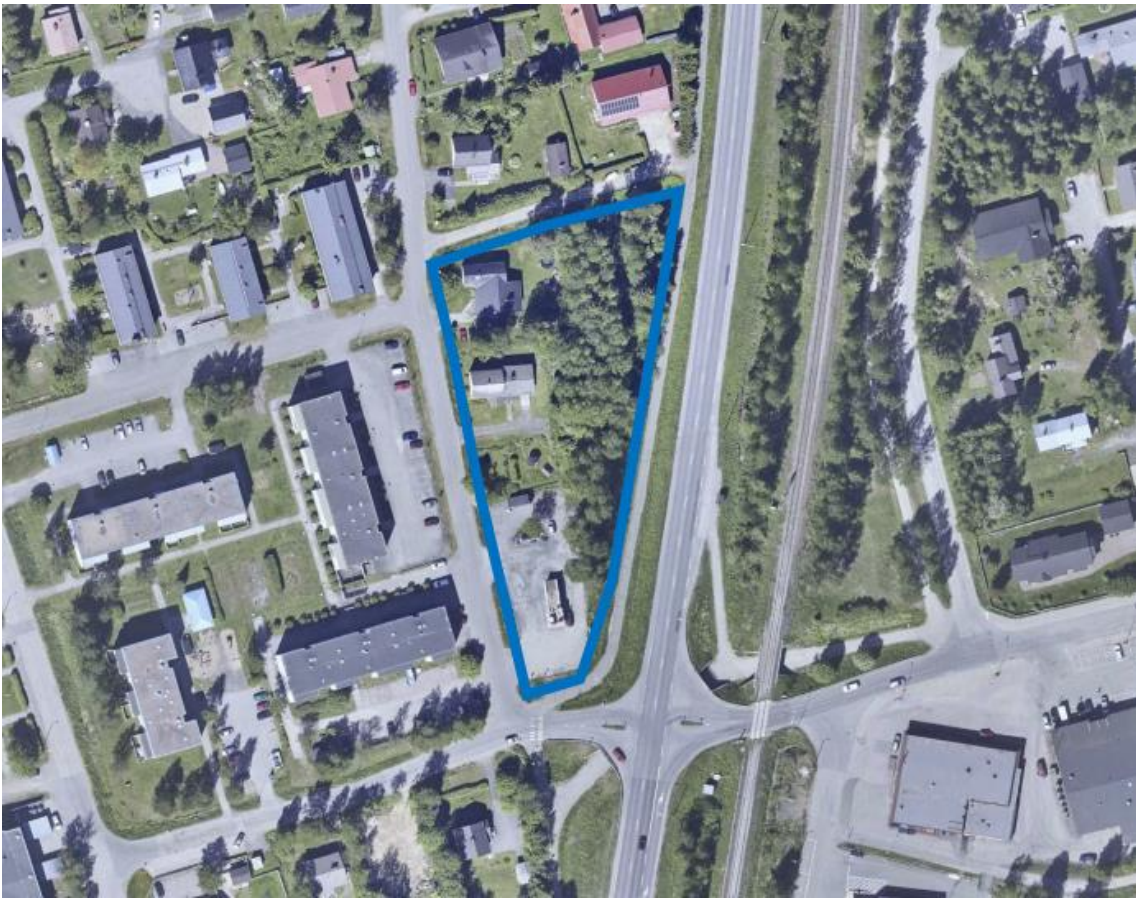




Tornion kaupunki

Tornio

ASEMAKAAVAMUUTOS KIVIRANNAN KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 6 K-1- JA AO-TONTTIEN ALUEELLE – ”OPISTONTIE ETELÄINEN”



Selostus – ehdotusvaihe 5.2.2024

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	3
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	3
2	TIIVISTELMÄ.....	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2	Asemakaava.....	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	4
3	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.2	Suunnittelutilanne.....	10
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	14
4.1	Asemakaavan laadinnan tarve ja tavoitteet	14
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	14
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	14
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	16
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	17
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	21
5.1	Toteuttaminen ja aloitus.....	21
5.2	Toteutuksen seuranta.....	21

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta:	Tornio
Kunnanosa:	Kiviranta
Kortteli:	6
Kaava:	Asemakaavan muutos
Kaavan tunnus:	851 X2262
Kaavan laatija:	Jarmo Lokio, arkkitehti YKS 122

Asemakaava-alueen laajennuksen vireilletulosta on kuulutettu 20.9.2023

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville (MRA 30 §) 20.9.2023

Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §) 13.12.2023 – 12.1.2024

Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §) __.__.2024

Kaupunginhallitus __.__.2024, § __

Kaupunginvaltuusto __.__.2024, § __

Asemakaavan selostus koskee 5.2.2024 päivättyä asemakaavaehdotusta.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutoksen laadinnan kohteena on noin 6285 m² alue Tornion kaupungin Kivirannan kaupunginosan alueella. Alue sijoittuu Jokivarrentien (E8) varteen. Suunnittelualue on osittain kaupungin ja osittain yksityisessä omistuksessa.



Kuva 1. Ote Tornion kaupungin karttapalvelusta ja suunnittelualan rajausta keltaisella. © Tornio InfoGIS.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavamuutos Kivirannan kaupunginosan korttelin 6 K-1- ja AO-tonttien alueelle.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueelle päivittäistavara-kauppa.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Asemakaavakartta
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Vireilletulovaiheen lausunnot, mielipiteet ja vastineet
5. Valmisteluvaiheen lausunnot, mielipiteet ja vastineet
6. Ehdotusvaiheen lausunnot, muistutukset ja vastineet (täydentyy myöhemmin)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kuulutus OAS:n nähtävilläolosta: 20.9.2023

OAS:n nähtävilläolo: 20.9.2023 alkaen

Kuulutus asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolosta: 13.12.2023

Asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo: 13.12.2023 – 12.1.2024

Kuulutus asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta: __.__.2024

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo: __.__. - __.__.2024

Asemakaavan hyväksyminen:

Kaupunginhallitus __.__.2024, § __

Kaupunginvaltuusto __.__.2024, § __

2.2 Asemakaava

Kaavamuutosalueen maanomistajan tavoitteena on mahdollistaa päivittäistavara-
kaupan sijoittuminen alueelle.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti, kun kaava tulee voimaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Asemakaavamuutoksen kohteena on noin 6285 m² alue Tornion kaupungin Kivirannan kaupunginosan alueella. Alue rajautuu etelässä Kuljunkatuun, lännessä Opistontiehen ja pohjoisessa Rysäkujaan. Idässä alue rajautuu kevyen liikenteen väylään, joka sijoittuu Jokivarrentien (E8) varteen.

Suunnittelualueella sijaitsee vanha autogrilli ja kaksi asuinpihapiiriä. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueelle päivittäistavarakauppa, jonka alta purettaisiin autogrilli ja toinen (eteläisempi) asuinrakennus. Osa suunnittelualueesta on ihmisen muokkaamaa metsämaista puistoaluetta.



Kuva 2. Suunnittelualue kaakon suunnasta kuvattuna (8/23).



Kuva 3. Suunnittelualue rajautuu idässä kevyen liikenteen väylään (8/23).

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan ihmisen muokkaamaa. Alueen koillis- ja länsiosaan sijoittuu metsämaista puistoaluetta, jonka alueelle sijoittuu sen halki kulkeva oja. Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja, sillä asemakaavamuutoksen mukaiselle alueelle tai sen välittömään läheisyyteen ei sijoitu tiedossa olevia luonnon-

