



Tornion kaupunki

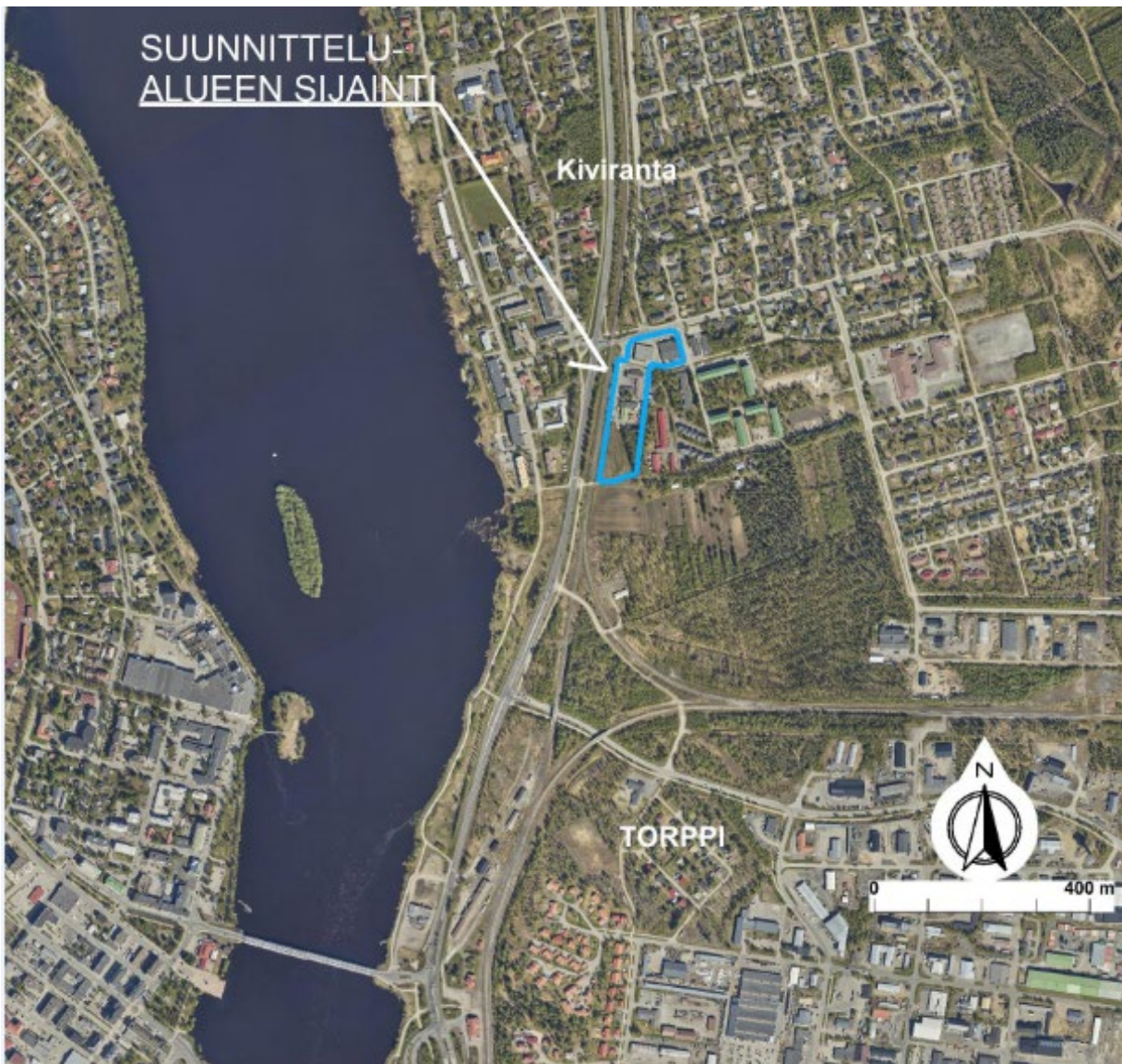
Tekniset palvelut

Kaavoitus ja mittaus

Kiviranta Sheikki

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

16.9.2022 Ehdotus





1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus koskee 16.9.2022 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 | 16.9.2022 |
| Kaavan laatija/ yhdyshenkilö | Harri Ryyänen Tornion kaupunki Kaavoitus ja mittaus Urheilukatu 4 95400 TORNIO etunimi.sukunimi@tornio.fi |
| Kaavan vireille tulo | 02.10.2019 |
| Hyväksymispäivämäärät | Ltk 10.08.2022 §162 KH 15.08.2022 §285 Ltk KH |

1.2 Kaava-alueen sijainti

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



1.3 Selostuksen sisällysluettelo

| | |
|--|-----------|
| 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT | 2 |
| 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 |
| 2. TIIVISTELMÄ | 4 |
| 3. LÄHTÖKOHDAT | 5 |
| 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista | 5 |
| 3.1.1 Alueen yleiskuvaus | 5 |
| 3.1.2 Luonnonympäristö | 5 |
| 3.1.3 Rakennettu ympäristö | 5 |
| 3.1.4 Maanomistus | 9 |
| 3.2 Suunnittelutilanne | 9 |
| 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET | 13 |
| 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet | 13 |
| 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö | 13 |
| 4.2.1 Osalliset | 13 |
| 4.2.2 Suunnitteluvaiheet | 13 |
| 4.2.3 Vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö | 14 |
| 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS | 14 |
| 5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus | 14 |
| 5.2 Nimistö | 14 |
| 5.3 Kaavamerkinnot ja määräykset | 14 |
| 5.4 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen | 14 |
| 5.5 Kaavan vaikutukset | 15 |
| 5.5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön | 15 |
| 5.5.2 Vaikutukset luonnonympäristöön | 16 |
| 5.5.3 Taloudelliset ja sosiaaliset vaikutukset | 16 |
| 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS | 16 |



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 Vesihuolto- ja kaukolämpöverkko
- Liite 7 Asemakaavan muutosehdotus
- Liite 8 Nähtävilläoloaikana saadut lausunnot ja niihin annetut vastineet
- Liite 9 Ensimmäisen ehdotusvaiheen lausunnot ja vastineet
- Liite 10 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 maankäyttösopimukset.

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

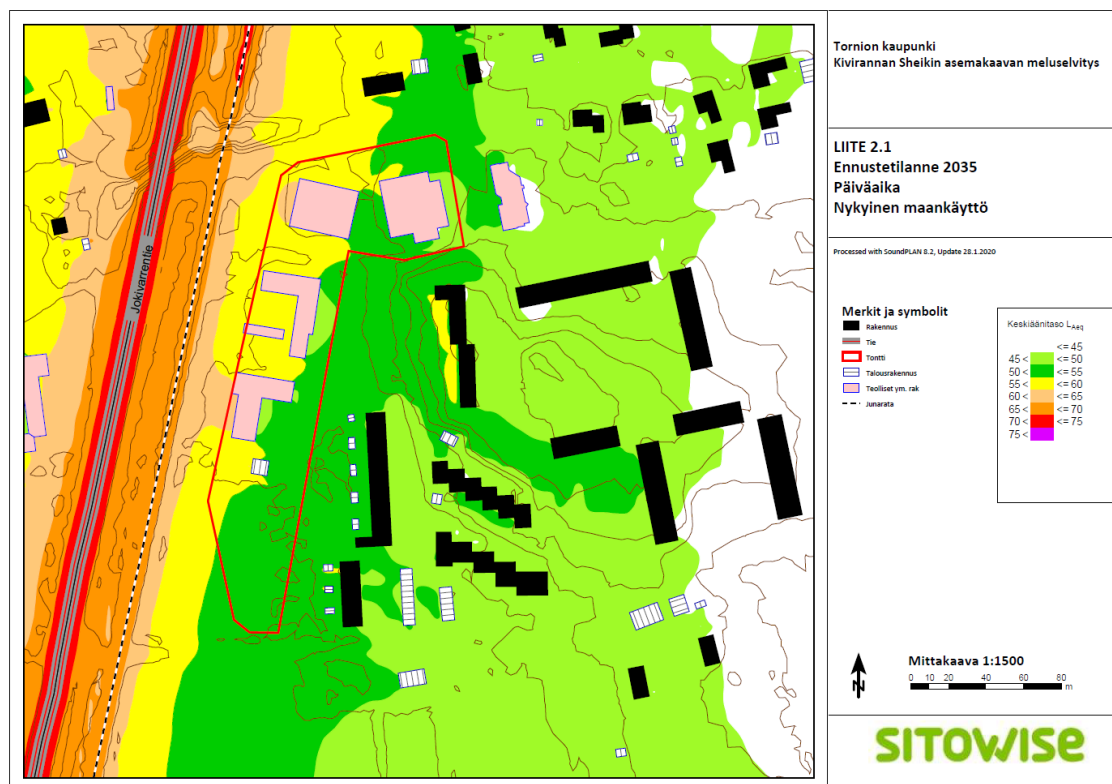
Suunnittelualue on kokonaisuudessaan ihmisen muokkaamaa, rakennettua ympäristöä. Alueen eteläosaan sijoittuu vanhaa peltoaluetta sekä jonkin verran puustoa.

