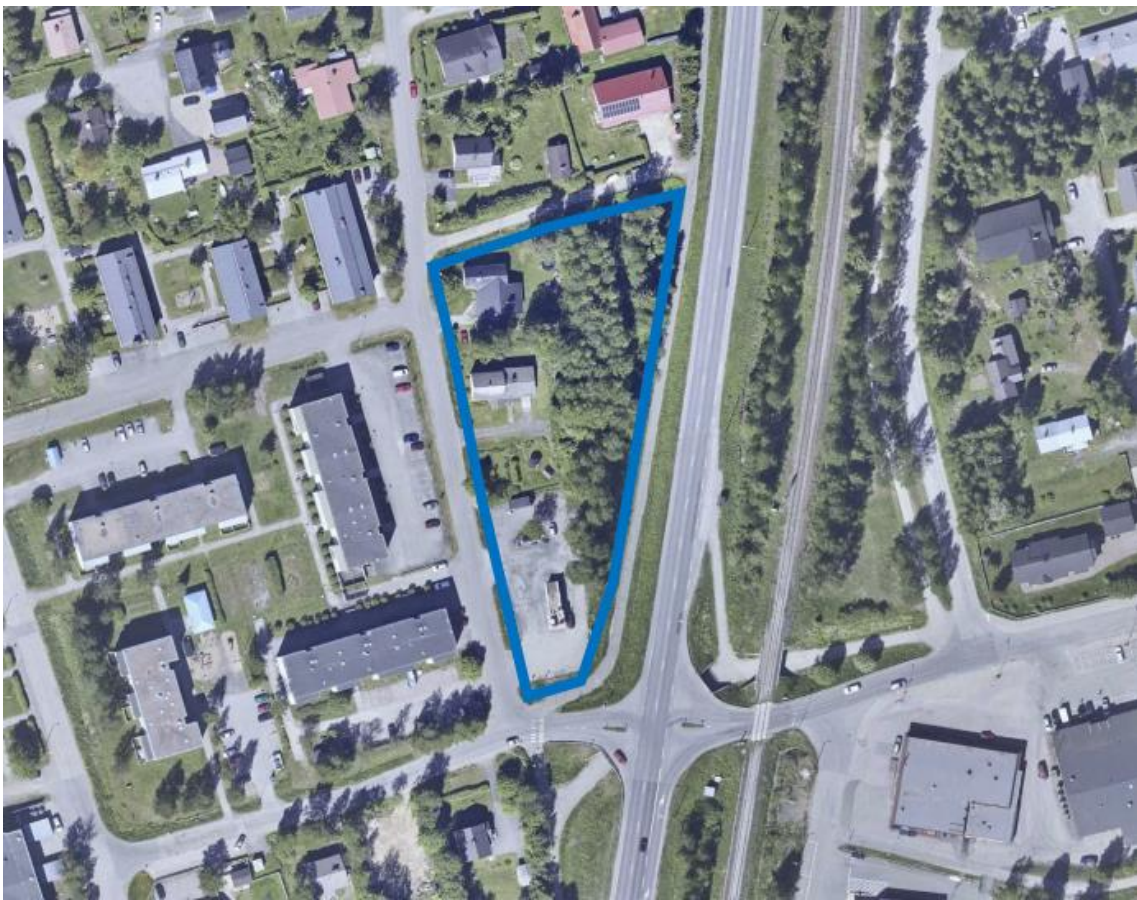




Tornion kaupunki

**Tornio**

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



Selostus 24.4.2024

# 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.....	11
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	15
4.1	Asemakaavan laadinnan tarve ja tavoitteet .....	15
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	15
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	15
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	17
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....	17
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	22
5.1	Toteuttaminen ja aloitus.....	22
5.2	Toteutuksen seuranta.....	22

# 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 §) 14.3.-15.4.2024

Kaupunginhallitus \_\_.\_\_.2024, § \_\_

Kaupunginvaltuusto \_\_.\_\_.2024, § \_\_

Asemakaavan selostus koskee 24.4.2024 päivättyä asemakaavaehdotusta.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutoksen laadinnan kohteena on noin 6285 m<sup>2</sup> 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