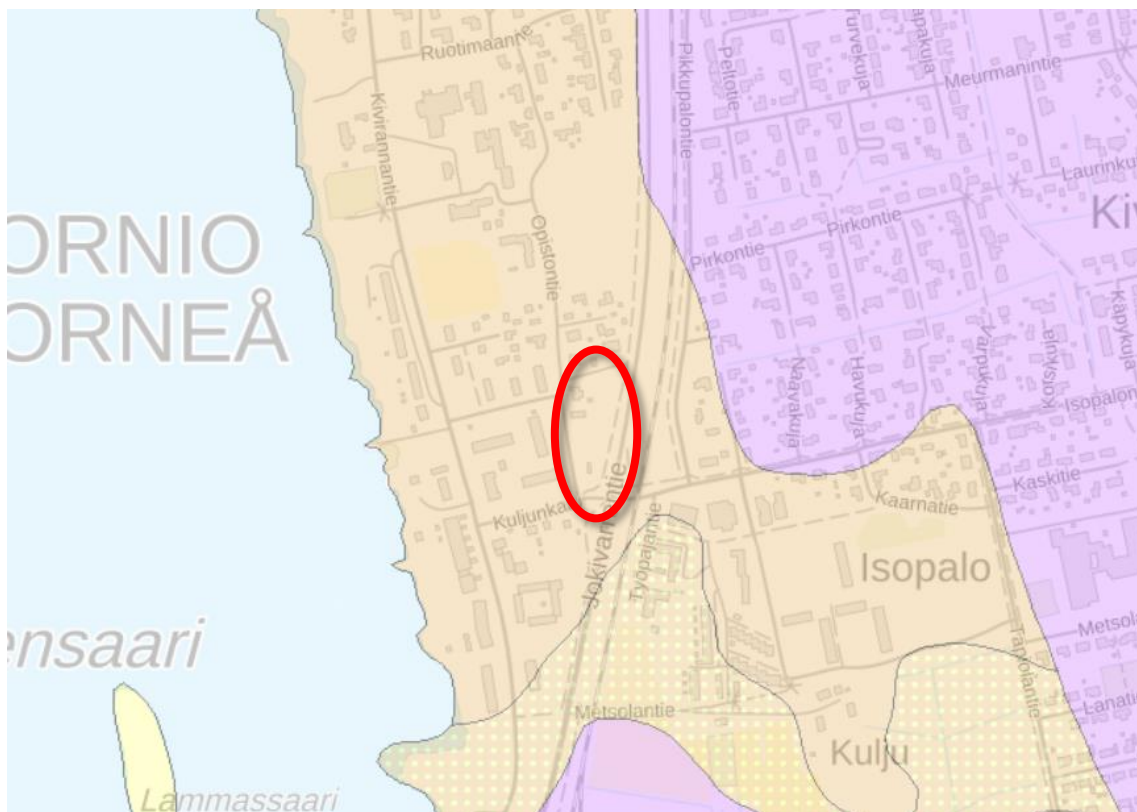


Kuva 4. Suunnittelualueen koilliskulma. © Google Maps 05/2009.

suojeluasetuksen (2023/ 1066) mukaisia koko maassa rauhoitettujen eliölajien esiintymiä, liitteen 6 uhanalaisten kasvilajien ja erityisesti suojeltavien lajien havaintopaikkoja, luontodirektiivin (92/ 43/ETY) liitteen II a ja IV a eläinlajien tai II b ja IV b kasvilajien havaintopaikkoja (9.1.2024 Lajitietokeskus). Alue sijoittuu noin 220 metrin etäisyydelle Tornionjoen-Muonionjoen vesistön Natura-alueesta.

Maaperä

Geologisen tutkimuskeskuksen Maankamara-karttapalvelun mukaan suunnittelualueen maaperä on hiekkamoreenia.



Kuva 5. Maaperä. Suunnittelualueen sijainti osoitettu punaisella. GTK, Maanmittauslaitos, Esri Finland 11/2023.

Pinta- ja pohjavedet

Kaavoitettava alue ei sijaitse vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella (lähde: GTK:n Maankamara -karttapalvelu).

Kaavoitettava alue sijoittuu noin 220 metrin päähän Tornionjoesta.

Tulvavaara

Kaavoitettava alue ei sijoitu tulvavaara-alueelle.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Suunnittelualueelle sijoittuu kaksi asuinpihapiiriä, joista toinen on asuttu.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueelle sijoittuu käytöstä poistunut vanha autogrilli. Alue tukeutuu sekä Kivirannan että kaupungin keskustan palveluihin.

Rakennuskanta

Suunnittelualueella sijaitsee vanha autogrillin rakennus sekä kaksi asuinrakennusta.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet

Kaavoitettavalla alueella ei ole tiedossa olevia kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita.

Alueella sijaitseva toinen asuinrakennus on tarkoitus purkaa kaavan toteutumisen myötä. Rakennus edustaa tyypillistä 50-luvun asuinrakentamista ja se on inventoitu Tornion kaupungin toimesta ja dokumentoitu lähiympäristön rakennusten kanssa MIP-tietokantaan.



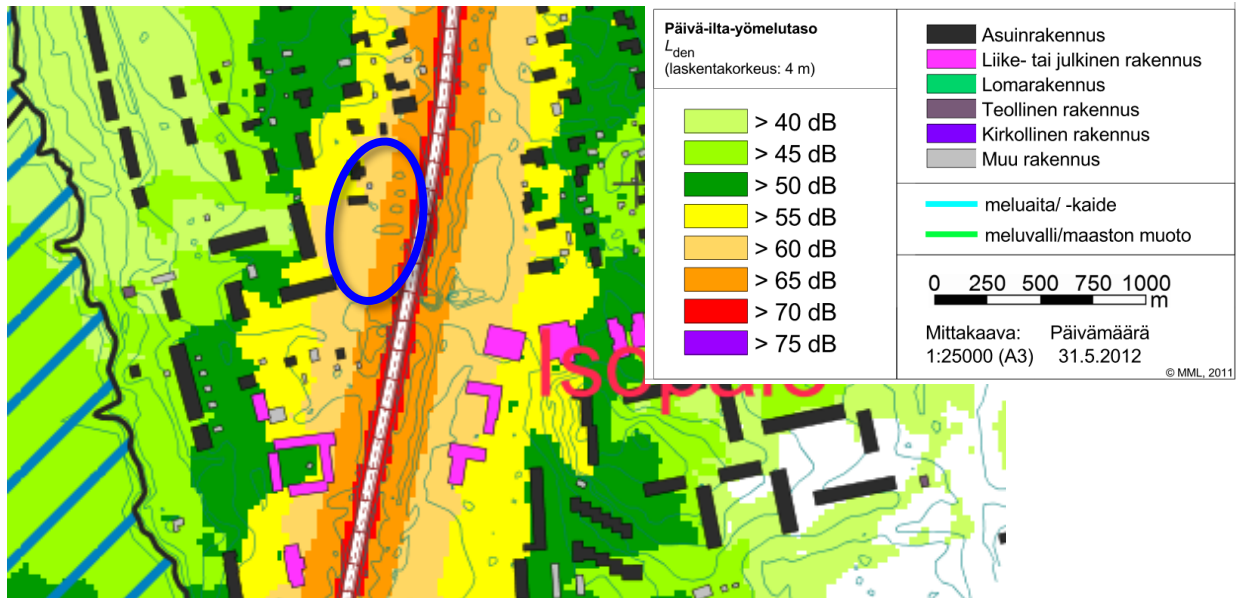
Kuva 6. Kaavamuutoksen yhteydessä poistuva rintamamiestalo -tyyppinen rakennus. © Tornion kaupunki / Google Maps 10/2011.

Arkeologinen kulttuuriperintö

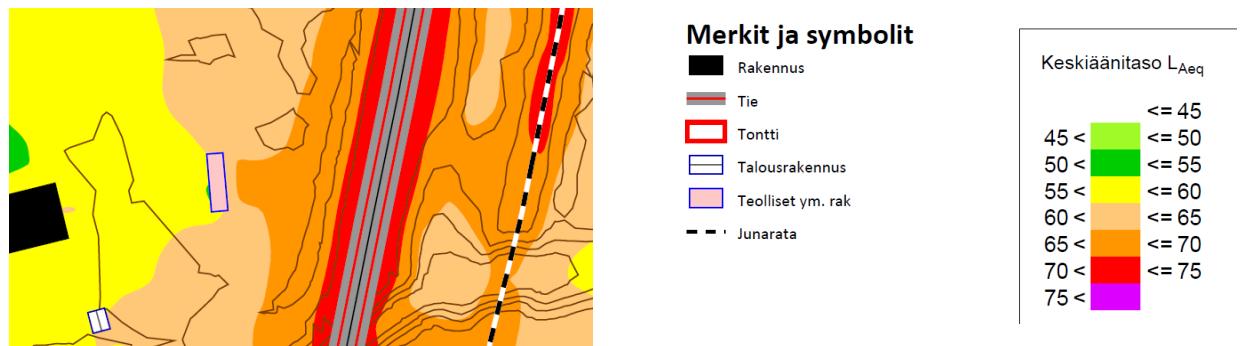
Kaavoitettavalla alueella ei ole tiedossa olevia arkeologisia kohteita.

Melu

Kaavoitettavalle alueelle on laadittu vuonna 2012 maanteiden meluselvitys. Lisäksi suunnittelualan kohdalla itäpuolelle Jokivarrentietä on laadittu meluselvitys vuonna 2021 asemakaavoituksen yhteydessä, jossa on huomioitu myös raideliikenne.



Kuva 6. Ote Liikenneviraston ja Siton vuonna 2012 laatimasta meluselvityksestä.



Kuva 7. Ote Sitowisen vuonna 2021 laatimasta meluselvityksestä, joka osoittaa päiväaikaisen liikennemelumäärän ennustetilanteessa 2035. Kuvassa näkyvä rakennus (vaaleanpunainen) on nykyinen grillirakennus.

Liikenne

Kaava-alue sijoittuu Jokivarrentien (E8) varteen.

Tekninen huolto

Alueella ja sen välittömässä läheisyydessä kulkee kattava yhdyskuntatekninen verkosto vesi-, viemäri- ja sähköverkkoiineen.