Alueella ei ole tiedossa uhanalaisia kasvilajien esiintymiä tai luontotyyppejä.

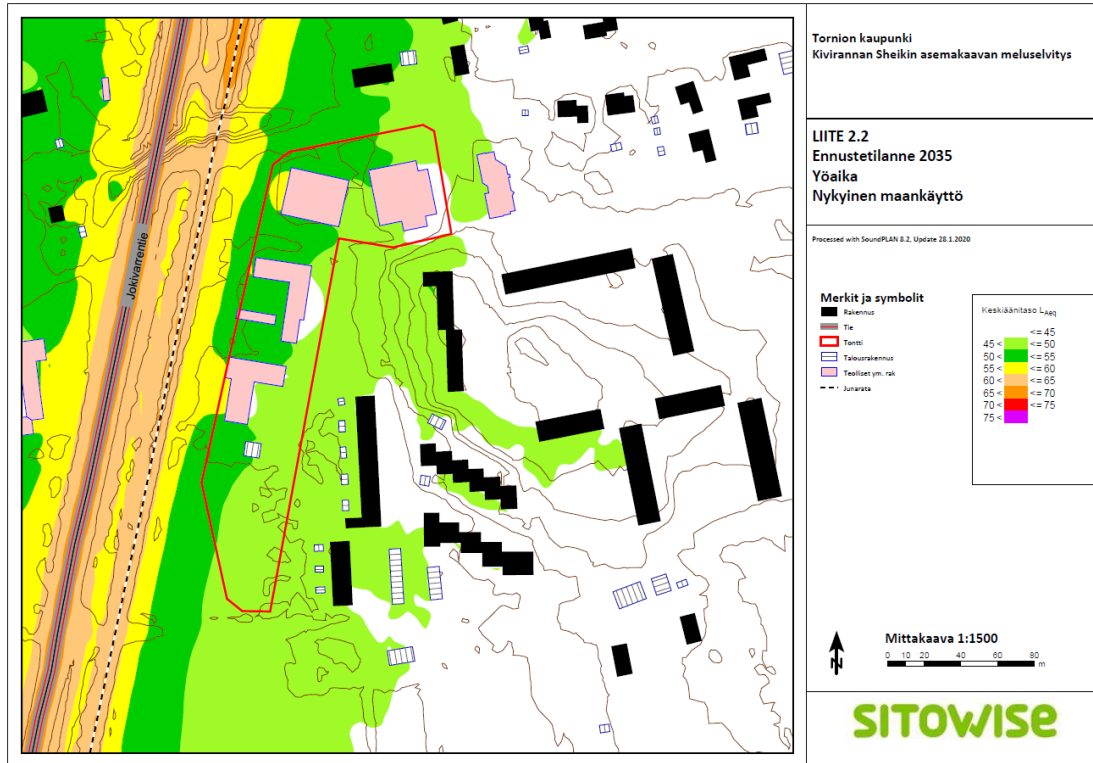
3.1.3 Rakennettu ympäristö

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 päiväaikaiset 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.



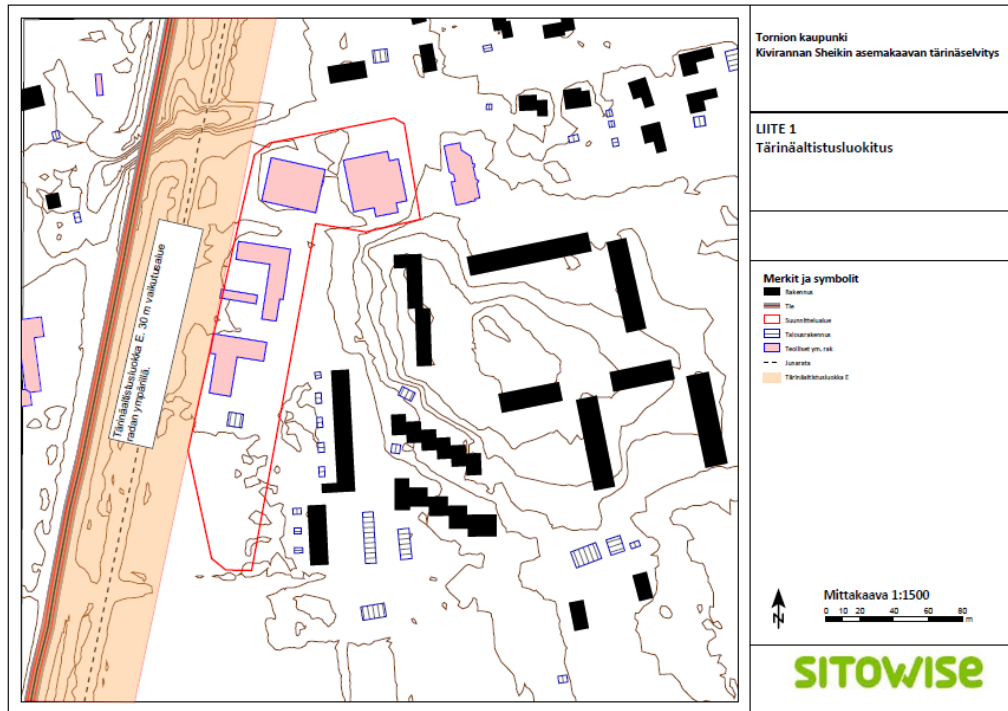
KUVA 2. Kaava-alueen päiväajan keskiäänitasot ennustetilanteessa 2035 (Sitowise 2021).



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 alttisuusluokituksen perusteella alue 30 metriä kauempana radasta kuuluu luokkaan E, jolloin ”Tärinä ei aiheuta normaalikuntoisten rakenteiden vaurioitumista, mutta voi häiritä asumismukavuutta”.

| Tärinä-alueet | Kuvaus | Hallitseva taajuus, Hz | Värähtely V_{max} 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 asumismukavuutta. 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 20...50 yli 50 | alle 1 alle 1,4 alle 2 alle 2,4 |

KUVA 5. Tärinäalttisuusluokat 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.

