluselvitys, Tornio (Sitowise, 2021).
- Kivirannan Sheikin asemakaavan muutoksen tärinäselvitys, Tornio (Sitowise 2022).

## 2. TIIVISTELMÄ

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 maankäytösopimukset.

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

## 3. LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueella rajautuu Työpajantiehen, Isopalontiehen ja Tellervontiehen. Suunnittelualueelle sijoittuu liike- ja teollisuusrakennuksia. Suunnittelualueen

eteläosa on rakentamaton. Alueen itäpuolella on asuntoalue ja länsipuolella rautatie ja valtatie.



KUVA 1. Kuva suunnittelualueesta.

### 3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan ihmisen muokkaamaa, rakennettua ympäristöä. Alueen eteläosaan sijoittuu vanhaa peltoaluetta sekä jonkin verran puustoa.

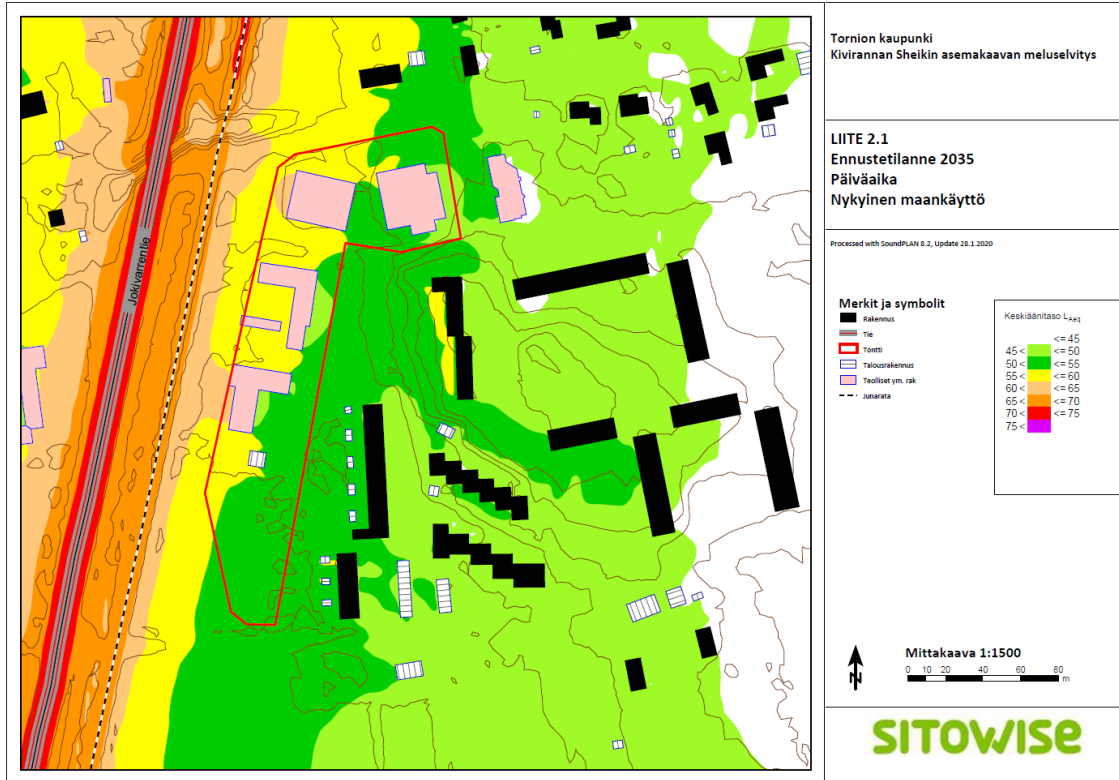
Alueella ei ole tiedossa uhanalaisia kasvilajien esiintymiä tai luontotyyppejä.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

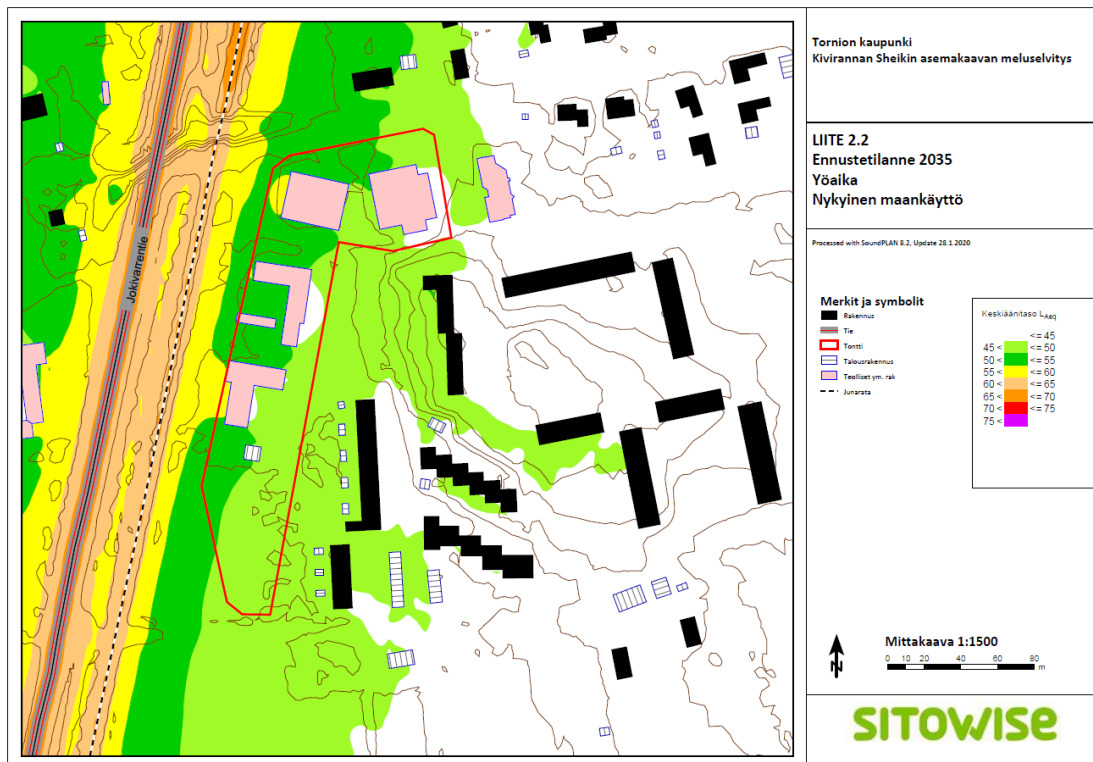
Suunnittelualueelle sijoittuu neljä liike- ja toimitilarakennusta. Alueen rakennetuilla osilla on olemassa oleva kunnallistekniikka. Alueen länsipuolella on rautatie ja Jokivarrentie (valtatie 21), joiden melualue ulottuu kaava-alueelle.