## 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: 14.3.2024

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo: 14.3. – 15.4.2024

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 m<sup>2</sup> 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-

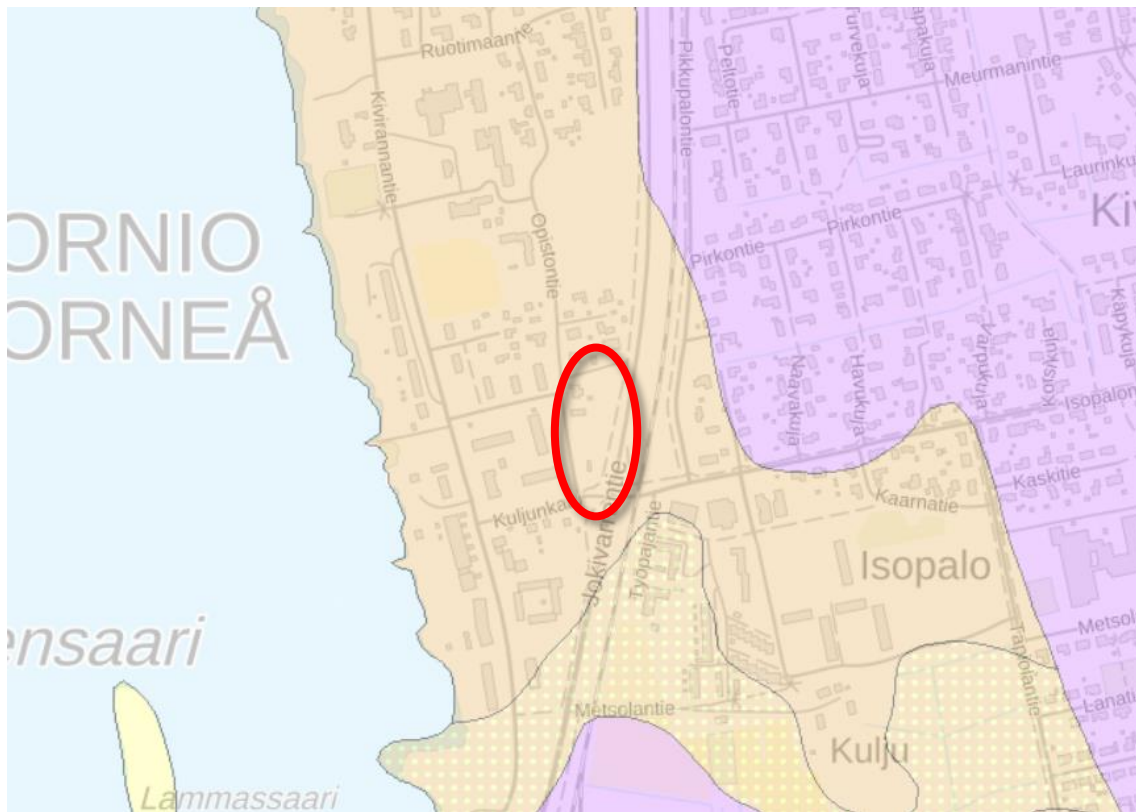


*Kuva 4. Suunnittelualueen koilliskulma. © Google Maps 05/2009.*

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.