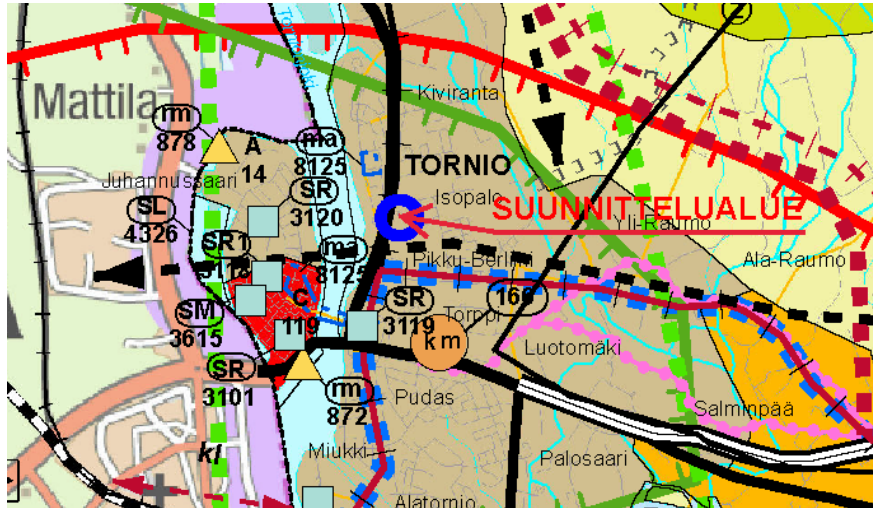
Uudistetut tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen:

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

Asemakaavamuuoksen yhteydessä on tutkittu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen toimivan yhdyskunnan ja kestävä liikkumisen 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



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

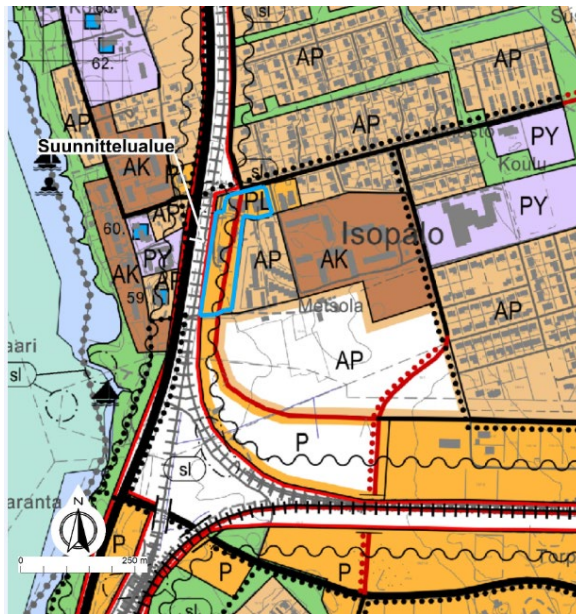
Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutua, johon kohdistuu maakunnallisesti tärkeitä alueidenkäytöllisiä kehittämisen tarpeita ja niiden yhteensovittamista.

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

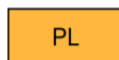
Alueen suunnittelussa tulee turvata asuin- ja elinympäristön laatu sekä varautua palveluiden, teollisuuden ja energiantuotannon kasvuun sekä logistiikan muutoksiin. Suunnittelussa on otettava huomioon alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriperintöarvot.

Yleiskaava

Voimassa olevassa Tornion 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

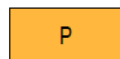
Pudas, Kiviranta, Kokkokangas, Karunki, Arpela, Vojakkala, Kaakamo

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

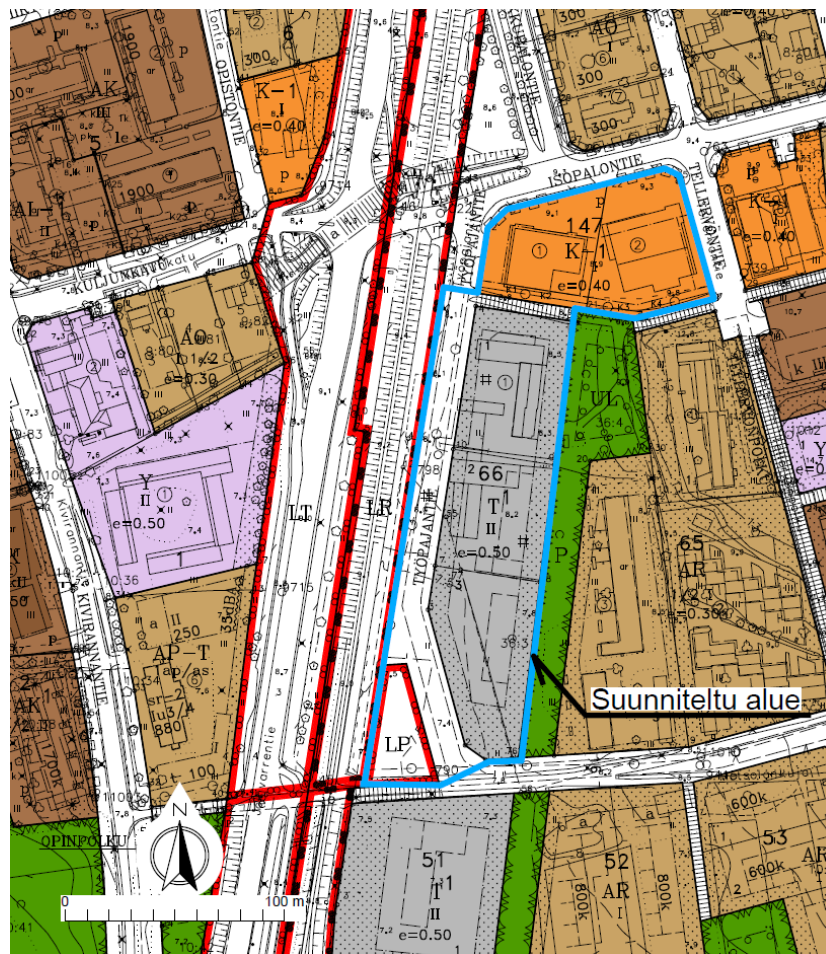
Torppi, Kiviranta, Färimäki, Pudas, Kalliopudas, Kokkokangas

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.

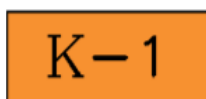
Siksi määräämme, että alueelle asemakaavoitetaan ensisijaisesti kaupallisia palveluja. Alueelle voidaan sijoittaa myös muita palveluja ja työpaikkoja.

Voimassa oleva asemakaava

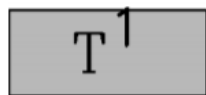
Alueella on voimassa 8.10.1987 ja 25.9.1972 vahvistuneet asemakaavat. Suunnittelualue on merkitty osittain liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-1) sekä osittain teollisuusrakennusten korttelialueeksi (T¹).



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. Asemakaavaaluonnos 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 24.8.-7.9.2022 välisen ajan. Asemakaavaehdotus lähetettiin myös viranomaisille. Nähtävilläoloaikana asemakaavaehdotuksesta

annettiin 3 lausuntoa ja 0 muistutusta, joista on laadittu tiivistelmät vastineineen liitteeksi.

Asemakaavan ehdotusmateriaali oli toisen kerran esillä kaupungintalon 1. kerroksen ilmoitustaululla sekä internetissä xx.xx.2022 välisen ajan. Asemakaavaehdotus lähetettiin myös viranomaisille. Nähtävilläoloaikana asemakaavaehdotuksesta annettiin x lausuntoa ja x muistutusta, joista on laadittu tiivistelmät vastineineen liitteeksi.

4.2.3 Vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö

Kaavaprosessin osalta todettiin, ettei viranomaisneuvotteluille ole tarvetta kaavamuutoksen 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 koillisosa on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi (KL).