3.1.4 Maanomistus

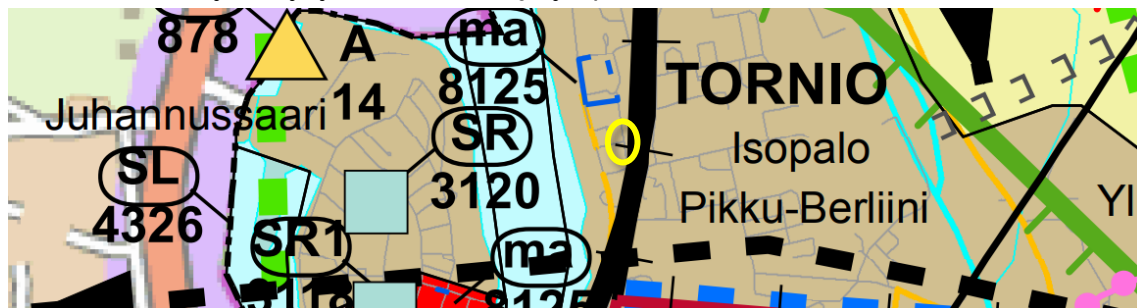
Kaavoitettava alue on osittain kaupungin ja osittain yksityisessä omistuksessa.

Tornion kaupunki tekee tarpeellisilta osin yksityisen maanomistajan kanssa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 91 b §) mukaiset maankäyttösopimukset.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

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



- A** Taajamatoimintojen alue
Merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamis-alueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.
- 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.
- 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.
- Perämeren kaari**
Merkinnällä osoitetaan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti tärkeä kehittämisvyöhyke
Kehittämisvyöhykkeen toimintojen verkostoitumista tulee edistää alueidenkäyttötarkoituksilla. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varauduttava palvelutasoltaan korkeatasoisiin kansainvälisiin liikenneyhteyksiin, erityisesti pääteiden liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden parantamiseen, raideliikenteen kehittämiseen sekä tietoliikenneverkostoihin.
Perämeren rannikon matkailu- ja virkistyspalvelujen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon venelyreittien ja -satamien kehittämistarpeet sekä yhtenäisen kevyen liikenteen reitin kehittämismahdollisuus.
Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon maankohomaisen taloudelliset ja ympäristölliset vaikutukset sekä turvata maiseman ja luonnontalouden erityispiirteet ja luonnon kehityskulkujen alueellinen edustavuus. Maankohomaisrannikon luonnon- ja kulttuuriperinnön kansainvälisten arvojen säilymistä ja matkailullista hyödyntämistä tulee edistää.

Kuva 7. Ote Länsi-Lapin maakuntakaavasta merkintöineen ja määräyksineen. Suunnittelualan rajausta keltaisella.

3.2.2 Yleiskaava

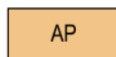
Asemakaavan suunnittelualue on merkitty Tornion yleiskaavassa 2021 (Kh § 57 1.3.2010) osittain lähipalvelujen alueeksi (PL) ja osittain pientalovaltaiseksi asunto-alueeksi (AP). Kaavamuuotosalue sijaitsee melu- ja tärinäalueella.



LÄHIPALVELUJEN ALUE

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

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



PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE

Keskeisen kaupunkialueen ja Karungin asemakaavoitetut pientaloalueet

Haluamme, että nämä asemakaavoitetut pientalovaltaiset alueet toteutetaan suunnitelman mukaisesti.

Siksi määräämme, että asemakaavaa toteutettaessa ja muutettaessa erityinen huomio tulee kiinnittää kevyen ja joukkoliikenteen sujuvuutta, esteettömyyttä ja turvallisuutta parantaviin ratkaisuihin.



MELUALUE- JA/TAI TÄRINÄALUE

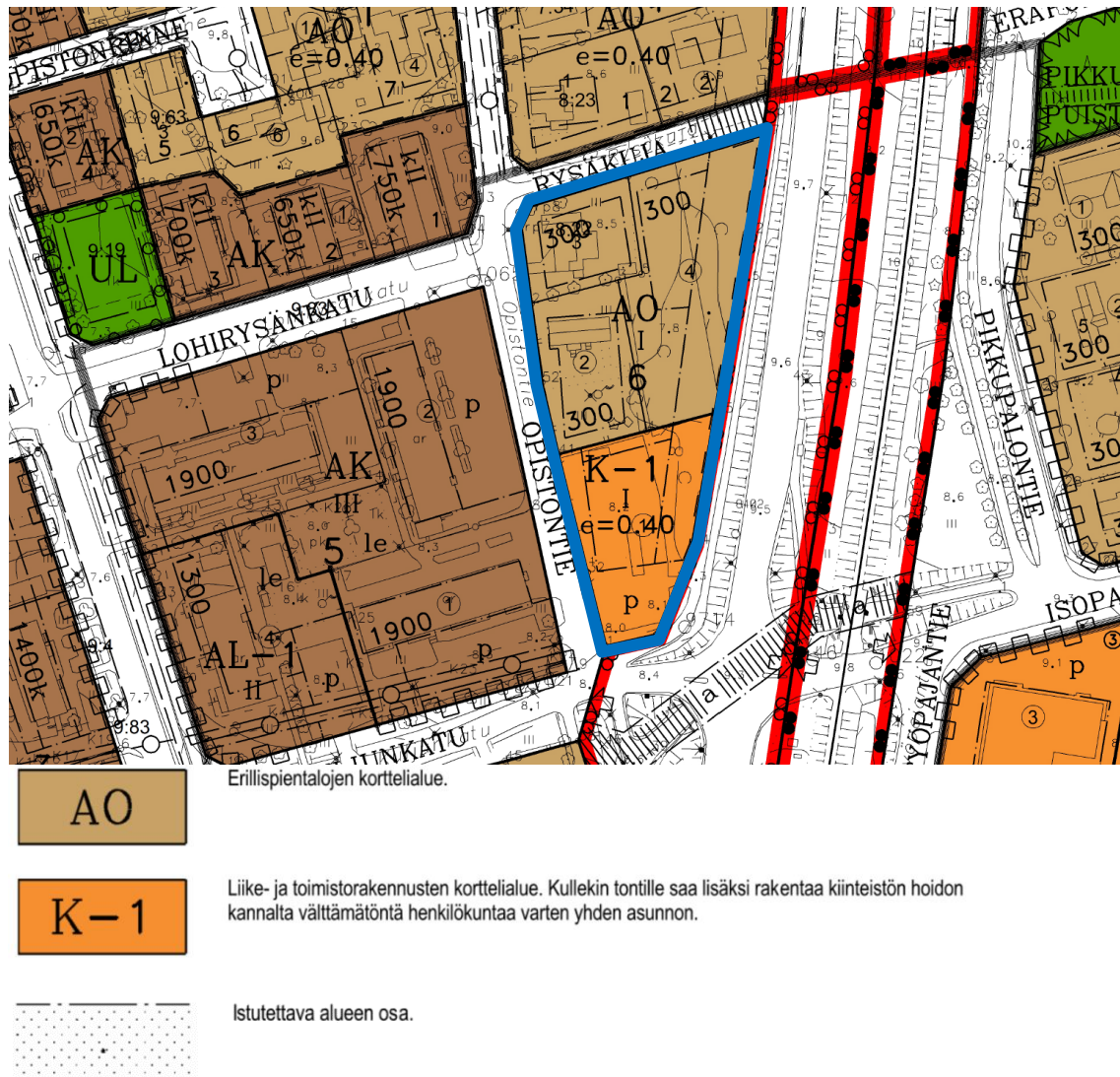
Alueelle ei saa sijoittaa uusia, melulle ja tärinälle herkkiä toimintoja. Alueella olevia asuinrakennuksia saa peruskorjata ja laajentaa ja korvata uusilla.

Alueelle laadittavien asemakaavojen pohjaksi on laadittava melu- ja tärinäselvitys.

Kuva 8. Ote Tornion yleiskaava 2021:sesta merkintöineen ja määräyksineen.

3.2.3 Asemakaava

Alueella on voimassa 8.11.1987 voimaantullut asemakaava, jossa suunnittelualue on merkitty osittain erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja osittain liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-1).



Kuva 9. Ote ajantasa-asemakaavasta merkintöineen.

3.2.4 Rakennusjärjestys

Tornion kaupungin rakennusjärjestyksen on kaupunginvaltuusto hyväksynyt 29.1.2018 ja se on astunut voimaan 29.1.2018.



Kuva 10. Suunnittelualueella sijaitseva autogrillin rakennus (8/23).



Kuva 11. Suunnittelualueella sijaitseva purettava asuinrakennus (8/23).

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan laadinnan tarve ja tavoitteet

Yksityisen maanomistajan tavoitteena on mahdollistaa päivittäistavarakaupan sijoittuminen alueelle. Rakentamisen neliömäärä ja sijainti tarkentuu kaavoituksen kuluessa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tornion kaupungin kaavoitus ja mittaus -palvelualue on elokuussa 2023 käynnistänyt kaavamuutoksen laadinnan.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

Oheinen luettelo pyrkii kattamaan pääosan osallisista, mutta ei ole ketään poissulkeva.