Alueella on toteutettu Kivirannan Sheikin asemakaavan muutoksen meluselvitys (Sitowise 2021), jonka perusteella alueelle kohdistuu jonkin verran tie- ja ratamelua. Nykytilanteessa vuonna 2021 päiväaikaisten keskiäänitasot alueella ovat 48-81 dB ja yöllä 41-55 dB. Vuoden 2035 ennustetilanteen liikennemäärillä ja nykyisellä maankäytöllä laskettuna keskiäänitasot alueella ovat 48-62 dB päiväaikaan ja 41-56 dB yöllä. Mikäli nykyiset rakennukset purettaisiin, keskiäänitasot ennustetilanteessa vuonna 2035 olisivat päivällä 53-58 dB ja yöllä 47-53 dB rakennusten heijastusvaikutuksesta johtuen. Kaava-alueen viereisellä asuinalueella ja sen ulko-oleskelualueella keskiäänitasot kasvaisivat päivällä 1-

3 dB ja työllä 1-2 dB, mihin on mahdollista vaikuttaa kaavamuutosalueen rakennusmassoittelulla.



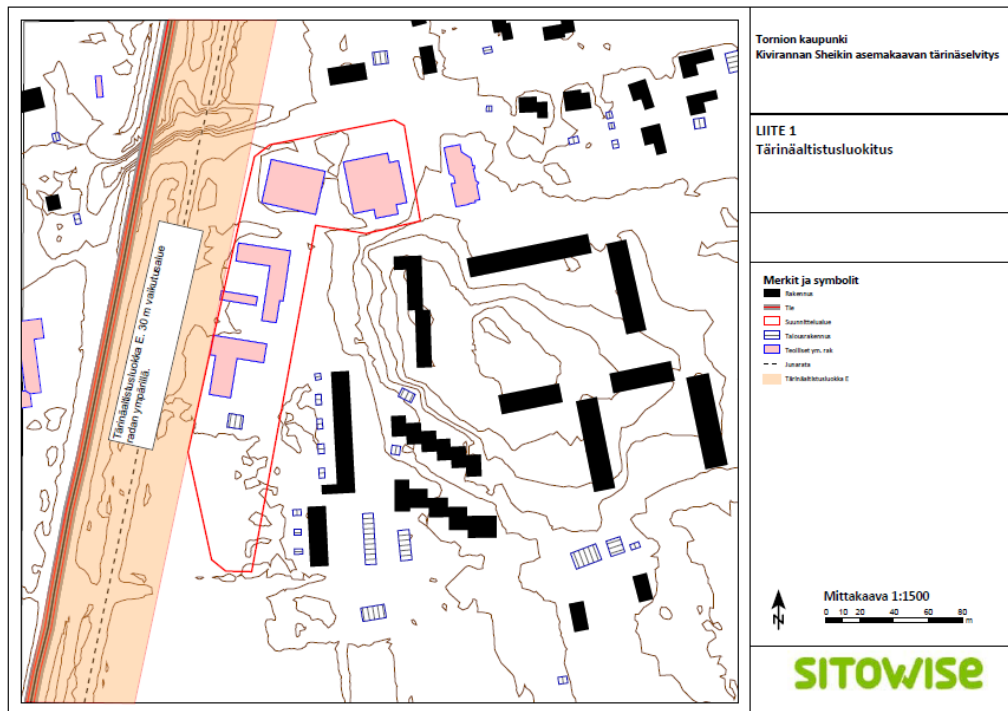
KUVA 2. Kaava-alueen päiväajan keskiäänitasot ennustetilanteessa 2035 (Sitowise 2021).



KUVA 3. Kaava-alueen yöajan keskiäänitasot ennustetilanteessa 2035 (Sitowise 2021).

Julkisivuihin kohdistuvat keskiäänitasot ovat vuoden 2035 ennustetilanteessa päiväaikaan korkeintaan 61 dB ja yöllä 55 dB. Laskentojen perusteella erillistä vaatimusta ääneneristävyydelle ei ole tarpeen asettaa.

Alueella on toteutettu Kivirannan Sheikin asemakaavan muutoksen tärinäselvitys (Sitowise 2022), jonka mukaan alueelle kohdistuu länsireunassa olevasta rautatieväylästä ja siinä liikennöivästä junakalustosta tärinää.



KUVA 4. Tärinäselvitysluokitus

VTT:n tärinän alttiusluokituksen perusteella alue 30 metriä kauempana radasta kuuluu luokkaan E, jolloin ”Tärinä ei aiheuta normaalikuntoisten rakenteiden vaurioitumista, mutta voi häiritä asumismukavuutta”.

Tä- rinä- alueet	Kuvaus	Hallitseva taajuus, Hz	Väräh- tely V <sub>max</sub> mm/s
V	Lähinnä rataa oleva alue, jolla maaperän tärinä on niin voimakasta, että se voi aiheuttaa vahinkoriskin rakennuksille tai rakenteille	alle 10 10...20 20...50 yli 50	3 4,2 6 7,2
H	Hyväkuntoisiin ja tavanomaisiin rakennuksiin ei yleensä aiheudu niiden käyttökelpoisuutta haittaavia vaurioita, jos liikennetärinä on huomioitu resonanssille herkkien rakenteiden suunnittelussa. Tärinä on kuitenkin yleensä selvästi havaittavaa ja häiritsee usein asuimukavuutta. Vaurioitumisriskin arvioinnissa tulee ottaa huomioon rakennuskanta ja käytetyt rakennusmateriaalit	alle 10 10...20 20...50 yli 50	1-3 1,4-4,2 2-6 2,4-7,2
E	Tärinä ei aiheuta normaalikuntoisten rakenteiden vaurioitumista, mutta voi häiritä asumismukavuutta.	alle 10 10...20 <b>20...50</b> yli 50	alle 1 alle 1,4 <b>alle 2</b> alle 2,4

KUVA 5. Tärinäalittiusluokat rakenteiden tärinän arvioinnin kannalta. (Sitowise 29.04.2022).

Koska alueelle suunniteltavat rakennukset sijaitsevat yli 30 m etäisyydellä radasta, ei rakenteiden rikkoutumisen riskiä liikennetärinän osalta ole todettavissa laskennallisesti tarkasteltuna. Asumismukavuutta ei ole tarpeellista tutkia liike- ja toimitilarakennusten korttelialueella, mutta laskennallisen tarkastelun perusteella myös häiriöt asumismukavuuteen voitaisiin olettaa pieniksi.

Sitowisen mukaan käytettävissä olleiden lähtötietojen ja siihen perustuvan laskennallisen tarkastelun perusteella junaradan tärinää ei ole erityisesti tarpeen huomioida kaavan suunnittelualueella. Mikäli alueelle halutaan sijoittaa myös asumiskäyttöön käytettäviä tiloja, tulee tilanne arvioida uudestaan asumismukavuuteen liittyvän liikennetärinän ja runkomelun osalta.