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

KTY-1-alueen rakennusoikeus on 6762 k-m² ja KL-alueen 1384 k-m². Tehokkuusluvaksi KTY-1 -alueella muodostuu e=0,55 ja KL-alueelle e=0,50. K-alueiden rakennusoikeus on 8146 k-m² 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

Asemakaavamuutoksella 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 kestävän liikkumisen 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 säilymisen 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 liikkumista 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 keskiaänitasot 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 16.9.2022

KAAVOITUS JA MITTAUS
Kaupunginarkkitehti



Harri Ryyänen

Asemakaavan seurantalomake

LIITE 1

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

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

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

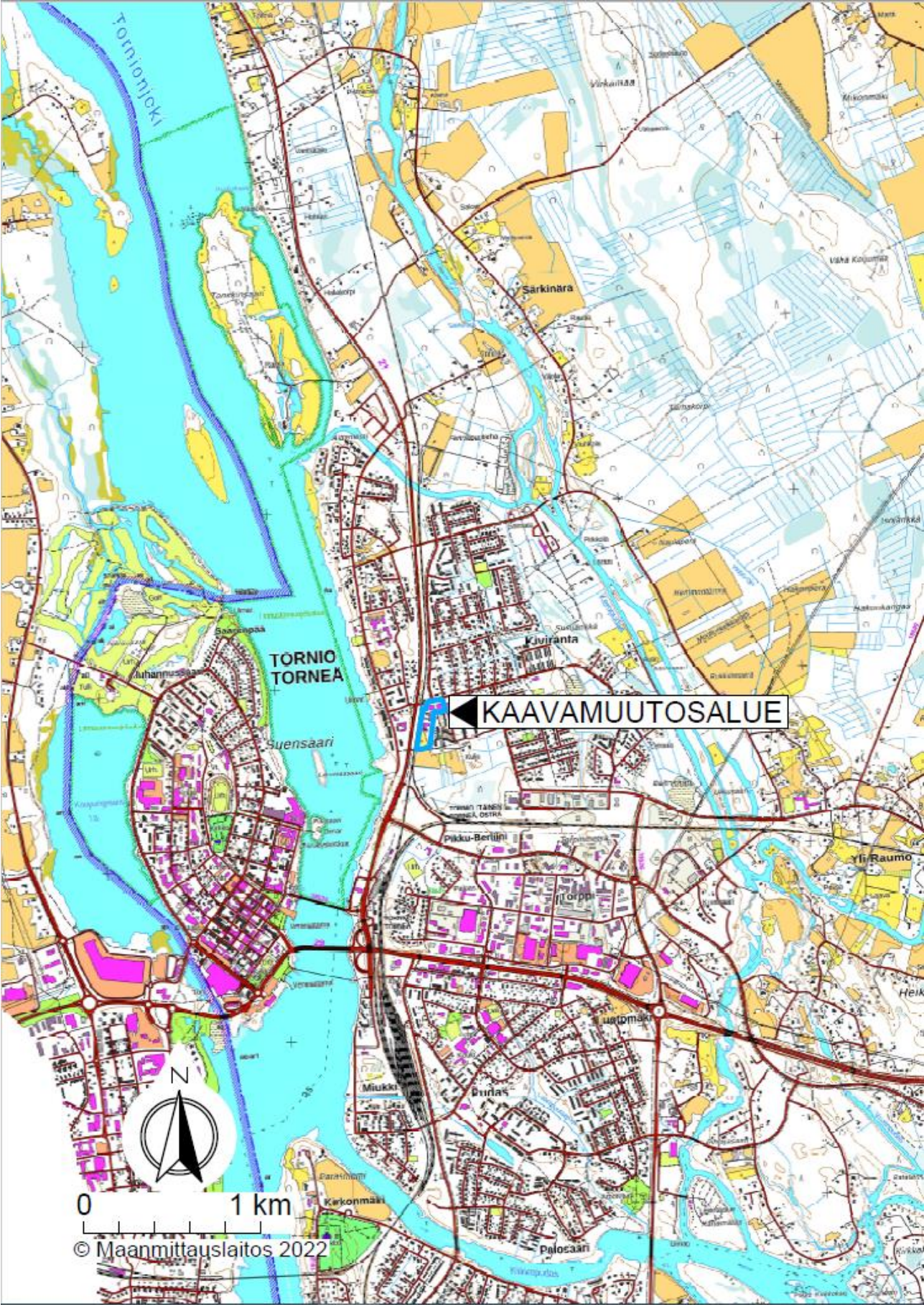
| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | 2,5699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

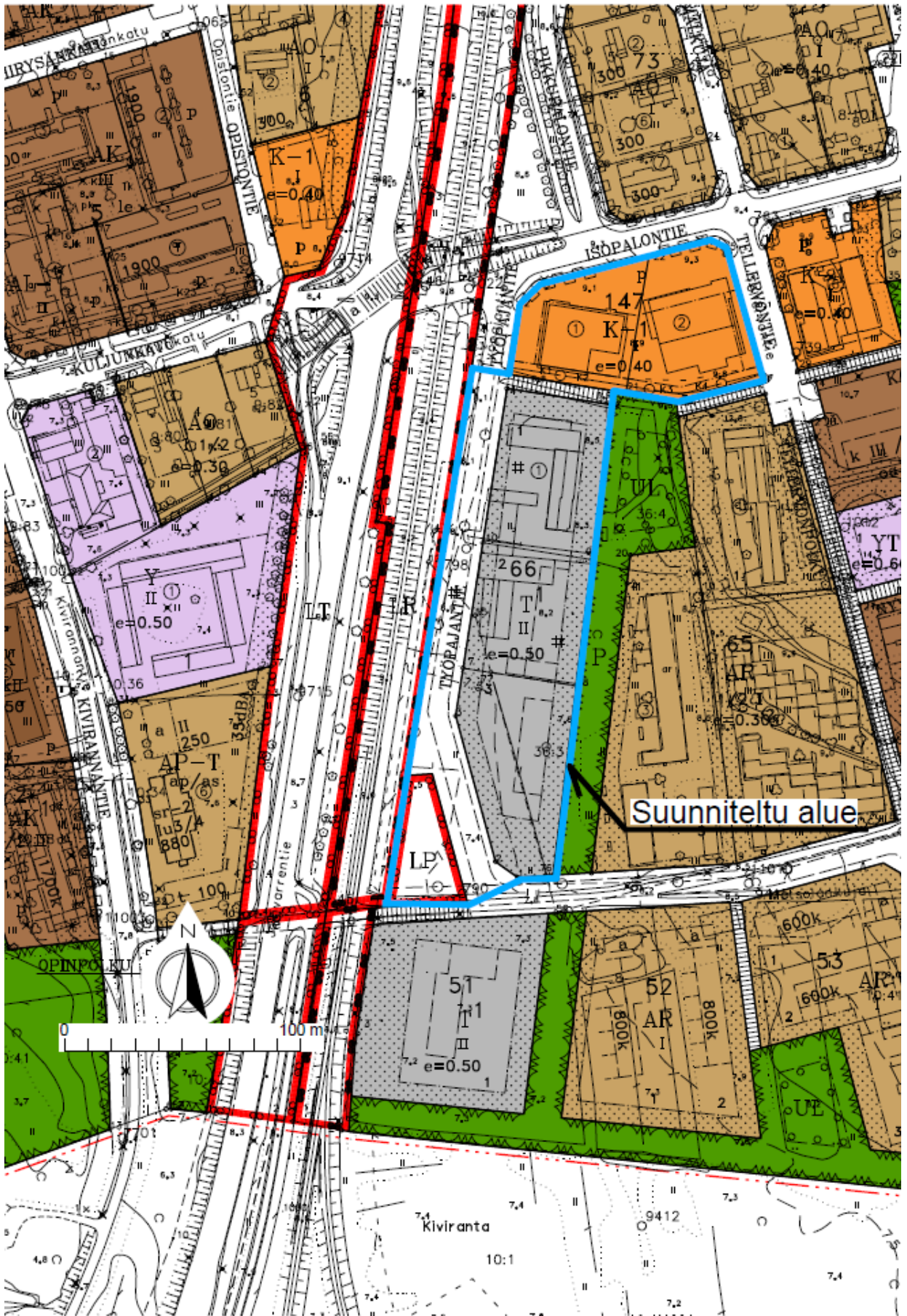
| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | | | | | |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset | | Suojeltujen rakennusten muutos | |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
| | [lkm] | [k-m ²] | [lkm +/-] | [k-m ² +/-] |
| Yhteensä | | | | |