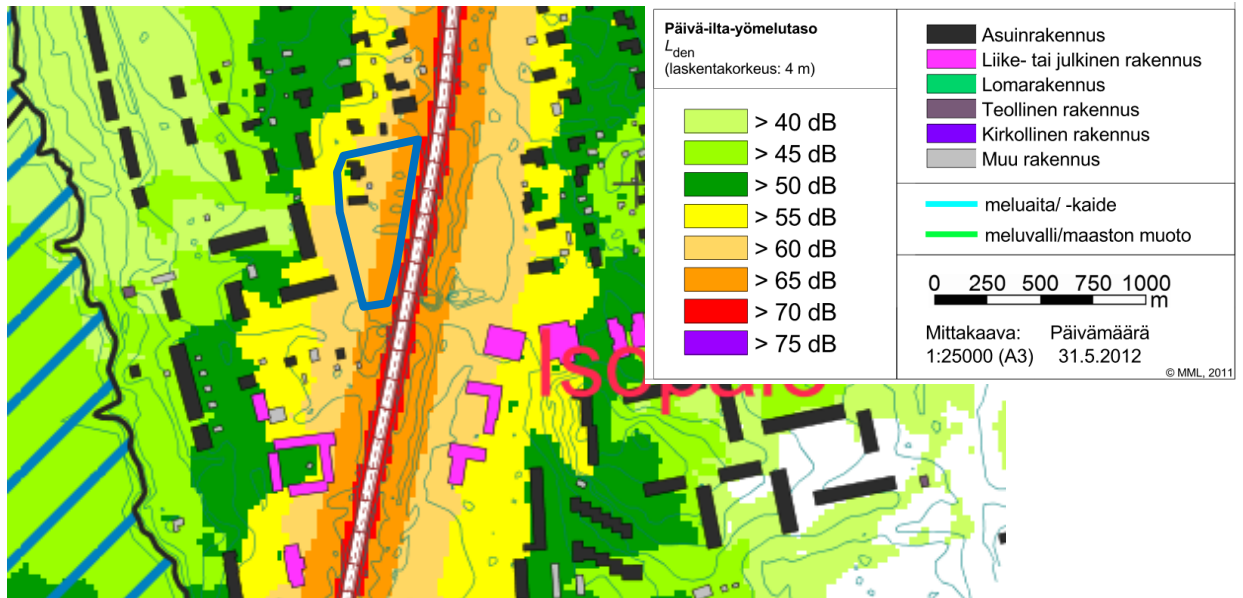
*Kuva 6. Kaavamuutoksen yhteydessä poistuva rintamamiestalo -tyyppinen rakennus. © Tornion kaupunki / Google Maps 10/2011.*

#### Arkeologinen kulttuuriperintö

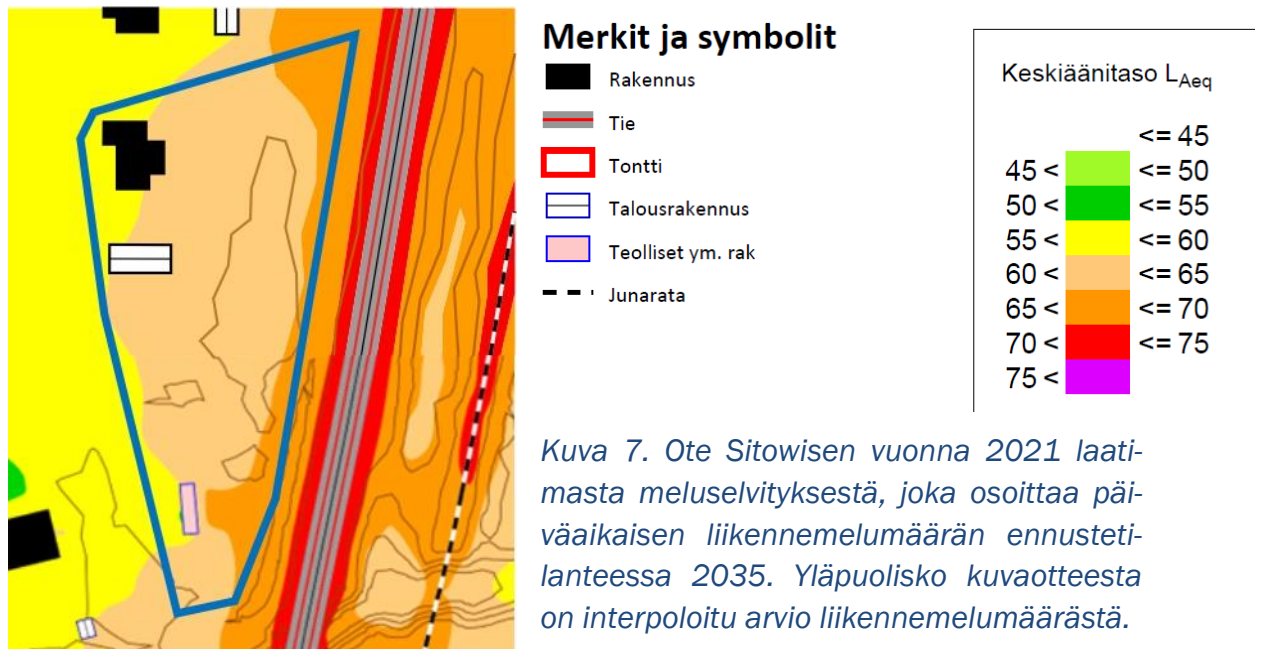
Kaavoitettavalla alueella ei ole tiedossa olevia arkeologisia kohteita.