### 3.1.4 Maanomistus

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

## 3.2 Suunnittelutilanne

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Uudet 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

Asemakaavamuutoksen yhteydessä on tutkittu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen toimivan yhdyskunnan ja kestävästä liikkumisesta sekä terveellisen ja turvallisen elinympäristön osalta.

### Länsi-Lapin maakuntakaava

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



KUVA 4. 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 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

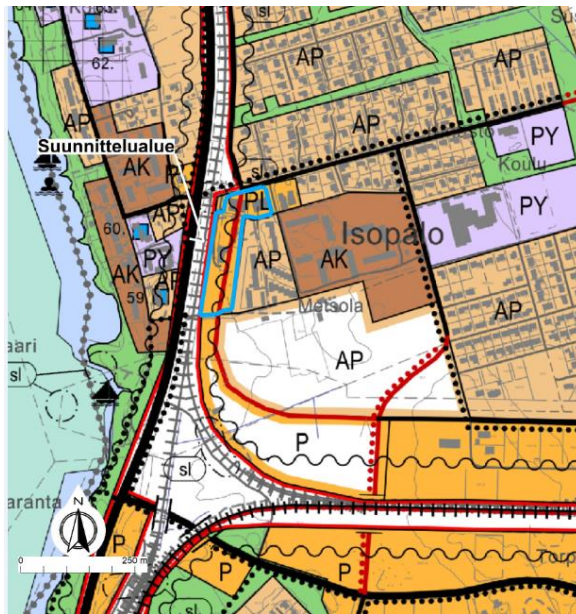
Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutua, johon kohdistuu maakunnallisesti tärkeitä alueidenkäyttöllisiä kehittämisen tarpeita ja niiden yhteensovittamista.

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

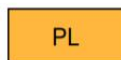
Alueen suunnittelussa tulee turvata asuin- ja elinympäristön laatu sekä varautua palveluiden, teollisuuden ja energiantuotannon kasvuun sekä logistiikan muutoksiin. Suunnittelussa on otettava huomioon alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriperintöarvot.

## Yleiskaava

Voimassa olevassa Tornion kaupungin yleiskaavassa 2021 (Kh §57 1.3.2010) asemakaava-alue on merkitty lähipalvelujen alueeksi (PL) ja osittain asemakaavoitettavaksi tarkoitetuksi palvelujen ja hallinnon alueeksi (P). Alueen länsiosaa on merkitty melualue- ja/tai tärinäalueeksi.



KUVA 5. Ote Tornion kaupungin yleiskaava 2021:sta



### LÄHIPALVELUJEN ALUE

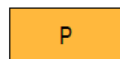
Pudas, Kiviranta, Kokkokangas, Karunki, Arpela, Vojakkala, Kaakamo

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

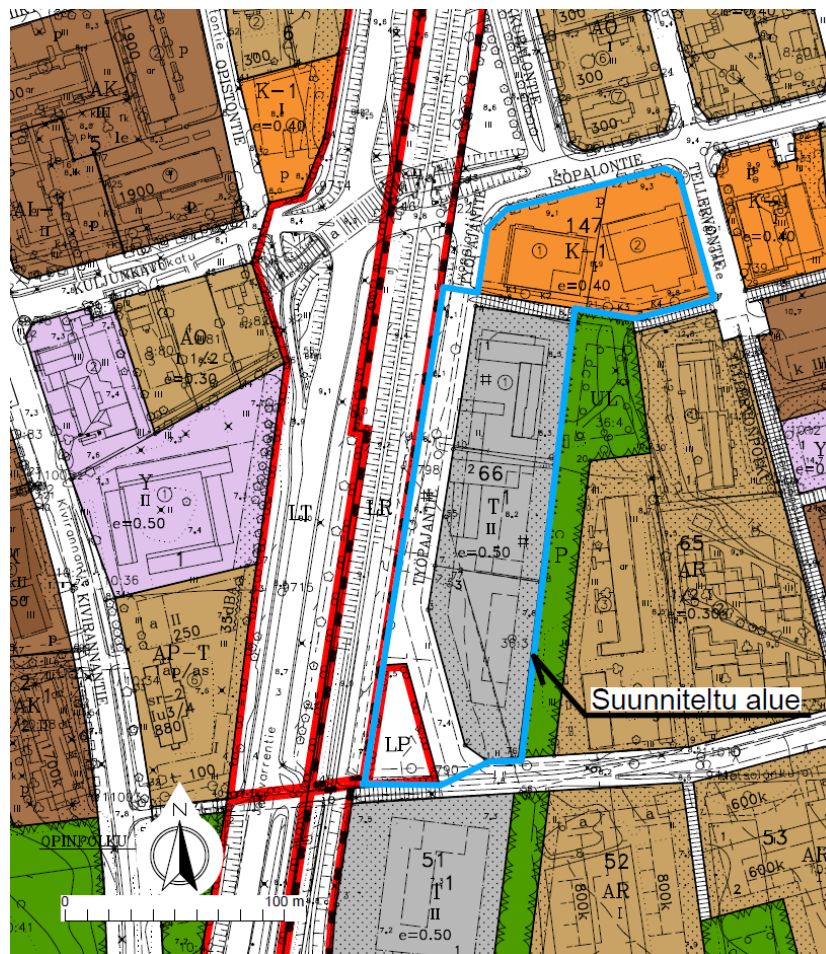
Torppi, Kiviranta, Färimäki, Pudas, Kalliopudas, Kokkokangas

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

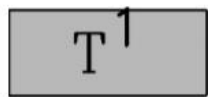
Alueella on voimassa 8.10.1987 ja 25.9.1972 vahvistuneet asemakaavat. Suunnittelualue on merkitty osittain liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-1) sekä osittain teollisuusrakennusten korttelialueeksi (T<sup>1</sup>).



KUVA 6. Ote ajantasa-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.

### Rakennusjärjestys

Tornion kaupungin uusi rakennusjärjestys on tullut voimaan 10.10.2012.



## **4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet**

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

### **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:

- 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

#### **4.2.2 Suunnitteluvaiheet**

Kaavan vireilletulosta ilmoitettiin Kemi-Tornio Ilmoituslehdessä 2.10.2019 ja kaavamutosalueen sijaintikartta ja Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli esillä 2. – 16.10.2019 kaupungintalon 1. kerroksen ilmoitustaululla ja internetissä Tornion kaupungin kaava- ja tonttitorilla 2.10.2019 alkaen.

Asemakaavan valmistelumateriaali oli esillä Sähkötalon 1. kerroksen ilmoitustaululla sekä internetissä 1.7. - 5.8.2020 välisen ajan. Asemakaavaluonnos lähetettiin myös viranomaisille. Nähtävilläoloaikana asemakaavan valmistelumateriaalista annettiin 1 lausunto, josta on laadittu tiivistelmä vastineineen liitteeksi.