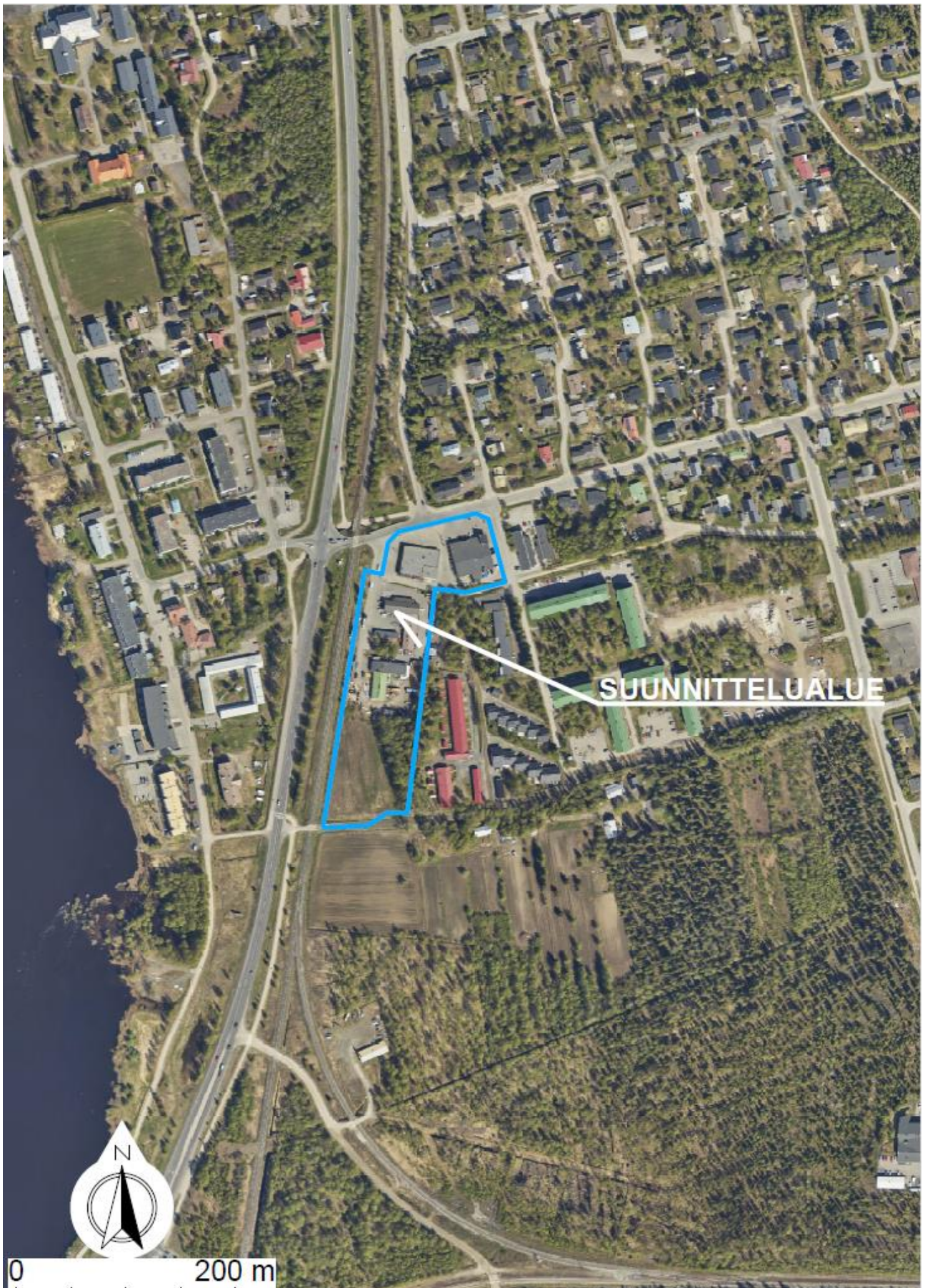
Alamerkinnot

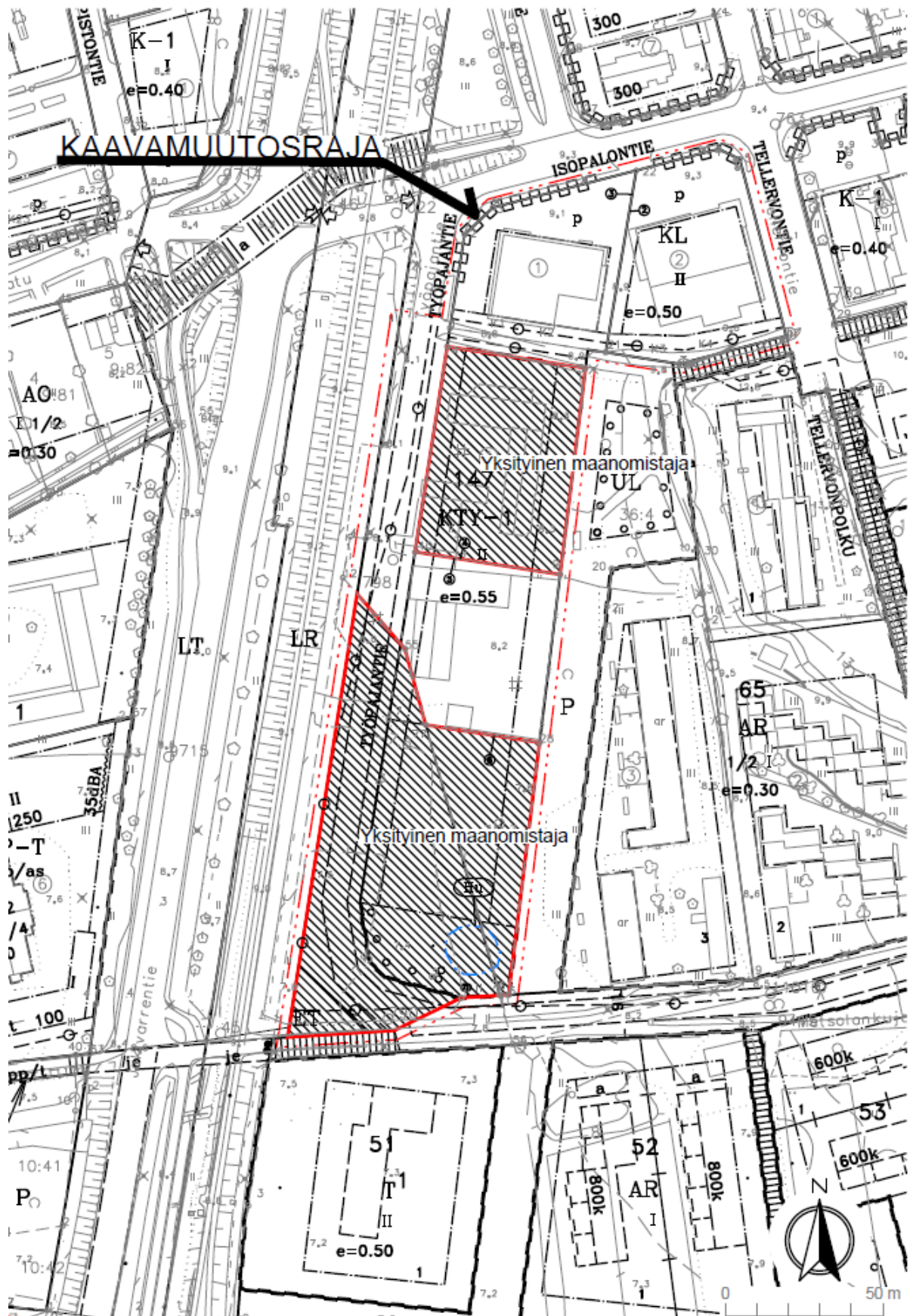
| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|-------------------|------------------|----------------------------------|------------------|------------------------------|--|
| Yhteensä | 2,5699 | 133,8 | 10213 | 0,40 | 0,0000 | 1689 |
| A yhteensä | | | | | | |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | 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 |
| T yhteensä | | | | | -0,8776 | -4388 |
| T1 | | | | | -0,8776 | -4388 |
| V yhteensä | | | | | | |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | 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 | |
| E yhteensä | 0,0292 | 1,1 | 0 | | 0,0292 | 0 |
| ET | 0,0292 | 100,0 | 0 | | 0,0292 | 0 |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | | | | | | |
| W yhteensä | | | | | | |