## Melu

Kaavoitettavalle alueelle on laadittu vuonna 2012 maanteiden meluselvitys. Lisäksi suunnittelualueen 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.

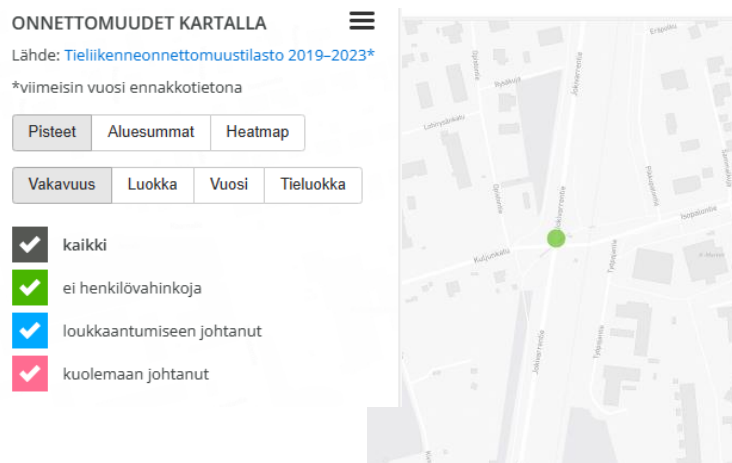


## Liikenne

Kaava-alue sijoittuu Jokivarrentien (E8) varteen, jossa keskimääräinen liikenne kyseisellä kohtaa oli 9274 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta raskaan liikenteen osuus

oli 521 ajoneuvoa (2022). Kokonaisliikennemäärä ko. tieosuudella kasvoi hitaasti mutta tasaisesti vuodesta 2012 (7661 ajon/vrk) vuoteen 2018 (9724 ajon/vrk), jonka jälkeen korona laski liikenteen määriä yleisesti (<https://suomenvaylat.vayla.fi/>).

Liikennetuotosarvio vähittäiskaupalle on n. 350 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tavara- ja jätekuljetuksiin liittyen raskaan liikenteen määräksi on arvioitu n. 10 ajoneuvoa viikossa ja pakettiautojen n. 20 ajoneuvoa viikossa. Kauppapaikan siirtyessä Jokivarrentien itäpuolelta länsipuolelle ei liikennemäärät sinänsä kasva merkittävästi mutta risteysalueen itä-länsisuuntainen liikennöinti muuttuu länsipainotteiseksi.



Kuva 8. Liikenneonnettomuuksia vv. 2019-2023 on tapahtunut yksi (ei henkilövahinkoja). (<https://mobilityanalytics.ramboll.com/onnettomuus/>)