Asemakaavan ehdotusmateriaali oli esillä kaupungintalon 1. kerroksen ilmoitustaululla sekä internetissä \_\_.\_\_.2022 välisen ajan. Asemakaavaeh-

dotus lähetettiin myös viranomaisille. Nähtävilläoloaikana asemakaavaehdotuksesta annettiin x lausuntoa ja y muistutusta, joista on laadittu tiivistelmät vastineineen liitteeksi. (Tämä kappale täydentyy myöhemmin).

#### 4.2.3 Vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö

Kaavaprosessin osalta todettiin, ettei viranomaisneuvotteluille ole tarvetta kaavamutoksen vaikutusten vähäisyyden vuoksi. Viranomaisilta pyydetään lausunnot asemakaavan muutoksen luonnos- ja ehdotusvaiheessa.

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavan muutoksessa alue osoitetaan pääasiassa toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-1). Alueen koillisosassa on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi (KL).

Asemakaavan muutoksen laatiminen koskee 1,92 ha:n aluetta. Alueesta KTY-alueita on 1,22 ha, KL-alueita 0,28 ha, ET-alueita 0,03 ha ja katualuetta 0,39 ha.

KTY-1-alueen rakennusoikeus on 6762 k-m<sup>2</sup> ja KL-alueen 1384 k-m<sup>2</sup>. Tehokkuusluvaksi KTY-1 -alueella muodostuu e=0,55 ja KL-alueelle e=0,50. K-alueiden rakennusoikeus on 8146 k-m<sup>2</sup> ja aluetehokkuudeksi muodostuu e=0,55.

### 5.2 Nimistö

Asemakaavalla ei ole vaikutuksia nimistöön.

### 5.3 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamääräykset ja merkinnot on esitetty kaavakartassa.

### 5.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamutoksella mahdollistetaan alueen yritystoiminnan kehittyminen. Muutoksella luodaan edellytykset olemassa olevan ympäristön kehittämiseksi ja täydentämiseksi toimitilarakennusten ja liikerakennuksen osalta ja vähennetään toiminnan vaikutuksia ympäristöön.

### 5.5 Kaavan vaikutukset

**Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin**

Kaavoituksen yhteydessä on tutkittu valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen toimivien yhdyskuntien ja kestävä liikunnan sekä terveellisen ja turvallisen elinympäristön osalta.

#### Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Kaavalla luodaan edellytyksiä elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi, ja näin ollen tuetaan alueen elinvoimaa.

#### Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Kaavalla luodaan edellytyksiä turvallisemmalle liikkumiselle alueella ja vähennetään melusta ja tärinästä aiheutuvia haittoja kaava-alueella ja sen ympäristössä.

#### **Kaavan suhde maakuntakaavaan**

Laadittava asemakaavan muutos on maakuntakaavan tavoitteiden mukainen.

#### **Kaavan suhde yleiskaavaan**

Laadittava asemakaavan muutos mahdollistaa lähipalvelujen säilymistä alueella yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti ja lisää toimitiloja ja palveluja alueelle.

### 5.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavalla mahdollistetaan rakennuskannan säilyttäminen ja kehittäminen. Teollisuusrakennusten korttelialueen muuttaminen toimitilarakennusten alueeksi mahdollistaa alueelle toimitilojen ja liiketilojen kehittämisen yhdyskuntarakenteen jatkeeksi. Alueen pohjoisosaan mahdollistetaan kaksikerroksisten rakennusten toteuttaminen, mikä täydentää alueelle kaupunkimaista taajamakuva.

Alue kuuluu kunnallistekniikan piiriin. Alue tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon, eikä kaavalla ole vähäistä suurempia vaikutuksia ajoneuvoliikenteeseen. Asemakaavan muutoksella vähennetään jalankulun ja polkupyöräilyn turvatonta liikettä alueella, sekä mahdollisten ajoneuvoliikenteen ohjaaminen puolipuumilaittein vartioituun tasoristeykseen.

Alueelle kohdistuu jonkin verran tie- ja ratamelua. Liike- ja toimistohuoneiden päiväohjearvo sisällä on 45 dB (Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992). Alueelle tehdyn meluselvityksen pohjalta kaava-alueella sijaitsevilla rakennuksissa saavutetaan tarpeellinen ääneneristävyys nykyaikaisilla rakennustavoilla- ja materiaaleilla, minkä vuoksi julkisivun kaavamääräyksiä ei tarvita. Ulkoalueen keskiäänitasot ylittyvät viereisen asuinalueen ulko-oleskelu-alueella. Kaava-alueen rakennusten yhtenäisellä ja Työpajantien suuntaisella sijoittelulla suojataan piha-alueita liikennemelulta.

Alueelle tehdyn tärinäselvityksen mukaan junaliikenteen aiheuttamaa tärinää ei ole tarpeen huomioida kaavan suunnittelualueella.

Ulkovarastointialueiden näkösuojaksi rakennettavalla aidalla vähennetään ympäristöhaittoja viereiselle asuinalueelle.

#### 5.5.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Hankkeella ei ole vähäistä suurempaa vaikutusta luonnonympäristöön.

Alueen hulevedet tulee käsitellä asianmukaisesti kiinteistökohtaisesti. Alue on hulevesiverkoston alueella ja se liitetään siihen rakentamattomilta osin. Alueen eteläosaan on osoitettu hulevesien viivytysalue.

#### 5.5.3 Taloudelliset ja sosiaaliset vaikutukset

Kaavalla luodaan edellytyksiä alueen elinkeino- ja yritystoiminnan sekä palvelujen kehittämiseksi. Kaavalla ei ole vähäistä suurempia taloudellisia vaikutuksia eikä aiheuta lisäkustannuksia olemassa olevalla kaava-alueella.

## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

**Torniossa 1.8.2022**

**KAAVOITUS JA MITTAUS**  
Kaupunginarkkitehti



**Harri Ryyänen**

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	<b>851 Tornio</b>	Täyttämispvm	<b>02.08.2022</b>
Kaavan nimi	<b>Kiviranta Sheikki</b>		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	<b>02.10 .2019</b>
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	<b>851 X22147</b>
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	<b>1,9204</b>	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaiden tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	<b>1,9204</b>

<b>Ranta-asemakaava</b>	Rantaviivan pituus [km]	
<b>Rakennuspaikat [lkm]</b>	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
<b>Lomarakennuspaikat [lkm]</b>	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>2,5699</b>	<b>133,8</b>	<b>10213</b>	<b>0,40</b>	<b>0,0000</b>	<b>1689</b>
<b>A yhteensä</b>						
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>	2,0153	78,4	10213	0,51	0,9813	6077
<b>T yhteensä</b>					-0,8776	-4388
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,5254	20,4	0		-0,1329	
<b>E yhteensä</b>	0,0292	1,1	0		0,0292	0
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

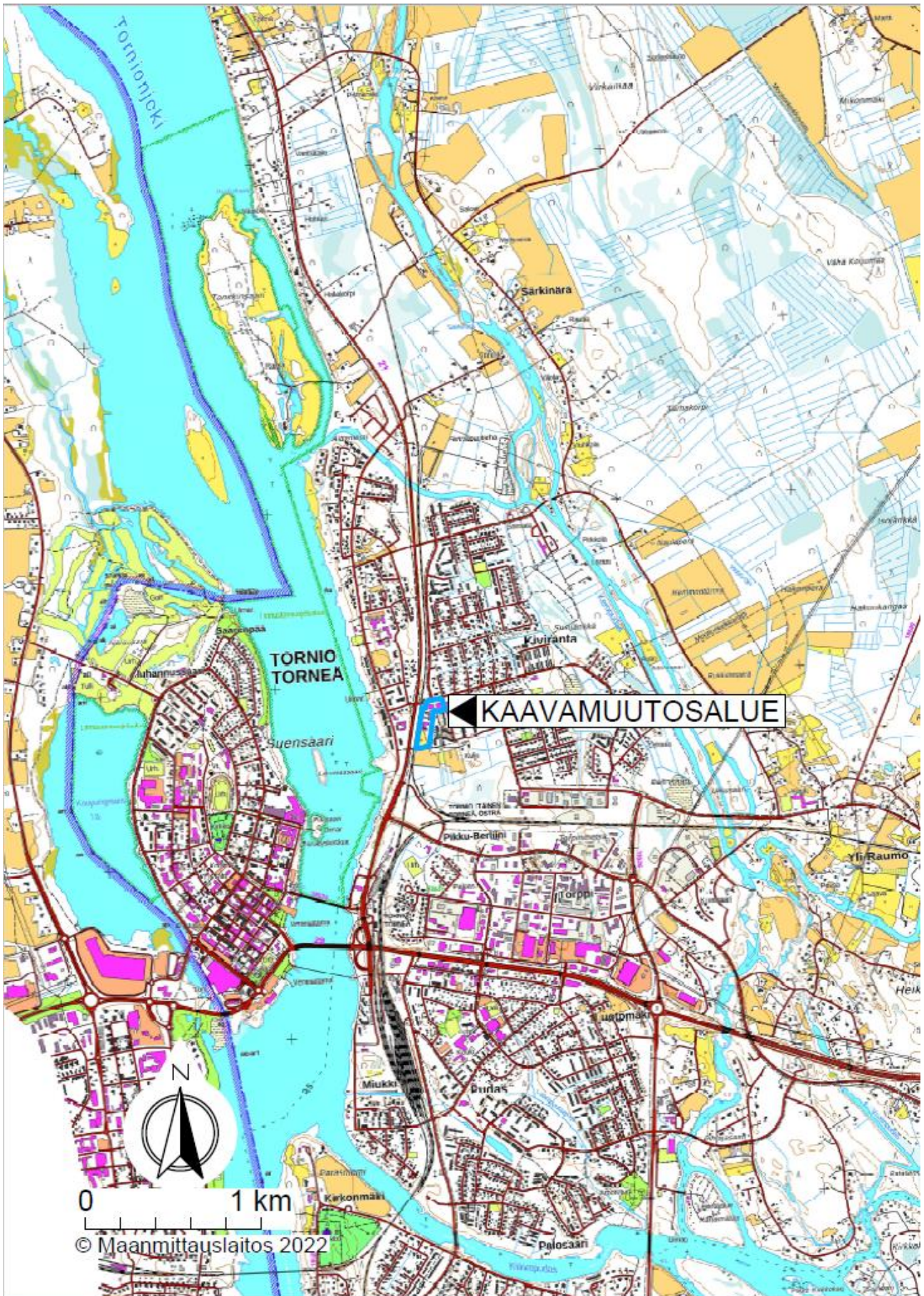
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>					

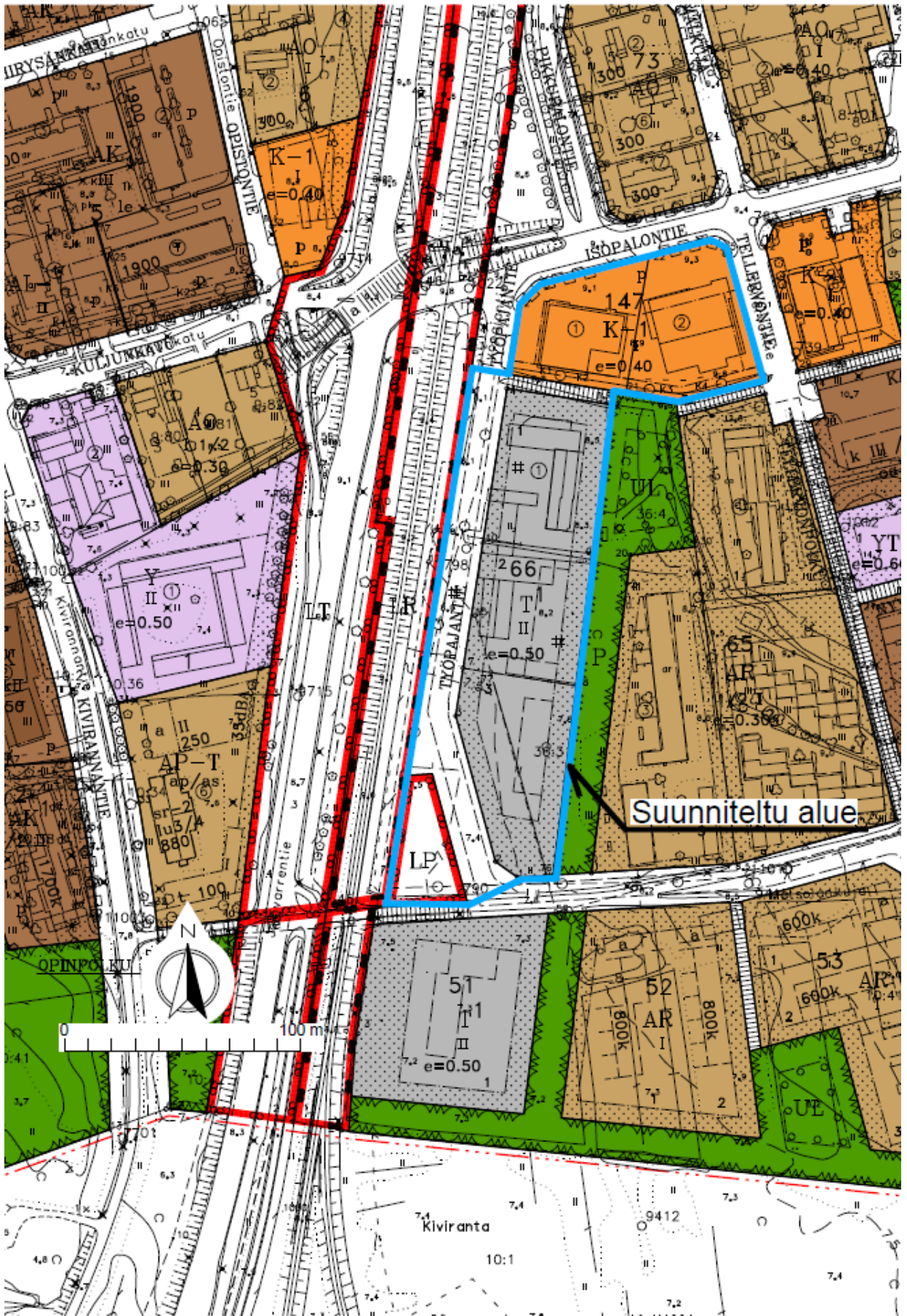
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>				