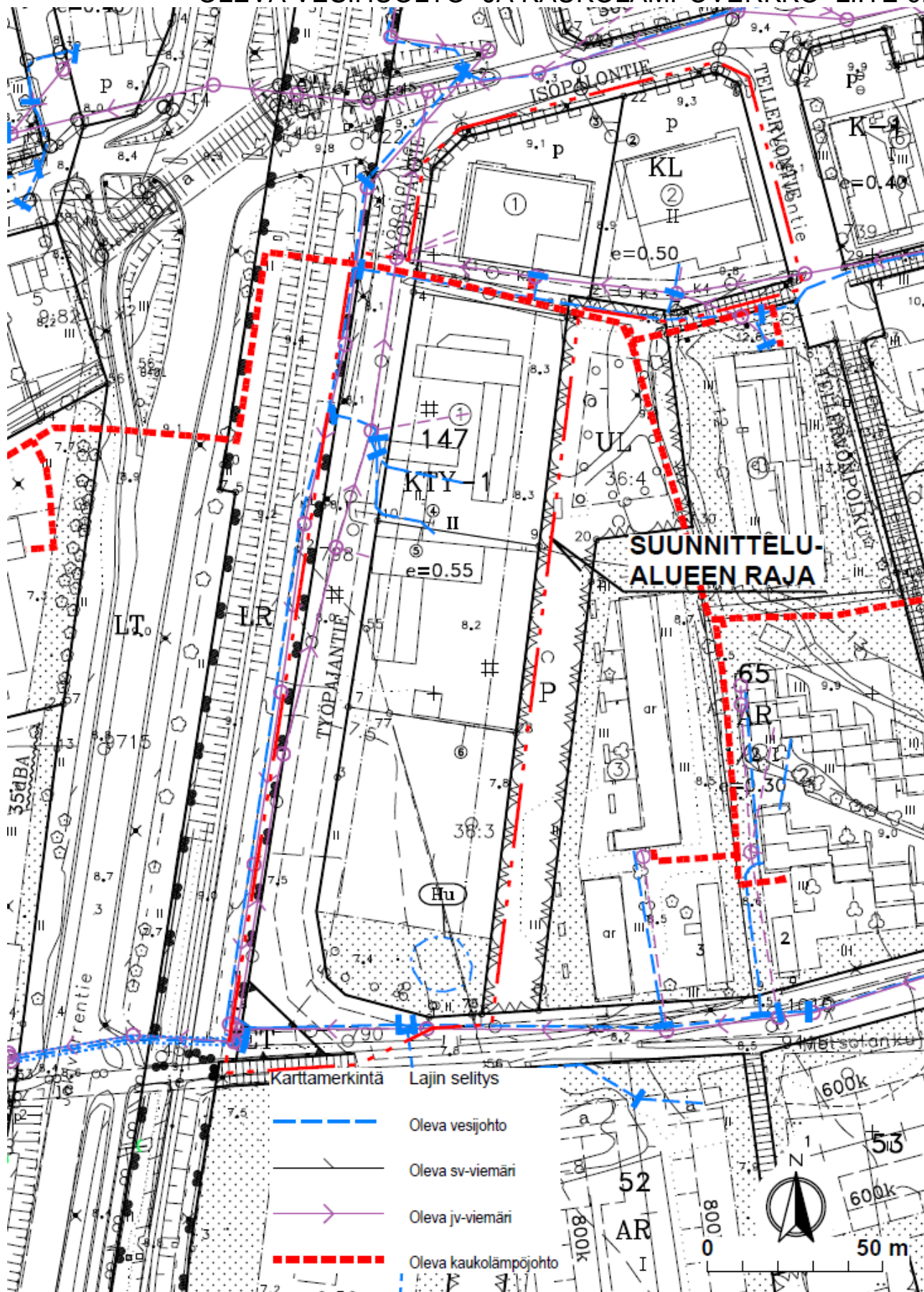


RAKENNETTU YMPÄRISTÖ LIITE 4

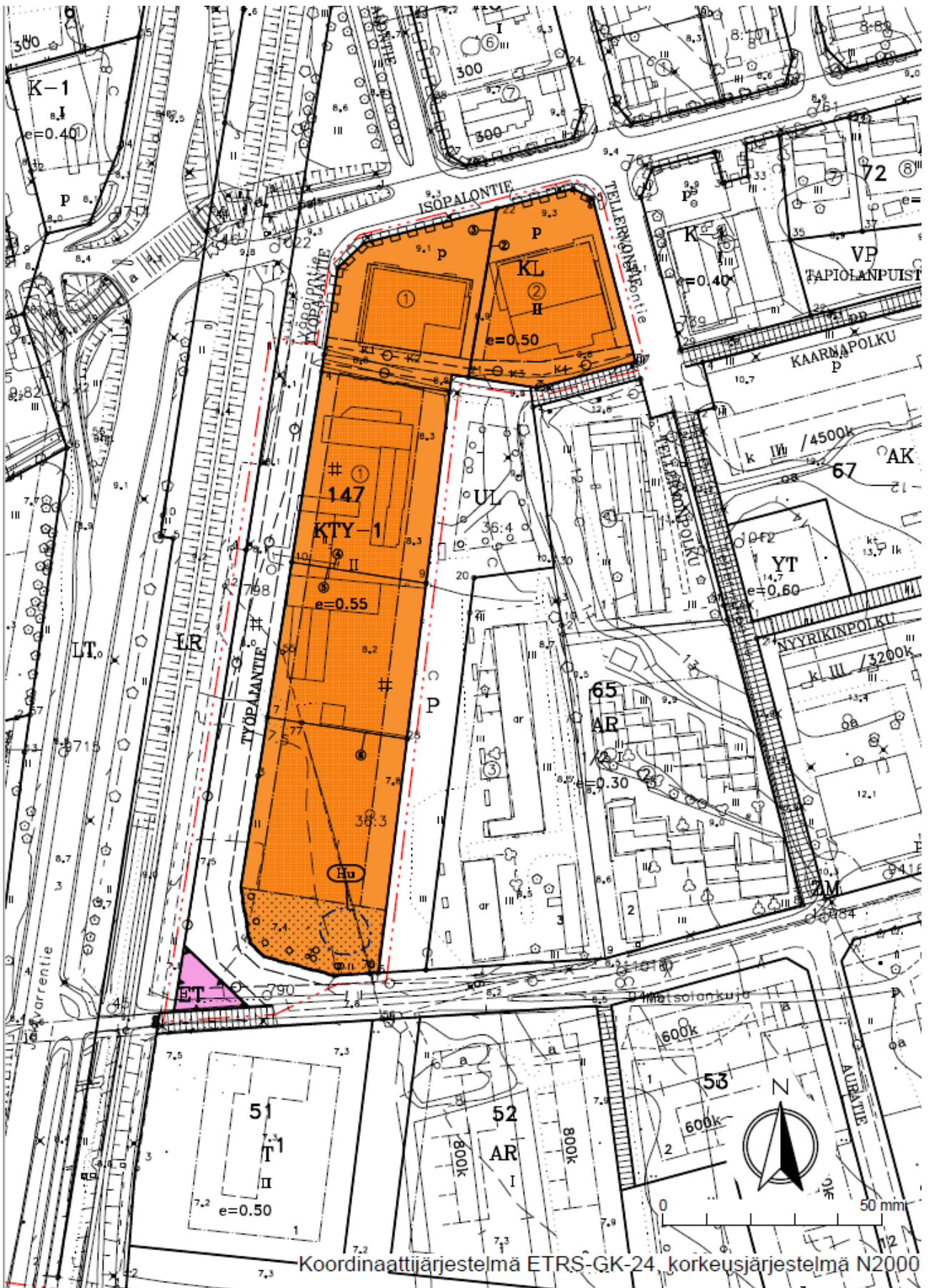















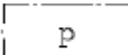
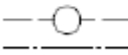

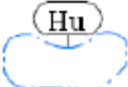
OLEVA VESIHUOLTO- JA KAUKOLÄMPÖVERKKO LIITE 6.



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS LIITE 7.



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. |
| 22 | Kaupunginosan numero. |
| KIVI | Kaupunginosan nimi. |
| 147 | Korttelin numero. |
| II | Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. |
| e=0.55 | 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-m²
- erikoisliikkeet ja toimistot 1 ap/60 k-m² 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 viivyttää 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.



TORNION KAUPUNKI

Tekniset palvelut

Kaavoitus ja mittaus

KIVIRANTA SHEIKKI – lausunnot ja muistutukset

Yhteenveto Kiviranta Sheikki asemakaavan luonnosvaiheen kuulemisessa saaduista lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavanlaatijan vastineet niihin. Nähtävilläoloaikana (1.7. - 5.8.2020) asemakaavaluonnoksesta annettiin 1 lausunto.

Viranomaislausunnot

| Lapin ELY-keskuksen lausunnon tiivistelmä 10.8.2020 | Kaavanlaatijan vastine |
|---|--|
| <p>Yleiskaavan tulee olla ohjeena muutettaessa asemakaavaa. Lapin ELY-keskus pitää hyvänä, että teollisuusalue (T) ollaan muuttamassa yleiskaavan ohjauksen mukaisesti. Tuotantotoiminta on hyvin yleispiirteisesti ilmaistu käyttötarkoitus. Kaavan valmisteluaineiston perusteella on vaikea ottaa kantaa, miten yleiskaavan tahtotila säilyttää lähiperuspalvelut toteutuu. Kaavaehdotuksessa tulee ottaa huomioon yleiskaavan ohjausvaikutus.</p> <p>Kaavaan on syytä merkitä mahdollinen liikenteen melualue ja kaavamääräyksissä tulee huomioida valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset ohjearvot melulle. Kaavan tulee perustua riittäviin selvityksiin.</p> <p>Rakennetun kulttuuriympäristön osalta tai luonnonsuojeluun liittyvissä asioissa ei ole kommentoitavaa. Kaava-alue sijaitsee tulvavaara-alueen ulkopuolella.</p> <p>Kaavoitusmenettelyssä tulee noudattaa maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyä. Muun muassa viranomaisneuvottelun ajankohta ja asiakirjojen luonne menettelyssä on säädetty. Pyydettyessä mielipiteitä kaavan valmisteluaineistosta, ei nähtävillä voi olla kaavaehdotus. 1. viranomaisneuvottelu tulee tarvittaessa pitää jo ennen valmisteluaineistosta mielipiteiden pyytämistä.</p> | <p>Selostusta päivitetään yleiskaavan huomioinnin osalta.</p> <p>Kaava-alueelta toteutettiin melumittaus ja tärinäselvitys, jonka tuloksena saadut arvot on huomioitu kaavassa.</p> <p>Todetaan.</p> |