## Tekninen huolto

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

### 3.1.4 Maanomistus

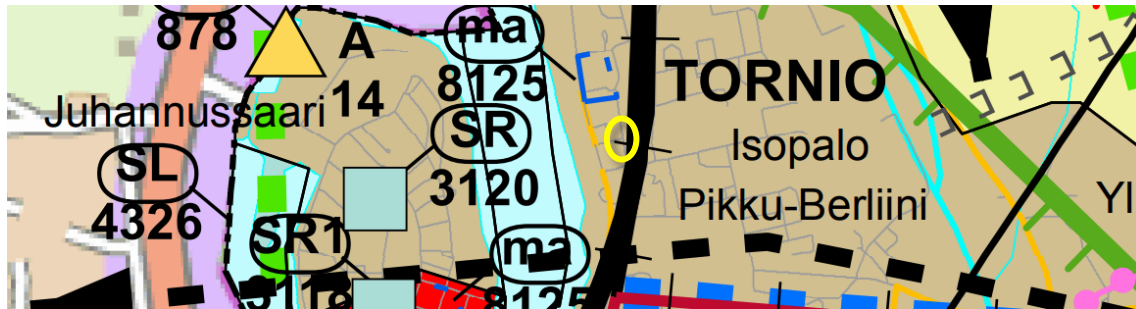
Kaavoitettava alue on osittain kaupungin ja osittain yksityisessä omistuksessa.

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 maakuntakaavamutoksen 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 maankohoamisen taloudelliset ja ympäristölliset vaikutukset sekä turvata maiseman ja luonnontalouden erityispiirteet ja luonnon kehityskulkujen alueellinen edustavuus. Maankohoamisrannikon luonnon- ja kulttuuriperinnön kansainvälisten arvojen säilymistä ja matkailullista hyödyntämistä tulee edistää.

*Kuva 7. Ote Länsi-Lapin maakuntakaavasta merkintöineen ja määräyksineen. Suunnittelualueen rajaus 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.

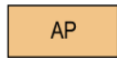




**LÄHIPALVELUJEN ALUE**

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**

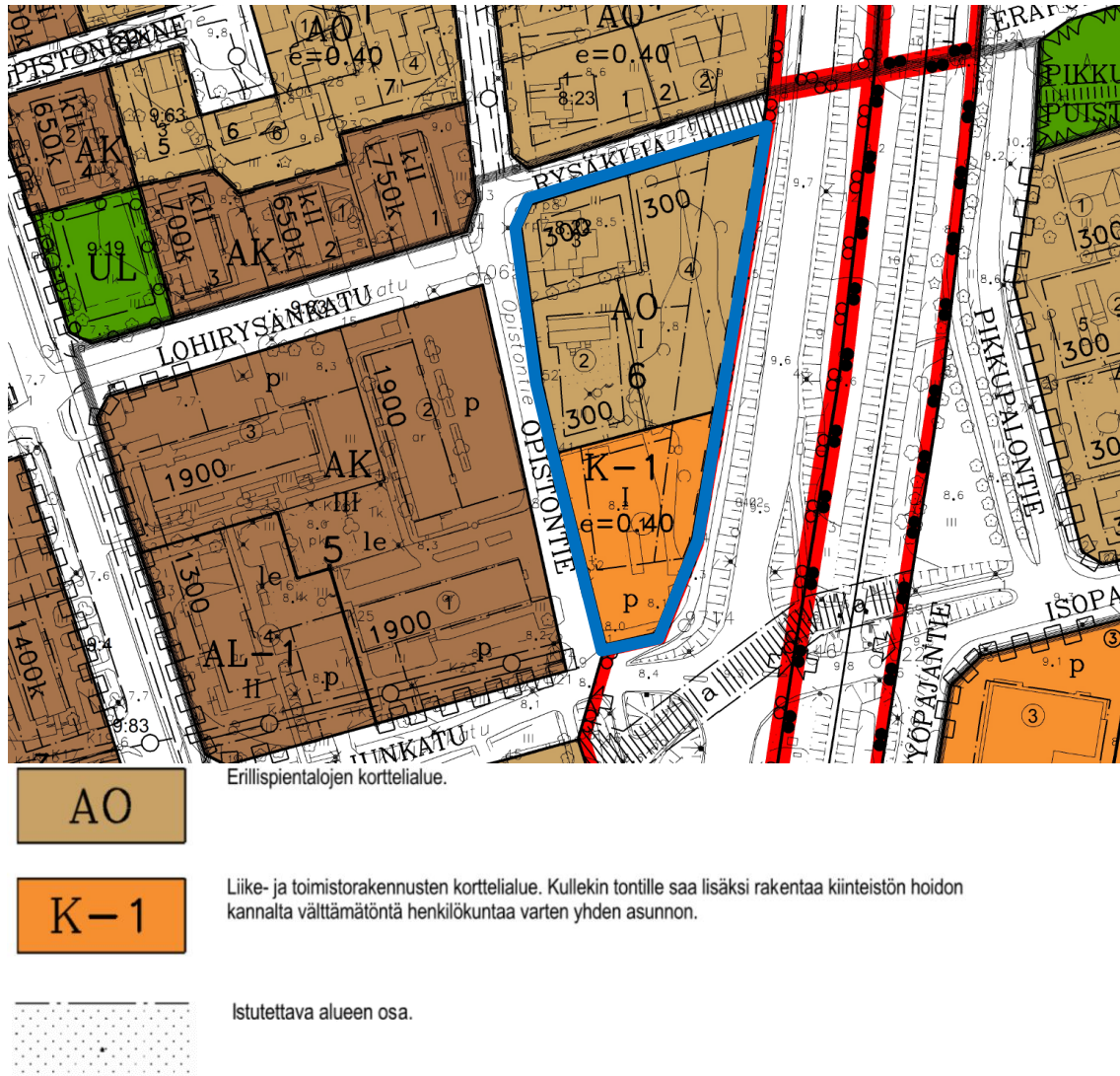
Alueelle ei saa sijoittaa uusia, melulle ja tärinälle herkkiä toimintoja. Alueella olevia asuinrakennuksia saa peruskorjata ja laajentaa ja korvata uusilla.