Selvityksen perusteella osallisia ovat:

Maanomistaja, vuokraoikeuden haltija ja asukkaat:

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

Yhdyskuntatekniikka

- ✓ Tornion Energia Oy
- ✓ Tornion Vesi Oy

Kunnan hallintokunnat:

- ✓ tekninen lautakunta
- ✓ rakennuslautakunta
- ✓ sosiaali- ja terveyslautakunta

Viranomaiset:

- ✓ Lapin ELY-keskus, Ympäristö- ja luonnonvarat
- ✓ Lapin ELY-keskus, Liikenne ja infrastruktuuri
- ✓ Lapin Liitto
- ✓ Lapin pelastuslaitos
- ✓ Tornionlaakson museo

4.3.2 Vireilletulo

Vireilletuloilmoitus on julkaistu 20.9.2023. Vireilletulovaiheessa saatiin kolme lausuntoa ja yksi mielipide, joiden tiivistelmät ja vastineet ovat liitteenä 4.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osalliset voivat arvioida kaavaratkaisujen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä valmisteluaineiston nähtävilläolon ja ehdotusvaiheen kuumemisen aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 20.9.2023 alkaen.

Kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 13.12.2023 – 12.1.2024. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä __.__.2024 (täydentyy myöhemmin). Valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen palautteista sekä näihin annettavista vastineista on tehty erillinen yhteenvedo kaavaselostuksen liitteeksi.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin tiedoksi eri viranomaistahoille.

Koska kaavalla ei ole maakunnallista tai valtakunnallista vaikuttavuutta, ei tarvetta erillisille viranomaisneuvotteluille ole vaan ne pidetään tarvittaessa. Viran-

omaisilta pyydetään lausuntoja kaavan valmisteluvaiheen ja ehdotusvaiheen kuulemisten yhteydessä ja näiden yhteenvedot sekä niihin annettavat vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista asemakaavan muutosta koskee:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Asemakaavan laadinnan suhdetta valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.5.3.

Maakuntakaavan antamat lähtökohdat

Voimassa olevassa Länsi-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty taa-jamatoimintojen alueeksi (A).

Yleiskaavan antamat lähtökohdat

Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty osittain lähipalvelujen alueeksi (PL) ja osittain pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP),

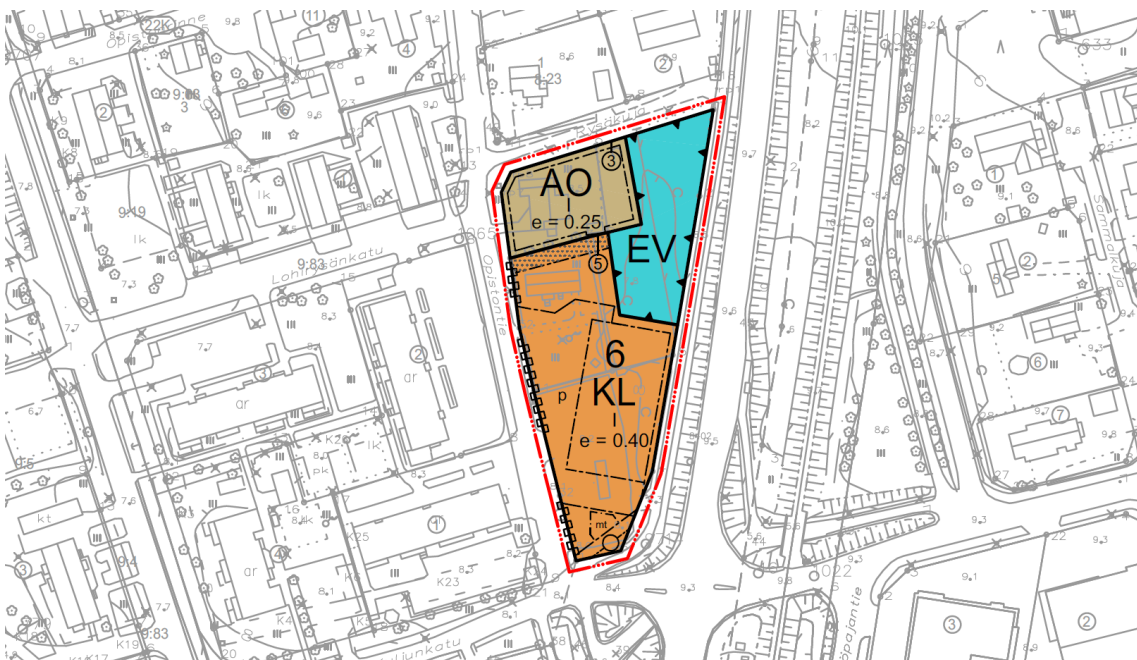
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavan pohjana on käytetty alueelle laadittua luonnossuunnitelmaa päivittäistavarakaupan alueen osalta.

Alueen luoteisosaan on jätetty toinen olevista asuinpihapiireistä, jota on maanomistajan toiveesta laajennettu itään ojanreunaan saakka. Rakennusoikeutta on merkitty $e=0.25$ (318 k-m²), mikä vastaa lähes samaa kuin nykyisessä kaavassa merkitty rakennusoikeus 300 k-m². Rakennusala on päivitetty vastaamaan nykytilannetta. Alueen koillisosa on osoitettu suojaviheralueeksi (EV), mikä varmistaa alueen säilymisen nykyisellään luontaisena meluesteenä.

Alueen eteläosa on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL), mikä mahdollistaa alueelle yksikerroksisen päivittäistavarakaupan ja tarvittaessa myös muuta toimintaa, mikäli hanke ei lähtisi käyntiin. Alueelle on osoitettu erikseen sekä pysäköinnille että mainostornille varattu alue. Korttelialueen tehokkuusluvaksi on merkitty $e=0.40$. Opistontien varteen on merkitty erikseen alueet, joille ajoneuvoliittymää ei saa osoittaa. AO- ja KL-alueiden väliin on jätetty istutettava/säilytettävä alueen osa, ja eteläosaan mainostornille on osoitettu pieni rakennusala.



Kuva 12. Asemakaavaluonnos (1.12.2023).

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alue tukeutuu olemassa olevaan liikenne- ja kunnallistekniseen verkostoon.

Rakennettu ympäristö ja maisema

Kaava mahdollistaa olevan alueen tehokkaamman käytön. Nykyisellään osittain avonaiselta alueelta rakentuu kaavan myötä paremmin jäsentynyt alue, mikä on positiivinen muutos kaupunkikuvaan. Kaavan myötä yksi asuinpihapiiri puretaan.



Tornionlaakson museon informaatioportaalissa MIP:iin on inventoitu viereiseen kuvaan merkityt rakennukset Tornion kaupungin toimista.

Kuva 13. MIP:iin inventoidut rakennukset (4.12.2023). © Tornion kaupunki 2023

Luonnonympäristö

Asemakaavan muutoksen vaikutukset ovat saatavilla olevien ja tässä kaavaselostuksessa selvitettyjen tietojen perusteella luonnonympäristöön hyvin vähäiset. Kaavan toteutumisella ei heikennetä niitä luonnonarvoja, joiden vuoksi Tornionjoen-Muonionjoen vesistö on sisällytetty Natura-verkostoon, sillä rakentamisen kohdistuessa maa-alueille suoraa vaikutuksia ei pääse muodostumaan. Epäsuoria vaikutuksia voitaisiin katsoa muodostuvan lähinnä rakentamisen aikaisista hulevesistä runsasasteisena aikana, mutta niiden määrien arvioidaan olevan häviävän pieniä ohi virtaavaan vesimäärän nähden.

Hulevedet

Hulevesillä tarkoitetaan maan pinnalta, rakennusten katoilta tai muilta vastaavilta pinnoilta pois johdettavaa sade- tai sulamisvettä. Hulevesien hallintaan liittyvät asiat huomioidaan kaavamääräyksissä.

Liikenteen ja teknisen huollon järjestäminen

Alueella on valmis tieverkosto ja tekninen huolto. Alueen liikennemääriin asemakaavalla ei ole vähäistä suurempaa vaikutusta.

Muut vaikutukset

Jokivarrentieltä ja junaraiteelta aiheutuva melutaso pienenee liikerakennuksen toteutuksen myötä Opistontien länsipuolen kerrostalojen piha-alueilla. Ennustetilanteen (2035) melumäärätasosta (60...70 dB) johtuen on annettu erillismääräyksiä melusuojauksen osalta KL- ja AO-tonteille sijoittuvien uudisrakennusten valtatie 21:n puoleiselle rakennusalan osalle, jossa ääneneristävyuden liikennemelua vastaan tulee olla VnP 993/1992 mukaisesti asunnoille vähintään 35 dB ja toimisto- sekä liiketiloille 25 dB. Kaavamuutosalueelle osoitettu erillispientalojen tontin ja Jokivarrentien väliin jää suojaviheralue. Raideliikenteestä ei aiheudu vähäistä suurempaa tärinähaittaa: kaavamuutosalue sijaitsee hiekkamoreenisella maaperällä, joka ei ole tärinälle herkkää. Kaavalla ei ole muita merkittäviä vaikutuksia.