Tornion kaupunki

Tekniset palvelut

Kaavoitus ja mittaus

Sheikki – lausunnot ja muistutukset

Yhteenveto Muuntamokatu 5 eteläisen asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheen kuulemisessa saaduista lausunnoista ja muistutuksista sekä kaavanlaatijan vastineet niihin. Nähtävilläoloaikana (24.8.-7.9.2022) asemakaavamuutoksen ehdotuksesta annettiin 3 lausuntoa.

Lausunnot ja mielipiteet

| | |
|---|-------------------------------|
| Lapin ELY-keskuksen lausunnon tiivistelmä 07.09.2022 | Kaavanlaatijan vastine |
| <p>ELY-keskus on asemakaavan muutoksen valmisteluaineistosta 10.8.2020 antamassaan lausunnossa kiinnittänyt huomiota yleiskaavan ohjausvaikutuksen ja liikenteen melualueen huomioimiseen sekä kaavoitusmenettelyn kuvaukseen.</p> <p>Lapin ELY-keskus toteaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa on otettu hyvin huomioon ELY-keskuksen antama lausunto kaavamuutoksen valmisteluaineistosta. Lapin ELY-keskuksella ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.</p> | Todetaan. |
| Tornionlaakson museon lausunnon tiivistelmä 01.09.2022 | Kaavanlaatijan vastine |
| <p>Suunnittelualueella ei ole kulttuurihistoriallisesti merkittävää rakennuskantaa tai tunnettuja muinaisjäännöksiä. Maaston ja maanmuokkaushistorian huomioiden, on epätodennäköistä ennestään tuntemattomien muinaisjäännösten löytymiselle. Tornionlaakson museolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen.</p> | Todetaan. |
| Lapin Liiton lausunto 07.09.2022 | Kaavanlaatijan vastine |
| <p>Lapin liitolla ei ole lausuttavaa asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheesta</p> | Todetaan. |

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?

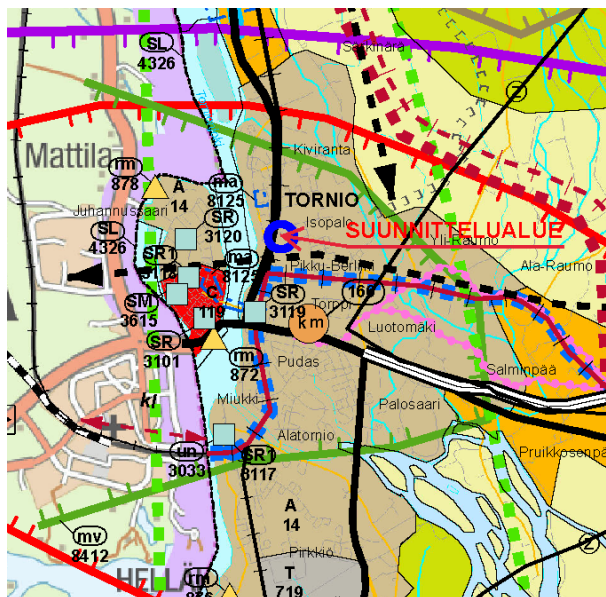
Korttelissa 147 olevan tontin 1 vuokralainen on hakenut asemakaavan muutosta, jotta nykyinen rakennus olisi mahdollista muuttaa tuotanto-/liikerakennukseksi. Samalla muutoksessa tarkastellaan alueella sijaitsevan asemakaavan ajantasaisuutta. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on alueen yritystoiminnan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

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 virkistyskehittämisen kohdealue

Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistyskehittämisen 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