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:*



- ✓ Teknisten palvelujen lautakunta

*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 kuulemisen 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 14.3.-15.4.2024. Valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen palautteista sekä näihin annettavista vastineista on tehty erilliset yhteenvedot kaavaselostuksen liitteiksi.

#### 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. Viranomaisilta 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),

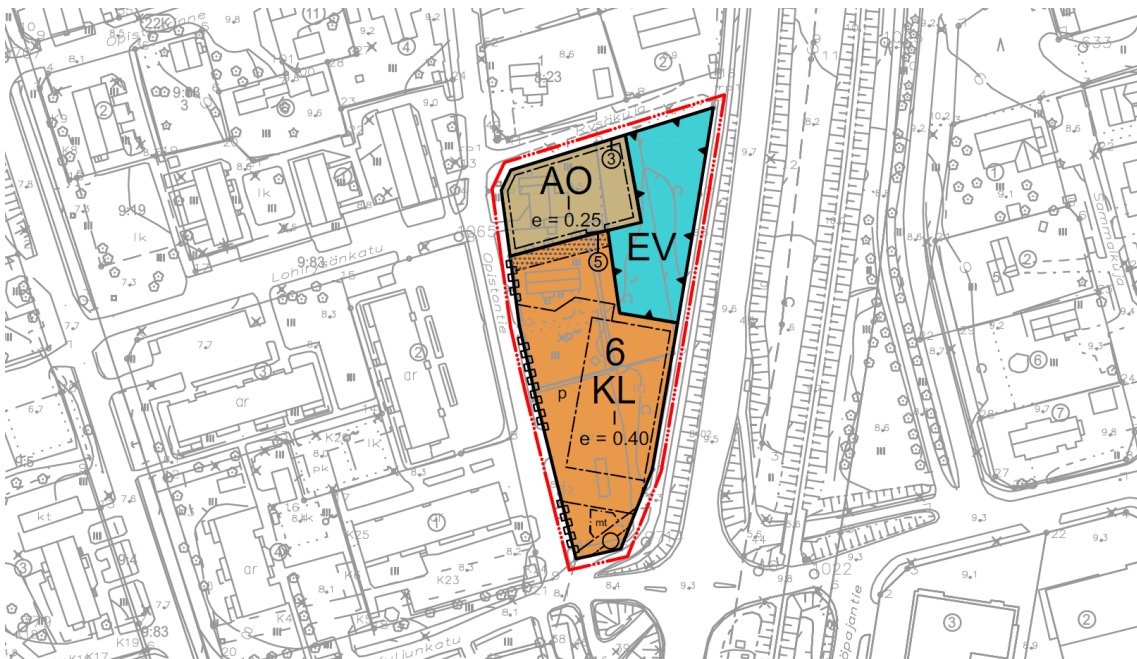
## 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