4.5.3 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

<p>Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikuminen</p> <p>Edistetään koko maan monikeskuksesta, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotutannolle.</p>	<p>Kaavamuutoksella mahdollistetaan olevan alueen kehittyminen ja luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi.</p>
---	--

<p>Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.</p>	<p>Kaavamuuotosalue tukeutuu olevaan yhdyskuntarakenteeseen.</p>
<p>Terveellinen ja turvallinen elinympäristö</p> <p>Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin.</p>	<p>Kaavassa on huomioitu hulevedet ja meluasiat.</p>

4.5.4 Kaavan suhde maakuntakaavaan

Asemakaavalla edistetään maakuntakaavan toteuttamista.

4.5.5 Kaavan suhde yleiskaavaan

Asemakaavalla edistetään yleiskaavan toteuttamista.



Kuva 14. Valokuva Kuljunkadun kulmalta pohjoiseen suunnittelualueelle. Suunnittelualue rajautuu länsireunaltaan Opistontien varren kolmikerroksisiin elementtirakenteisiin kerrostaloihin.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteuttaminen ja aloitus

Kaavan toteuttaminen voidaan käynnistää heti kaavan tultua voimaan.

5.2 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutusta valvoo kaupungin rakennusvalvonta rakennus- ja toimenpidelupien myöntämisen yhteydessä.

Rovaniemellä 5.2.2024



Jarmo Lokio
arkkitehti YKS 122

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 851 Tornio Täyttämispvm 24.11.2023
Kaavan nimi Opistontie eteläinen
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 20.09.2023
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 851 X2262
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,6285 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,6285

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	0,6283	100,0	1747	0,28	-0,0002	-911
A yhteensä	0,1271	20,2	318	0,25	-0,3120	-1582
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,3573	56,9	1429	0,40	0,1679	671
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	0,1439	22,9			0,1439	
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				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,6283	100,0	1747	0,28	-0,0002	-911
A yhteensä	0,1271	20,2	318	0,25	-0,3120	-1582
AO	0,1271	100,0	318	0,25	-0,3120	-1582
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,3573	56,9	1429	0,40	0,1679	671
K-1					-0,1894	-758
KL	0,3573	100,0	1429	0,40	0,3573	1429
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	0,1439	22,9			0,1439	
EV	0,1439	100,0			0,1439	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



TORNION KAUPUNKI

851 X2262

ASEMAKAAVAN MUUTOS - EHDOTUSVAIHE

Opistontie eteläinen

KAUPUNGINOSA: 22. KIVIRANTA

KORTTELI: 6

SEKÄ SIIHEN LIITTYVÄT VIRKISTYSALUEET, YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUEET JA KATUALUEET.

Käsittelyvaiheet:

MRA 27 k.ehd. näht.	. .2024
Kh näht	. .2024
Tekn.palv.ltk	. .2024
MRA 30 luonn. näht.	13.12.2023 - 12.1.2024
MRL 62 OAS näht.	20.9.2023
MRL 63 OAS pvm.	6.9.2023

Kv on §:ssä hyväksynyt tämän asemakaavan.

Viran puolesta:
Hallintopäällikkö Outi Kääriäinen

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Torniossa 5.2.2024 Paikkatietoinsinööri Kimmo Annala

Suunnittelija: Miisa Saukkonen, arkkitehti YKS 727
Pääsuunnittelija: Jarmo Lokio, arkkitehti YKS 122
MITTAKAAVA 1:2000
Pvm: 5.2.2024



ASEMAKAAVAMERKINTÖJEN SELITYKSET

- AO** Erillispientalojen korttelialue.
- KL** Liikerakennusten korttelialue.
- EV** Suojaviheralue.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- 1234 Korttelin numero.
- ⊙ Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
- IV Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- e = 0.12 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
- Rakennusala.
- p Pysäköimispaikka.
- mt Alue, jolle saa sijoittaa mainostornin.
- Istutettava/säilytettävä alueen osa.
- Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
- 25...35 dBA Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien ja ikkunoiden sekä muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 25...35 dBA.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa tontilla siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista kahta sataa vettäläpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyspainanteissa, -altaissa tai säiliöissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Rakennuslupavaiheessa tulee esittää hulevesien hallintasuunnitelma hulevesien poisjohtamiseen. Hulevesiä ei saa johtaa maantien tai kevyenliikenteenväylän kuivatusojiin.

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

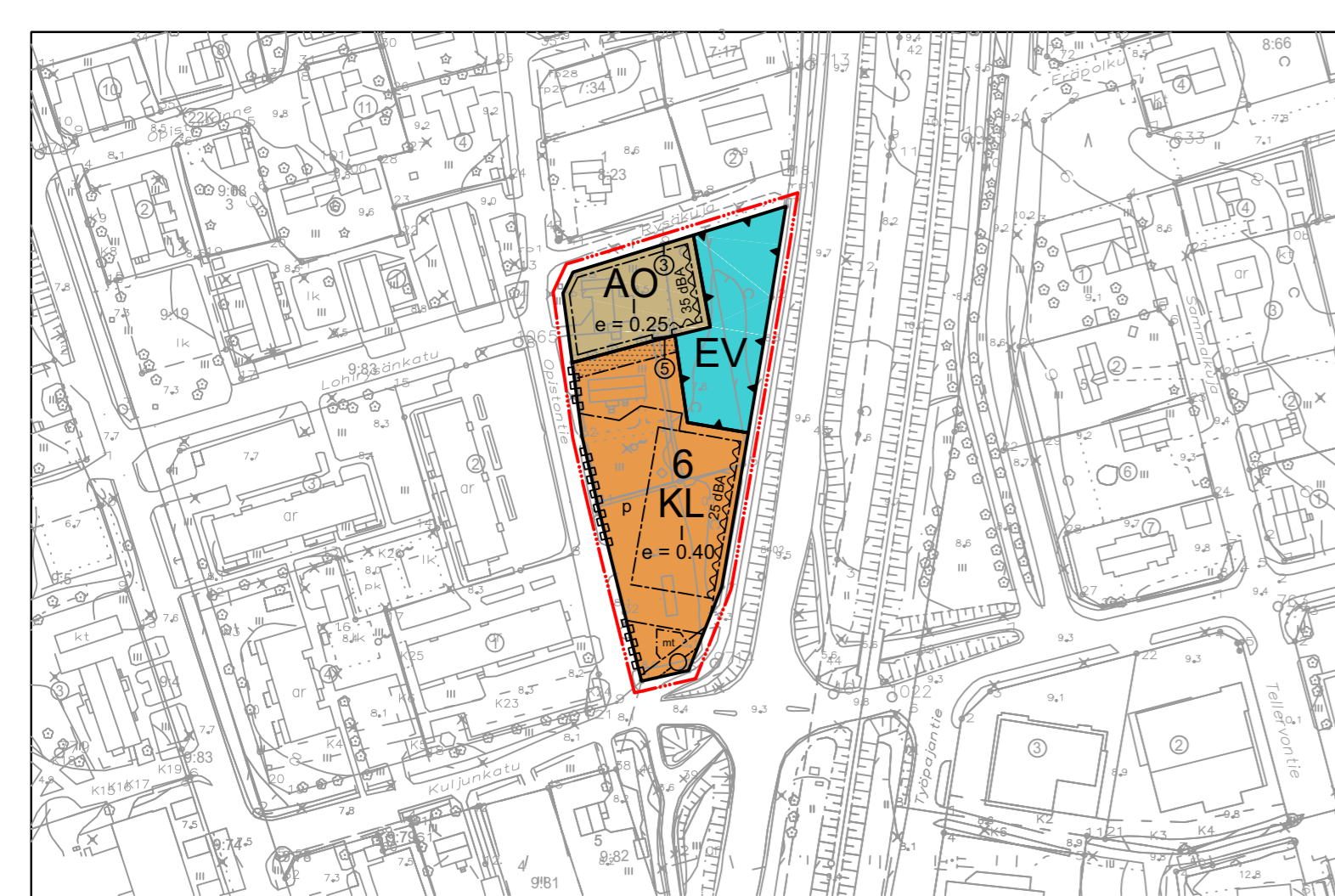
Autopaikkoja on KL-korttelialueilla varattava seuraavasti:

- päivittäistavarakauppa 1 ap / 50 k-m² sekä 1 ap työntekijää kohden
- erikoisliikkeet ja toimistot 1 ap / 60 k-m² sekä 1 ap työntekijää kohden