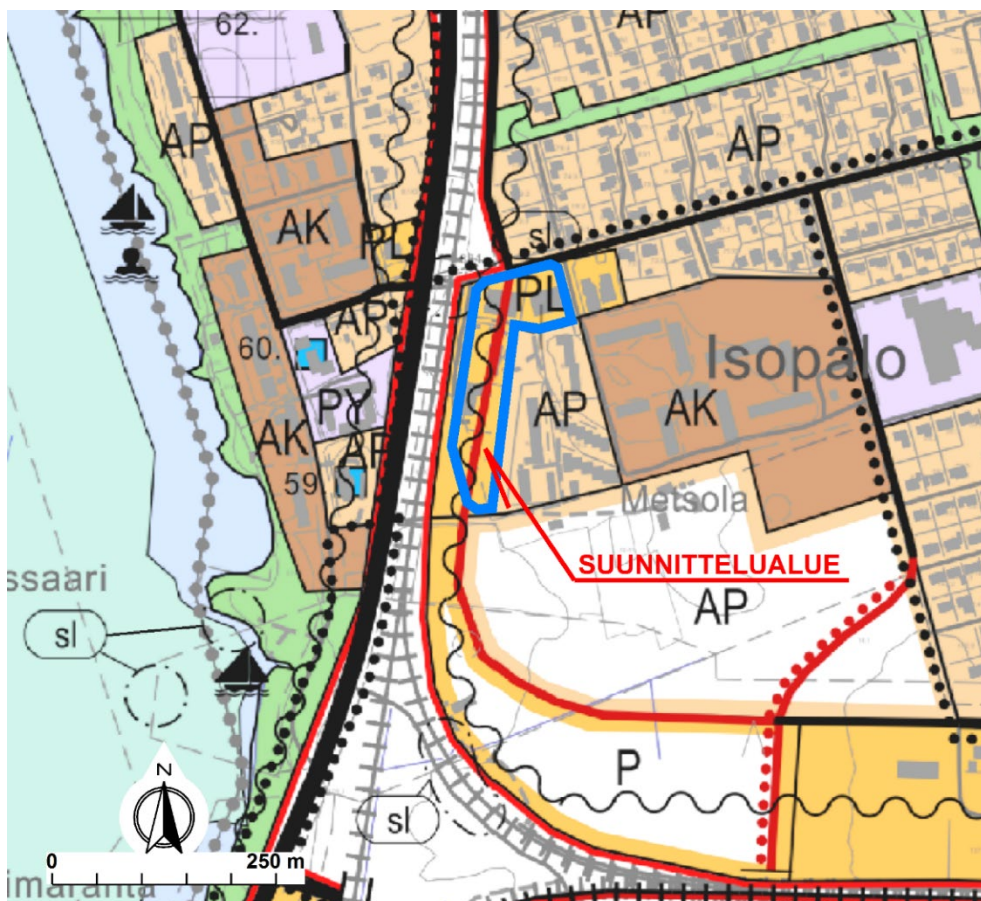
Merkinällä osoitetaan kaupunkiseutua, johon kohdistuu maakunnallisesti tärkeitä alueidenkäyttöisiä kehittämisen tarpeita ja niiden yhteensovittamista.

Alueen suunnittelun lähtökohtana tulee olla kaupunkimaisen kokonaisuuteen 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.



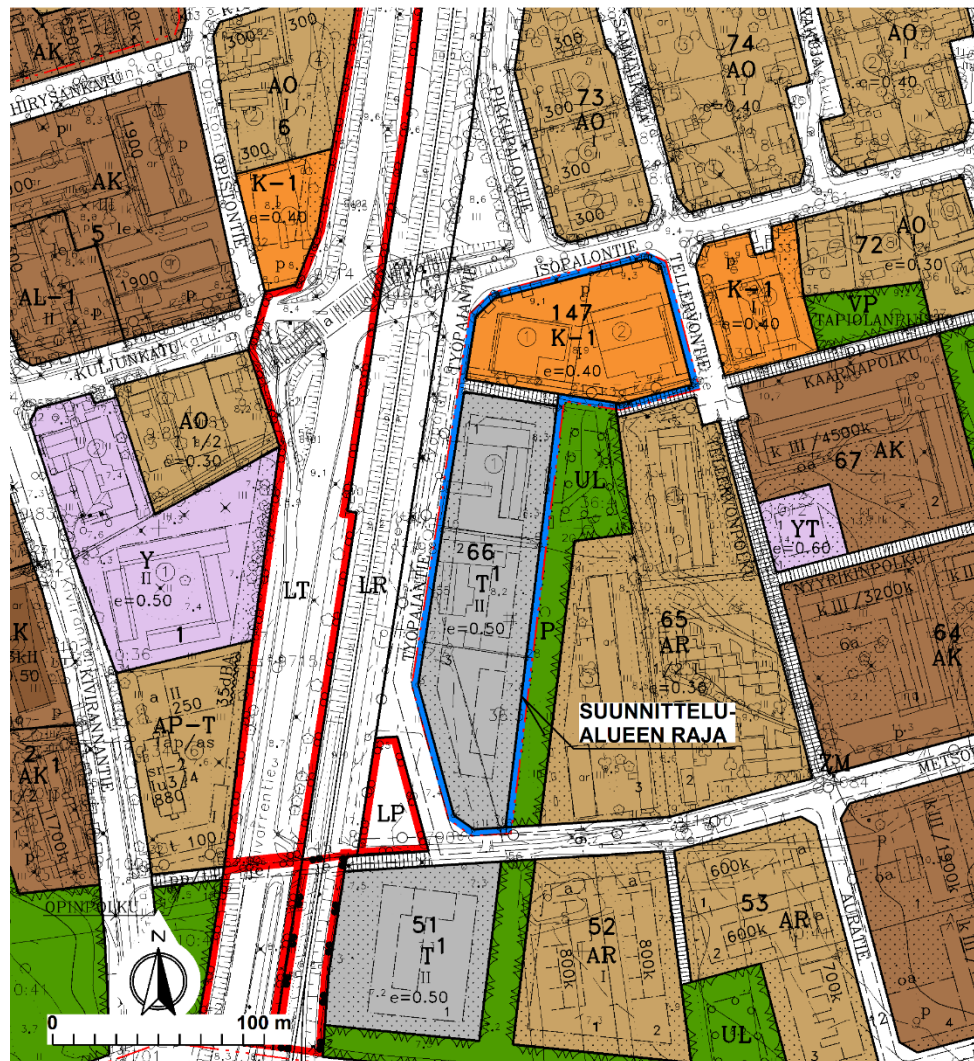
PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE

Torppi, Kiviranta, Färimäki, Pudas, Kalliopudas, Kokkokangas

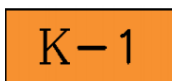
Haluamme, että alueen kaupunkirakennetta eheytetään ja kaupunkikuvaa kohennetaan siten, että alueesta tulee viihtyisä tilaa vievän kaupan keskus. Alueelle ohjataan tilaa vievän kaupan toimintoja ja sellaisia tuotantolaitoksia tai pienyrityksiä, jotka harjoittavat vähittäiskauppaa. Siksi määräämme, että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

Voimassa oleva asemakaava

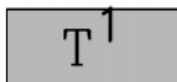
Alueen pohjoisosassa on voimassa 8.10.1987 vahvistunut asemakaava, jossa alue on merkitty liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-1), ja eteläosassa on voimassa 25.9.1972 vahvistunut asemakaava, jossa alue on merkitty teollisuusrakennusten korttelialueeksi (T1).



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. Suunnittelualueen 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 |
| 09/2022 | Kaavamateriaalin tarkistus ehdotusvaiheeseen |
| 10/2022 | 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 Valitusaika (30 vrk) | Osallistuminen: Valitus (HO/KHO) |
| Kuulutus voimaantulosta, jos ei valituksia | |

VOIMASSA OLEVA KAAVA