## Alamerkinntät

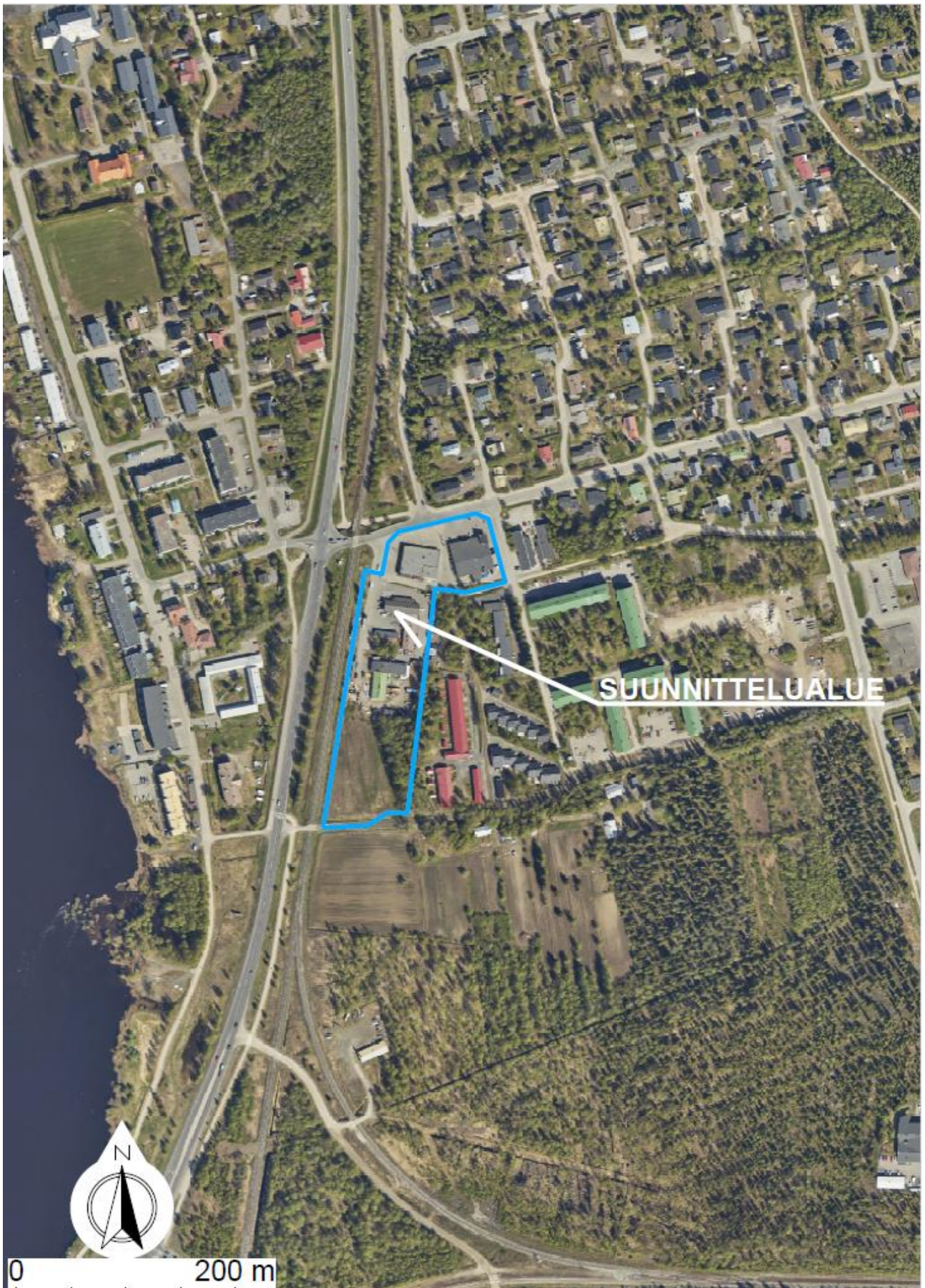


Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>2,5699</b>	<b>133,8</b>	<b>10213</b>	<b>0,40</b>	<b>0,0000</b>	<b>1689</b>
<b>A yhteensä</b>						
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>	2,0153	78,4	10213	0,51	0,9813	6077
K-1	0,5170	25,7	2068	0,40	-0,5170	-2068
KTY-1	1,2178	60,4	6761	0,56	1,2178	6761
KL	0,2805	13,9	1384	0,49	0,2805	1384
<b>T yhteensä</b>					-0,8776	-4388
T1					-0,8776	-4388
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,5254	20,4	0		-0,1329	
Kadut	0,3775	71,9	0		0,0150	
Kev.liik.kadut	0,0263	5,0			-0,0263	
LP	0,1216	23,1			-0,1216	
<b>E yhteensä</b>	0,0292	1,1	0		0,0292	0
ET	0,0292	100,0	0		0,0292	0
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