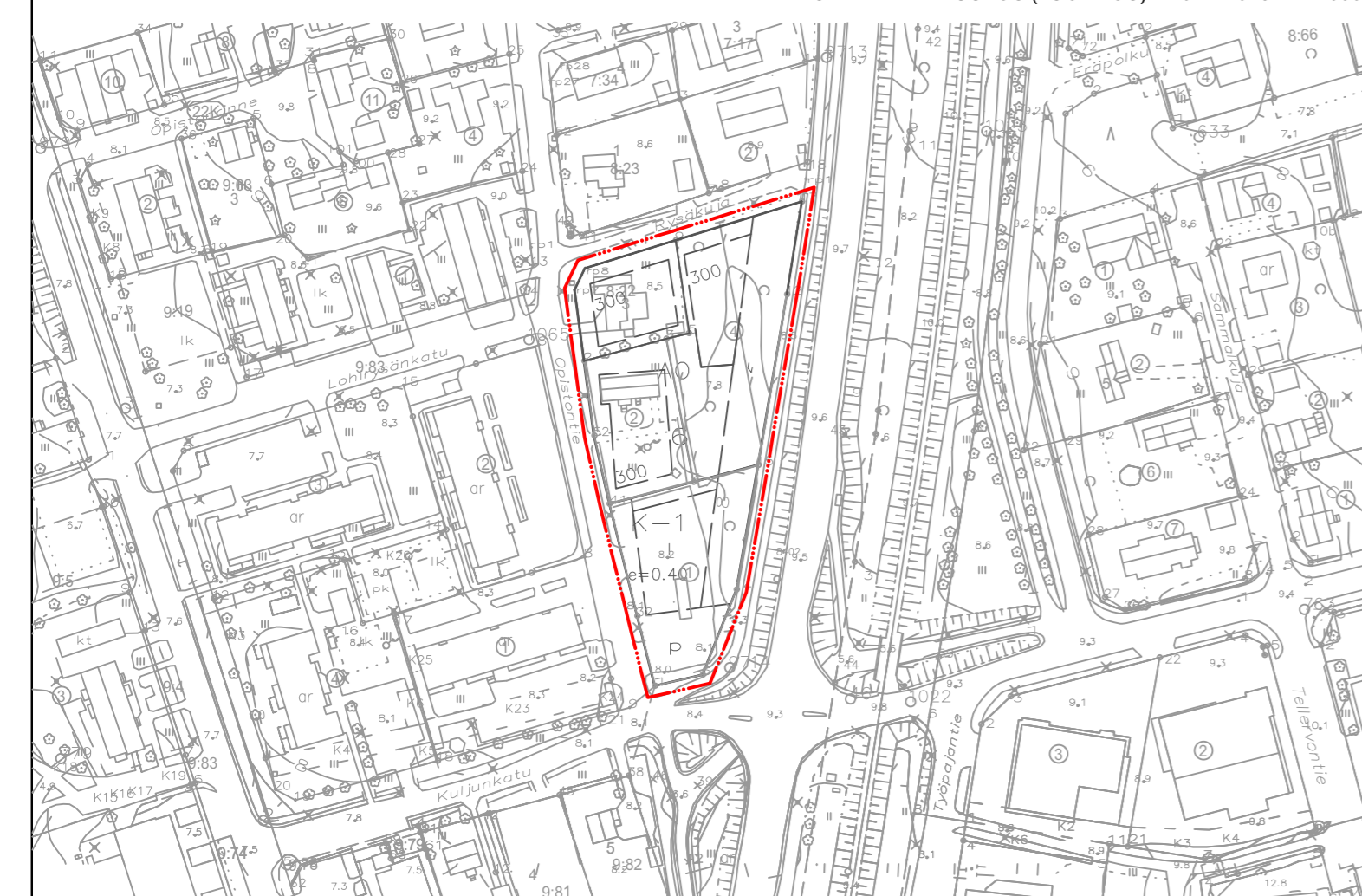
Rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa.

Asemakaava-alueella sallitaan viherkattorakenteet ja katolle sijoitettavat aurinkokeräimet.

Tällä asemakaava-alueella tonttijaon on sitova.



ASEMAKAAVAMUUTOS (LUONNOS) 20.11.2023 1:2000



VOIMASSA OLEVA ASEMAKAAVA



TORNION KAUPUNKI, 22. KAUPUNGINOSA

Asemakaavamuutos Kivirannan kaupunginosan korttelin 6 K-1- ja AO-tonttien alueelle – ”Opistontie eteläinen”.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 29.1.2024



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti. © Tornio InfoGIS.

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaan kaavan laadinnan yhteydessä tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

2. Miksi kaavoitukseen on ryhdytty?

Kaavamuutosalueen maanomistajan tavoitteena on mahdollistaa päivittäistavarakaupan sijoittuminen alueelle ja Tornion kaupungin tavoitteena on muuttaa Rysäkujan eteläpuolinen tienvarsitontti viheralueeksi.

3. Suunnittelualue

Asemakaavamuutoksen laadinnan kohteena on noin 6280 m² alue Tornion kaupungin Kivirannan kaupunginosan alueella. Suunnittelualue on kaupungin ja yksityisomistuksessa.



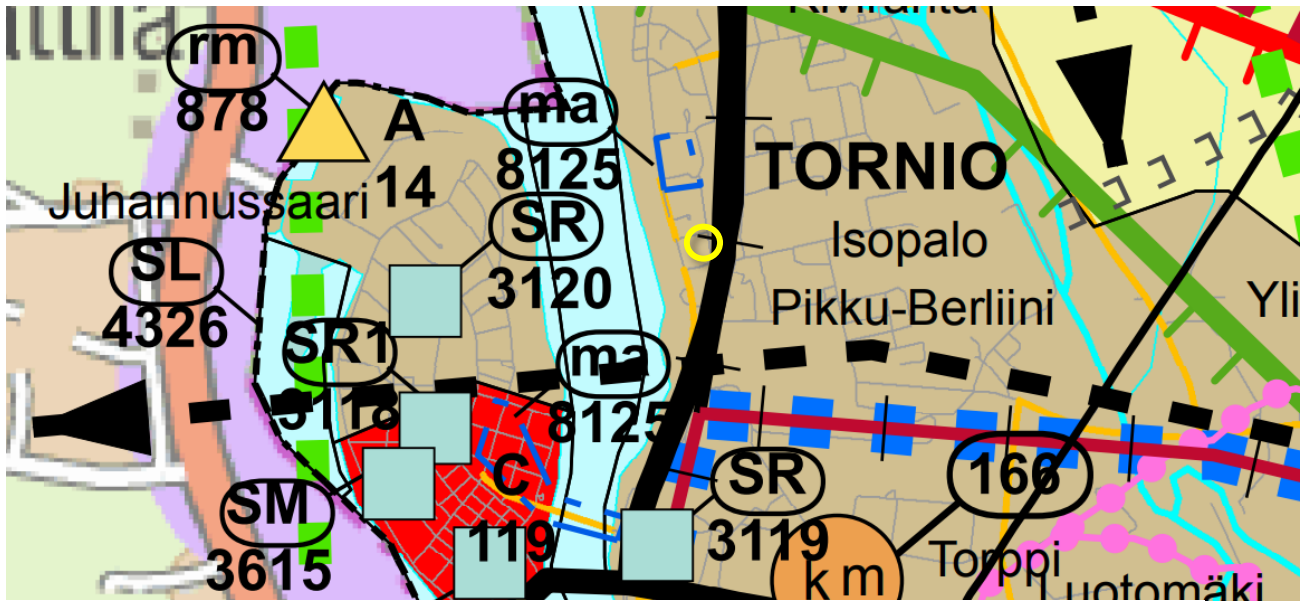
Kuva 2. Ote Tornion kaupungin karttapalvelusta ja suunnittelualueen rajaus keltaisella.
© Tornio InfoGIS.



4. Suunnittelun lähtökohdat

4.1 Maakuntakaava

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



A Taajamatoimintojen alue

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

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.

mv

Matkailun vetovoima-alue, matkailun ja virkistysalueen kehittäminen

Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistysalueen 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.

Perämeren kaari

Merkinnällä osoitetaan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti tärkeä kehittämisvyöhyke

Kehittämisvyöhykkeen toimintojen verkostoitumista tulee edistää alueidenkäyttöratkaisulla. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varauduttava palvelutasoltaan korkeatasoisiin kansainvälisiin liikenneyhteyksiin, erityisesti pääteiden liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden parantamiseen, raideliikenteen kehittämiseen sekä tietoliikenneverkostoihin.

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

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon maankohoamisen taloudelliset ja ympäristölliset vaikutukset sekä turvata maiseman ja luonnontalouden erityispiirteet ja luonnon kehityskulkujen alueellinen edustavuus. Maankohoamisrannikon luonnon- ja kulttuuriperintön kansainvälisten arvojen säilymistä ja matkailullista hyödyntämistä tulee edistää.

Kuva 3. Ote Länsi-Lapin maakuntakaavasta merkintöineen ja määräyksineen. Suunnittelualueen rajaus keltaisella.

4.2 Yleiskaava

Asemakaavan suunnittelualue on merkitty Tornion yleiskaavassa 2021 (Kh § 57 1.3.2010) lähipalvelujen ja pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (PL ja AP)). Kaavamuuotosalue sijaitsee melu- ja tärinäalueella.



PL

LÄHIPALVELUJEN ALUE

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

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

AP

PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE

Keskeisen kaupunkialueen ja Karungin asemakaavoitetut pientaloalueet

Haluamme, että nämä asemakaavoitetut pientalovaltaiset alueet toteutetaan suunnitelman mukaisesti.

Siksi määräämme, että asemakaavaa toteutettaessa ja muutettaessa erityinen huomio tulee kiinnittää kevyen ja joukkoliikenteen sujuvuutta, esteettömyyttä ja turvallisuutta parantaviin ratkaisuihin.



MELUALUE- JA/TAI TÄRINÄALUE

Alueelle ei saa sijoittaa uusia, melulle ja tärinälle herkkiä toimintoja. Alueella olevia asuinrakennuksia saa peruskorjata ja laajentaa ja korvata uusilla.

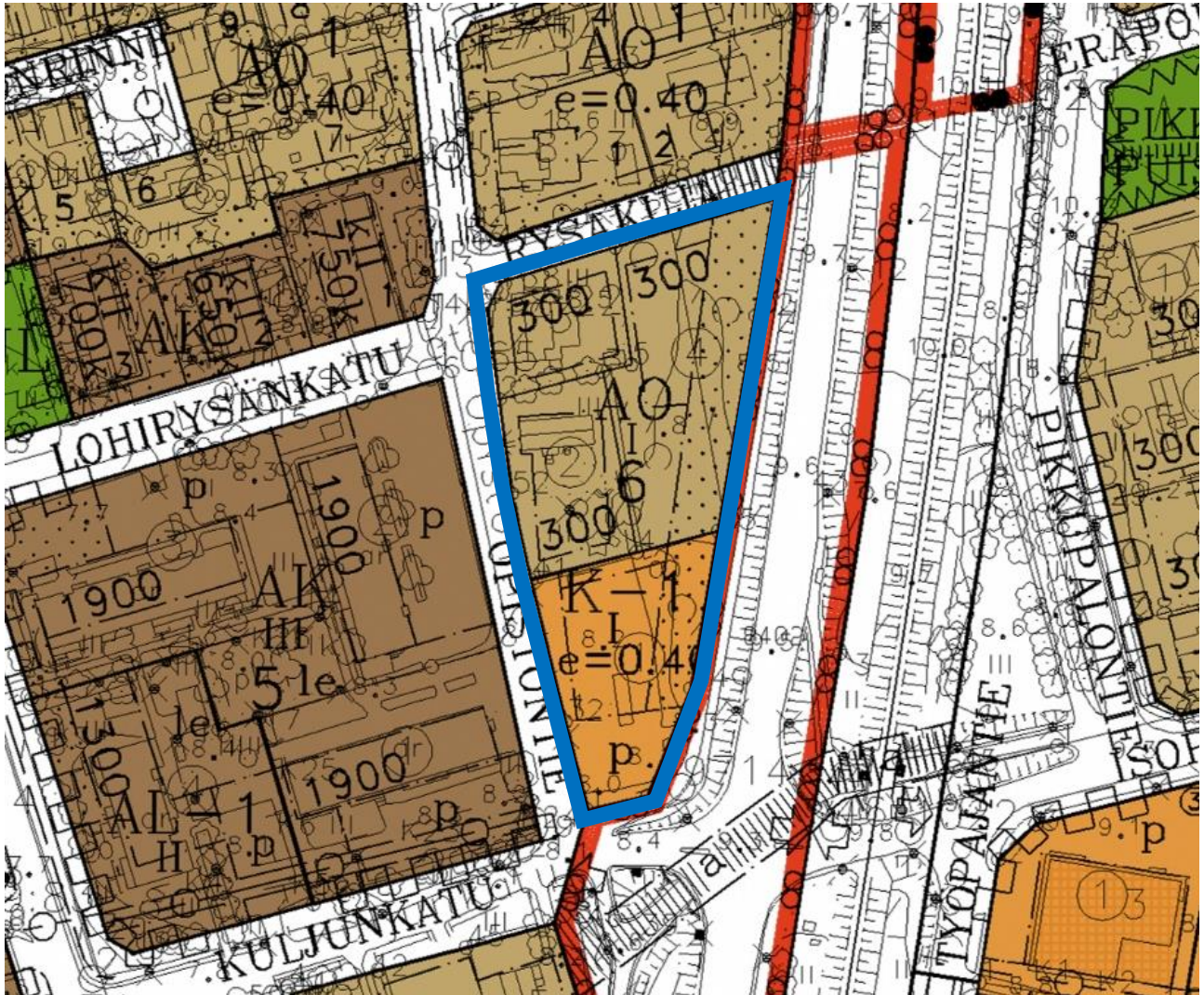
Alueelle laadittavien asemakaavojen pohjaksi on laadittava melu- ja tärinäselvitys.

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

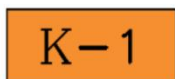


4.3 Asemakaava

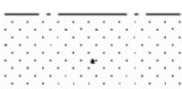
Alueella on voimassa 8.11.1987 voimaantullut asemakaava, jossa suunnittelualue on merkitty osittain erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja osittain liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-1).



Erillispientalojen korttelialue.



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



Istutettava alueen osa.

Kuva 5. Ote ajantasa-asemakaavasta merkintöineen.

4.4. Maanomistus

Kaavoitettava alue on Tornion kaupungin ja yksityisomistuksessa. Kaupunki tekee tarpeellisilta osin yksityisen maanomistajan kanssa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 91 b §) mukaiset maankäytösopimukset

5. Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavamuutoksen laadinnan tavoitteena on mahdollistaa päivittäistavarakaupan sijoittuminen alueelle. Rakentamisen neliömäärä ja sijainti tarkentuu kaavoituksen kuluessa ja Tornion kaupungin tavoitteena on muuttaa Rysäkujan eteläpuolinen tienvarsitontti viheralueeksi.

6. Selvitettävät asiat

Kaavamuutos ei lähtökohtaisesti edellytä MRL 9 §:n mukaisia erillisselvityksiä, elleivät viranomaiset niitä tule erikseen vaatimaan. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen alueella selvitetään. Tätä kaavamuutosta koskeviksi valtakunnallisiksi alueidenkäyttötavoitteiksi on tunnistettu:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

7. Laadittavat vaihtoehdot

Kaavoituksen yhteydessä laaditaan tarpeelliset vaihtoehdot maankäytön mallit ja suoritetaan niiden vaikutusten sekä ratkaisujen perusteiden arviointi.

8. Arvioitavat vaikutukset

Kaavoituksen yhteydessä selvitetään ja arvioidaan mm. seuraavanlaisia kaavan toteutumisesta aiheutuvia vaikutuksia:

- ✓ Vaikutukset luonnonympäristöön
- ✓ Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- ✓ Liikenteelliset vaikutukset
- ✓ Sosiaaliset vaikutukset

9. Osalliset

Selvityksen perusteella osallisia ovat:

Maanomistaja, vuokraoikeuden haltija ja asukkaat:

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

Yhdyskuntatekniikka

- ✓ Tornion Energia Oy
- ✓ Tornion Vesi Oy

Kunnan hallintokunnat:



- ✓ Teknisten palvelujen lautakunta

Viranomaiset:

- ✓ Lapin ELY-keskus, Ympäristö- ja luonnonvarat
- ✓ Lapin ELY-keskus, Liikenne ja infrastruktuuri
- ✓ Lapin Liitto
- ✓ Lapin pelastuslaitos
- ✓ Lapin hyvinvointialue
- ✓ Tornionlaakson museo
- ✓ Väylävirasto

10. Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

- ✓ Kaavamuutoksen vireilletulosta ilmoitetaan Tornion kaupungintalon ilmoitustaululla, paikallislehdessä ja Tornion kaupungin www-sivuilla www.tornio.fi. Varataan mahdollisuus tutustua osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan, joka asetetaan nähtäville Tornion kaupungintalon ilmoitustaululle sekä Tornion kaupungin www-sivuille www.tornio.fi. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus lausua mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä.
- ✓ Maankäyttö- ja rakennuslain (66 §) mukainen neuvottelu ympäristökeskuksen ja muiden viranomaisten kanssa tarvittaessa.
- ✓ Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (30 §) mukainen kuuleminen: Kaavan valmisteluaineisto asetetaan nähtäville Tornion kaupungintalon ilmoitustaululle sekä Tornion kaupungin www-sivuille www.tornio.fi. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus lausua mielipiteensä kaavaluonnoksesta. Kuulemisesta tiedotetaan kaupungintalon ilmoitustaululla ja paikallislehdessä sekä kirjeitse kaavoitettavan alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajille. Viranomaisilta pyydetään lausunnot.
- ✓ Kaupunginhallituksen käsittely
- ✓ Maankäyttö- ja rakennuslain (65 §) mukaisesti kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville Tornion kaupungin ilmoitustaululle sekä Internet-sivulle osoitteeseen www.tornio.fi. Nähtävilläolosta tiedotetaan virallisten kuulutusten ilmoitustaululla, paikallislehdessä ja Tornion kaupungin www-sivuilla www.tornio.fi. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Viranomaisilta pyydetään lausunnot.
- ✓ Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (26 §) mukainen viranomaisneuvottelu (tarvittaessa).
- ✓ Kaupunginvaltuuston hyväksyminen

11. Alustava aikataulu

OAS:n laadinta	8/2023
Vireilletulo (MRL 63 §)	9/2023
Luonnosvaiheen selostuksen ja kaavakartan laadinta	9-10/2023
Valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 30 §)	12/2023-1/2024

Kaavaluonnoksen ja -selostuksen tarkistus ehdotusvaiheeseen	1/2024
Kaavaehdotuksen nähtävilläpito (MRL 65 §)	2-3/2024
Kunnanvaltuuston hyväksymiskäsittely	3/2024