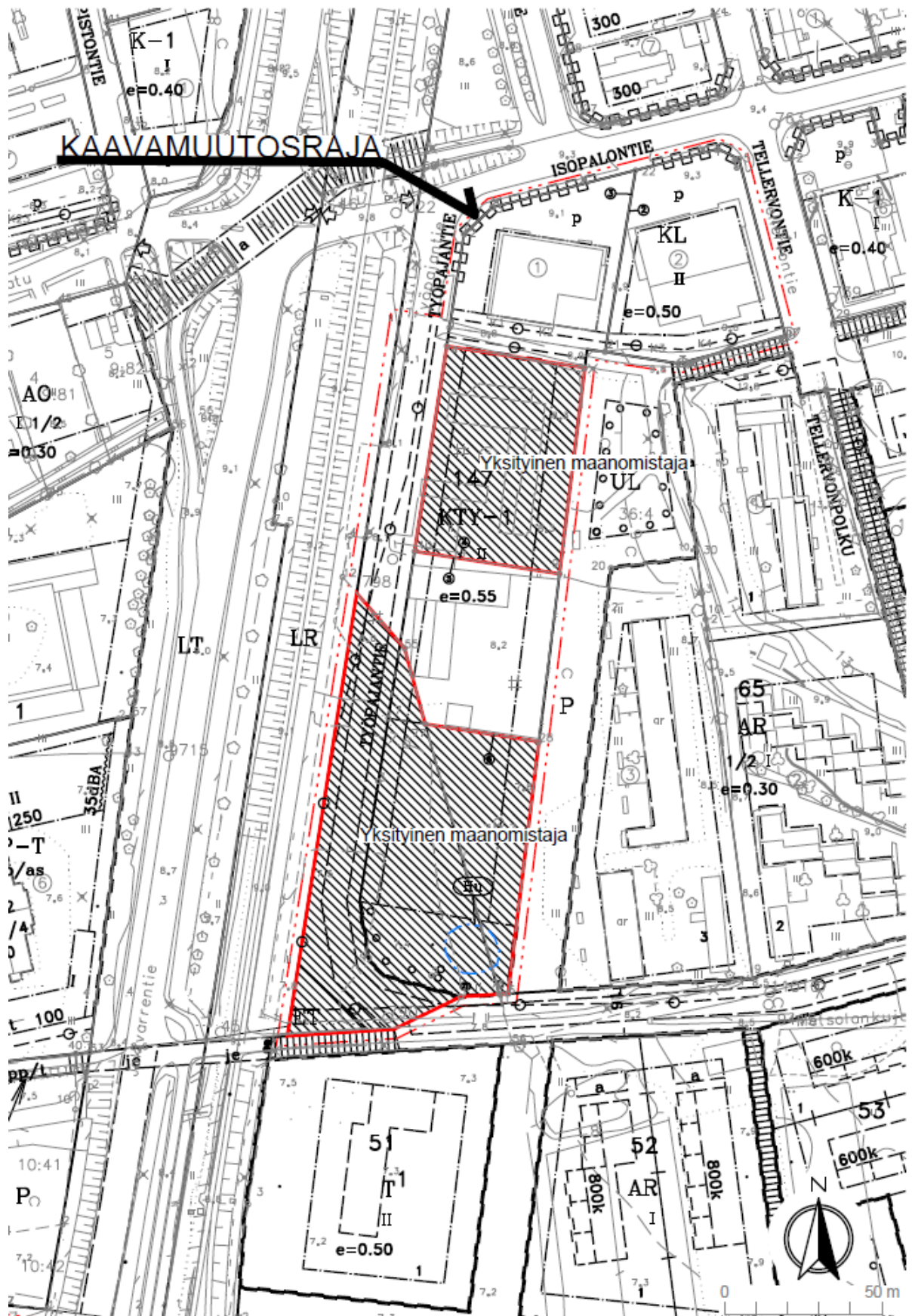




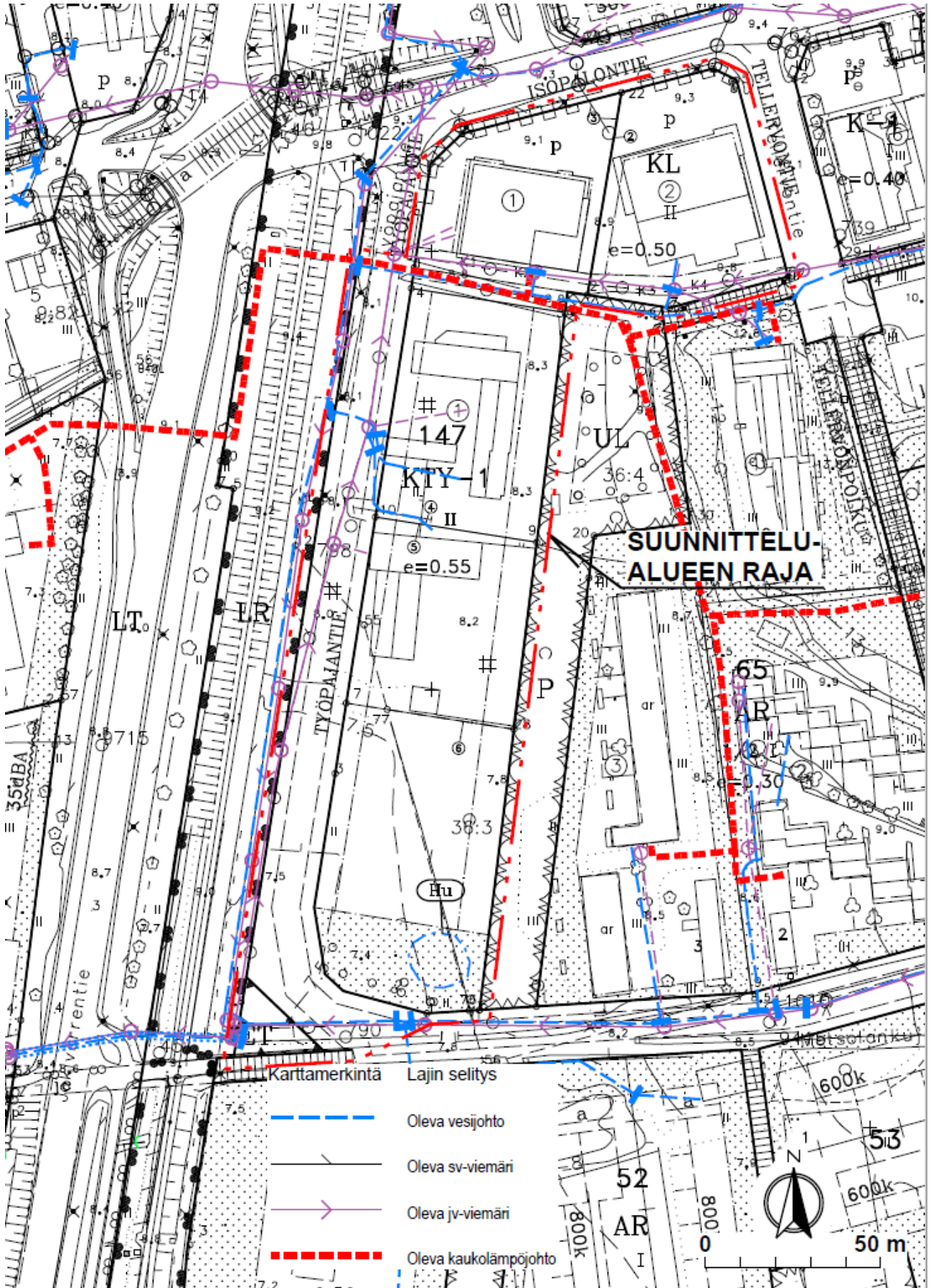
RAKENNETTU YMPÄRISTÖ LIITE 3.