12. Kaavoitusprosessin kulku

Kuulutukset kunnan ilmoituslehdessä:

- ✓ 20.9.2023 kuulutus asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläpidosta.
- ✓ 13.12.2023 kuulutus asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuulemisesta ja valmisteluaineiston nähtävilläpidosta
- ✓ __.__.2024 kuulutus asemakaavamuutosehdotuksen julkisesta nähtävilläpidosta

13. Yhteystiedot

Kaavoituksesta vastaa Tornion kaupungissa

- ✓ kaupunginarkkitehti Harri Rynänen (puh. 040 7048720)
harri.rynanen@tornio.fi, Suensaarenkatu 4, 95400 Tornio
- ✓ kaavasuunnittelija Päivi Harjuniemi (puh. 040 5462977)
paivi.harjuniemi@tornio.fi, Suensaarenkatu 4, 95400 Tornio

Konsulttina ja kaavan laatijana toimii

- ✓ Arkkitehtitoimisto Jarmo Lokio Oy, arkkitehti Jarmo Lokio (puh. 044 700 2155)
jarmo.lokio@lokio.fi, Uitonkatu 2 a 3, 96100 Rovaniemi

Rovaniemellä 29.1.2024



Jarmo Lokio
arkkitehti FISE YKS 122

TORNION KAUPUNKI, KIVIRANNAN KAUPUNGINOSA

Korttelin 6 asemakaavan muutoksen valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheen nähtävilläoloaikana saapuneet lausunnot (4 kpl) ja vastineet niihin.

1. Lapin ELY-keskus	Kaavanlaatijan vastine
<p><i>Luontoympäristö</i> Asemakaavamuutoksen mukaiselle alueelle tai sen välittömään läheisyyteen ei sijoitu tiedossa olevia luonnonsuojeluasetuksen (2023/1066) mukaisia koko maassa rauhoitettujen eliölajien esiintymiä, liitteen 6 uhanalaisten kasvilajien ja erityisesti suojeltavien lajien havaintopaikkoja, luontodirektiivin (92/43/ETY) liitteen II a ja IV a eläinlajien tai II b ja IV b kasvilajien havaintopaikkoja (9.1.2024 Lajitietokeskus).</p> <p>Kaavan luontoon kohdistuvien vaikutusten arvioinnissa on mainittu, että kaavasta kohdistuu luonnonympäristöön vähäisiä vaikutuksia, mutta vaikutusta ei ole avattu sen tarkemmin. Lapin ELY-keskus katsoo, että vaikutukset olisivat saatavilla olevien lähtötietojen ja kaava-asiakirjojen perusteella luonnonympäristöön lähinnä merkityksettömän pieniä.</p> <p>Vaikutukset on syytä kuvata kaava-asiakirjoissa riittävällä tarkkuudella, jotta niistä tai niiden merkittävydestä ei jää epäselvyyttä. Asemakaavamuutoksen alue sijoittuu noin 200 metrin etäisyydelle Tornionjoen-Muonionjoen vesistön Natura-alueesta. Lapin ELY-keskus toteaa, ettei kaavan toteuttaminen merkittävästi heikennä niitä luonnonarvoja, joiden vuoksi alue on sisällytetty Natura-verkostoon, sillä rakentamisen kohdistuessa maa-alueille suoria vaikutuksia ei pääse muodostumaan. Epäsuoria vaikutuksia voitaisiin katsoa muodostuvan lähinnä rakentamisen aikaisista hulevesistä runsassateisena aikana, mutta niiden määrien arvioidaan olevan häviävän pieniä ohi virtaavaan vesimäärän nähden.</p> <p><i>Liikenne</i> Asemakaavan muutosalue sijaitsee Vt 21 varrella rajoittuen kevyenliikenteenväylään. Muutosalue sijoittuu melu- ja tärinäalueelle. Kaavaselostusluonnoksessa on esitetty arvio melualueesta, mutta tarkemmat melualueen rajat puuttuvat kaavaluonnoksesta. Kaavassa ja kaavaselostuksessa on syytä käsitellä tarkemmin melualueen rajat ja meluvaikutukset kohdealueella ja verrata niitä yleisiin melutasojen ohjearvoihin (VnP 993/1992). Meluselvityksen kartta on syytä laatia tarkemmaksi, jotta siitä saa yksiselitteisen selkeän kuvan tilanteesta. Selostusluonnoksen vaikutusten arvioinnissa todetaan, ettei erillismääräyksiä meluntorjunnasta tarvita. ELY-keskus toteaa, että tämä tulisi perustella edellä mainituilla seikoilla päätelmän selkeyttämiseksi.</p> <p>ELY-keskus toteaa, että alueen hulevesiä ei saa johtaa maantien tai kevyenliikenteenväylän kuivatusojiin.</p>	<p>Todetaan.</p> <p>Kaavaselostusta tarkistetaan ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti.</p> <p>Kaavaselostusta tarkistetaan ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti.</p> <p>Kaavaluonnokseen on lisätty Vt 21:n puoleiselle rakennusalan sivulle ääneneristävyysvaatimukset liikennemelua vastaan. Kaavaselostusta on korjattu vaikutusten osalta. Meluselvityksen karttaa ei ole tarkoituksenmukaista laatia tarkemmaksi koska ko. alueelta laaditut kaksi toisistaan riippumatonta meluselvitystä antavat samansuuntaisen tuloksen, jonka pohjalta on kaavakarttaan annettu ääneneristävyttä koskeva määräys liikennemelua vastaan.</p> <p>Hulevesimääräystä on tarkennettu ehdotusvaiheeseen ELY-keskuksen esittämällä tavalla.</p>

<p>2. Tornionlaakson museo</p> <p>Museon lausunnossaan edellyttämä suunnittelualueen ja sen lähiympäristön rakennetun ympäristön inventointi on toteutettu. Inventointitietojen perusteella alueen rakennukset ovat eri-ikäisiä, jälleerakennuskaudelta 2000-luvulle. Kaavamuutosalueella sijaitsevia jälleerakennuskauden asuinrakennuksia on laajennettu 1900-luvun loppupuolella ja niiden alkuperäiset tyylipiirteet ovat heikentyneet. Muutosalueen eteläosassa on sijainnut 1900-luvun jälkipuoliskolla rakennettu pankkirakennus, jonka paikalle reilut kymmenen vuotta siten rakennettu grillirakennus on elementtirakenteinen ja ilmeisesti tuotu paikalle kokonaisuena.</p> <p>Asemakaavamuutoksen alueella ei ole tunnettuja muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Todennäköisyys uusien muinaisjäänösten löytymiseen on pieni.</p> <p>Kaavamuutosalueen eteläosaan on kaavaluonnoksessa osoitettu yksikerroksisen liikerakennuksen korttelialue (KL). Muutos suhteessa korttelin aiempaan, 1900-luvun loppupuolen tilanteeseen on maltillinen. Tontin eteläosaan osoitetun mainospylonin osalta on museo näkemyksen mukaan hyvä vielä miettiä pylonin tarpeellisuutta kaupunkikuvallisesta näkökulmasta. Lähialueella sijaitsevien vastaavan kokoisten lähi- tai päivittäistavarakauppojen yhteydessä sellaisia ei ole ja liikerakennuksen sijainti avoimella risteysalueella tuo sille itsessään näkyvyyttä Jokivarrentien tiemaisemassa.</p> <p>Tornionlaakson museolla ei ole muilta osin huomautettavaa asemakaavan muutoksen valmisteluaineistosta.</p>	<p>Kaavanlaatijan vastine</p> <p>Todetaan.</p> <p>Todetaan.</p> <p>Kaupunkuvallisesti tarkasteltuna mainospylonilla ei ko. risteysalueella ole vähäistä suurempaa vaikutusta. Parhaimmillaan mainospyloni voi auttaa jäsentämään/ryhdistämään muutoin kaupunkikuvaltaan avointa risteysaluetta etenkin etelästä käsin.</p> <p>Todetaan.</p>
<p>3. Väylävirasto</p> <p>Väylävirasto on tutustunut asemakaavan muutosluonnokseen ja antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta. Suunnittelualue sijaitsee Kivirannan kaupunginosassa rajautuen valtatie 21, Kuljunkadun, Opistontien ja Rysäkujan väliselle alueelle. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa päivittäistavara-kaupan sijoittuminen alueelle. Lisäksi tavoitteena on muuttaa Rysäkujan eteläpuolinen tienvarsitontti viheralueeksi. Väylävirasto on antanut 13.10.2023 lausunnon asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Väylävirastolla ei ole lisättävää aiempaan lausuntoon. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.</p>	<p>Kaavanlaatijan vastine</p> <p>Todetaan.</p> <p>Todetaan.</p> <p>Todetaan.</p>
<p>4. Lapin liitto</p> <p>Lapin liitolla ei ole lausuttavaa Tornion Kivirannan 22.kaupunginosan korttelin 6 asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta.</p>	<p>Kaavanlaatijan vastine</p> <p>Todetaan.</p>

Torniossa 30.1.2024



Jarmo Lokio
arkkitehti YKS 122