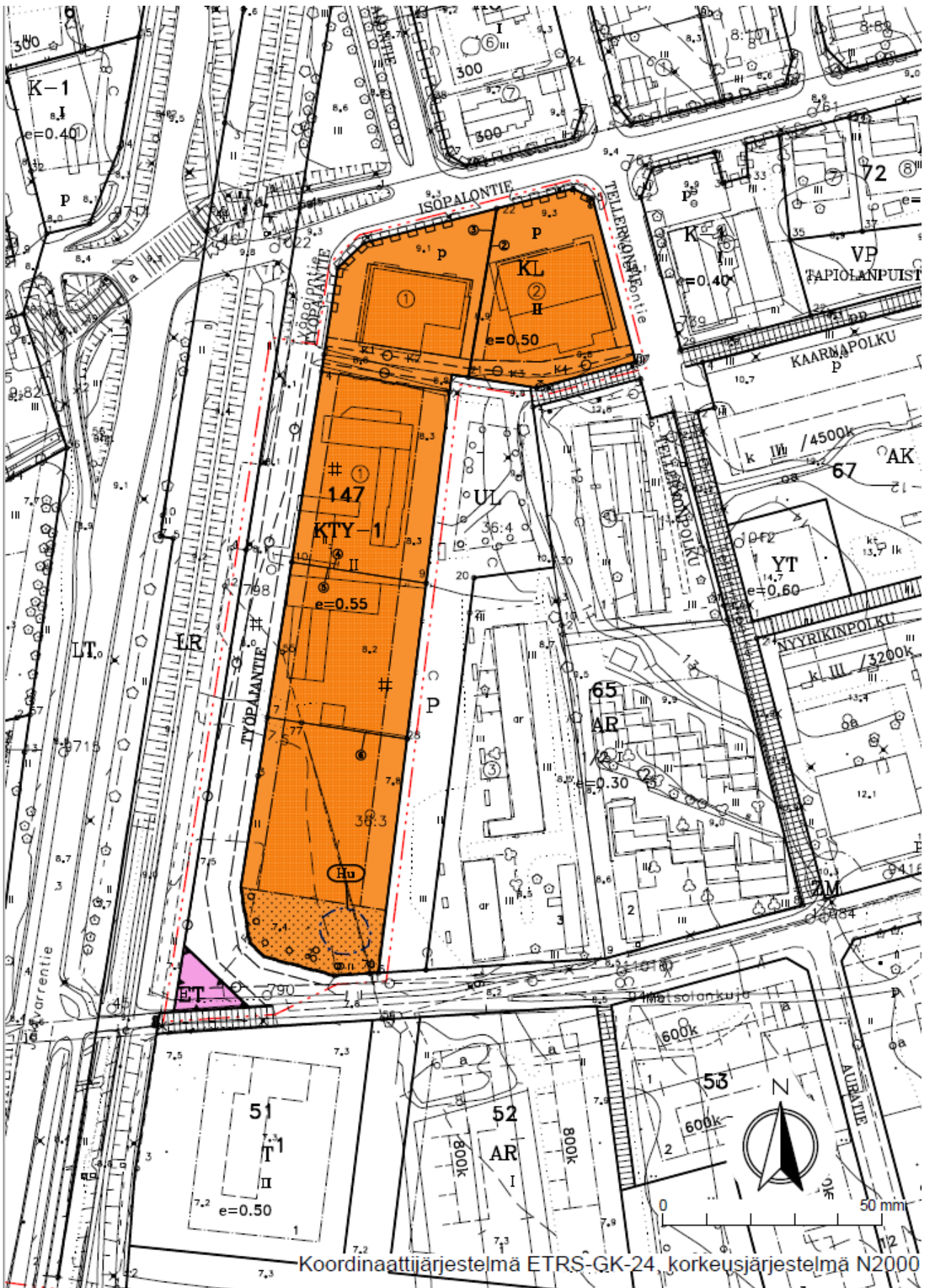
MAANOMISTUS LIITE 4



# OLEVA VESIHUOLTO- JA KAUKOLÄMPÖVERKKO LIITE 5.



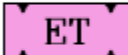












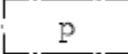
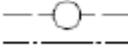
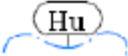

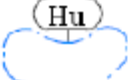


ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS LIITE 6.



Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK-24, korkeusjärjestelmä N2000

ASEMAKAAVAMERKINNAT JA -MAARAYKSET:

	Liikerakennusten korttelialue.
	Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia ja niiden yhdistelmiä.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten 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.
	Kaupunginosan numero.
	Kaupunginosan nimi.
	Korttelin numero.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Istutettava alueen osa.
	Säilytettävä/istutettava puurivi.
	Pysäköimispaikka.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Ohjeellinen hulevesien viivytysalue.



**YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA:**

Autopaikkoja on KL- ja KTY-1 -korttelialueilla varattava seuraavasti:

- päivittäistavarakauppa 1 ap/35 k-m<sup>2</sup>
- erikoisliikkeet ja toimistot 1 ap/60 k-m<sup>2</sup> sekä 1 ap työntekijää kohden
- teollisuus- ja tuotantolaitokset 1 ap 3 työntekijää kohden

Tällä asemakaava-alueella ulkovarastointialueiden näkösuojaksi tulee rakentaa rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymä 160 cm korkea puuaita. Tonteilla varastoitavat tarvikkeet eivät saa näkyä aidan ylitse. Aitaa korkeammat varastorakennelmat ja telineet tulee sijoittaa katettuun pihavarastoon tai -katokseen.

Tonteilla 4, 5 ja 6 rakennusmassat tulee rakentaa pääosin yhtenäisinä ja sijoitella itäpuolisen puistoalueen rajan suuntaisesti. Kylmät varastorakennukset voidaan sijoitella tonteilla vapaammin. Rakennus tulee rakentaa vähintään 2 metrin päähän naapuritontin rajasta. Rakennusten tulee olla puuverhoiltuja ja väritykseltään ympäristöön sopivia. Kattomuotona tulee olla harjakatto.

Tonteilla 2 ja 3 rakennukset voivat olla levy-, tiili-, puuverhoiltuja tai näiden yhdistelmiä. Kattomuotona sallitaan loiva harja-, auna- tai pulpettikatto.

Alueen valaisu on suunniteltava ja toteutettava niin, ettei valaistuksesta aiheudu häikäisyä ympäröiville asuinalueille eikä tiealueen suuntaan.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivytellä tontilla siten, että viivityspainanteiden, -altaiden tai säiliöiden mitoitustilasuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista kahta sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivityspainanteissa, -altaissa tai säiliöissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Rakennuslupavaiheessa tulee esittää hulevesien hallintasuunnitelma hulevesien poisjohtamiseen.

Tällä asemakaava-alueella tonttijako on sitova.