### 4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavan pohjana on käytetty alueelle laadittua luonnossuunnitelmaa päivittäis-tavarakaupan 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-m<sup>2</sup>), mikä vastaa lähes samaa kuin nykyisessä kaavassa merkitty rakennusoikeus 300 k-m<sup>2</sup>. 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 avoimaisen alueen tilalle rakentuu kaavan myötä paremmin jäsentynvä alue, mikä on positiivinen muutos kaupunkikuvaan. Kaavan myötä yksi asuinpihapiiri puretaan.



Tornionlaakson museon informaatioportaaliiin MIP:iin on inventoitu viereiseen kuvaan merkityt rakennukset Tornion kaupungin toimesta.

*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 asemakavalla 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 ääneneristävyyden liikennemelua vastaan tulee olla VnP 993/1992 mukaisesti asunnoille vähintään 35 dB ja toimisto- sekä liiketiloille 25 dB. Kaavamuutosalueelle osoitettu erillispienalojen 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><b>Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikuminen</b></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 riittäväille ja monipuoliselle asuntotutannolle.</p> <p>Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.</p>	<p>Kaavamuutoksella mahdollistetaan olevan alueen kehittyminen ja luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi.</p> <p>Kaavamuutosalue 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 elementtiraken-teisiin 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 24.4.2024



Jarmo Lokio  
arkkitehti YKS 122

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	851 Tornio	Täyttämispvm	05.03.2024
Kaavan nimi	Opistontie eteläinen		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	04.03.2024
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 <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	0,6285	100,0	1747	0,28	0,0000	89
A yhteensä	0,1267	20,2	317	0,25	-0,3124	-583
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,3575	56,9	1430	0,40	0,1681	672
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä	0,1443	23,0			0,1443	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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



## Alamerkinnt

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>0,6285</b>	<b>100,0</b>	<b>1747</b>	<b>0,28</b>	<b>0,0000</b>	<b>89</b>
<b>A yhteensä</b>	0,1267	20,2	317	0,25	-0,3124	-583
AO	0,1267	100,0	317	0,25	-0,3124	-583
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>	0,3575	56,9	1430	0,40	0,1681	672
K-1					-0,1894	-758
KL	0,3575	100,0	1430	0,40	0,3575	1430
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>	0,1443	23,0			0,1443	
EV	0,1443	100,0			0,1443	
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						



# TORNION KAUPUNKI

851 X2262

ASEMAKAAVAN MUUTOS

## Opistontie eteläinen

KAUPUNGINOSA: 22. KIVIRANTA

KORTTELI: 6

SEKÄ SIIHEN LIITTYVÄT VIRKISTYSALUEET, YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUEET JA KATUALUEET.

Käsittelyvaiheet:

MRA 27 k.ehd. näht.	14.3.-15.4.2024
Kh näht	4.3.2024
Tekn.palv.ltk	14.2.2024
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 24.4.2024 Paikatietoinsinööri Kimmo Annala

Suunnittelija: Miisa Saukkonen, arkkitehti YKS 727  
Pääsuunnittelija: Jarmo Lokio, arkkitehti YKS 122  
MITTAKAAVA 1:2000  
Pvm: 24.4.2024



### 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-m<sup>2</sup> sekä 1 ap työntekijää kohden  
- erikoisliikkeet ja toimistot 1 ap / 60 k-m<sup>2</sup> 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 24.4.2024 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 24.4.2024



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 m<sup>2</sup> alue Tornion kaupungin Kivirannan kaupunginosan alueella. Suunnittelualue on kaupungin ja yksityisomistuksessa.



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

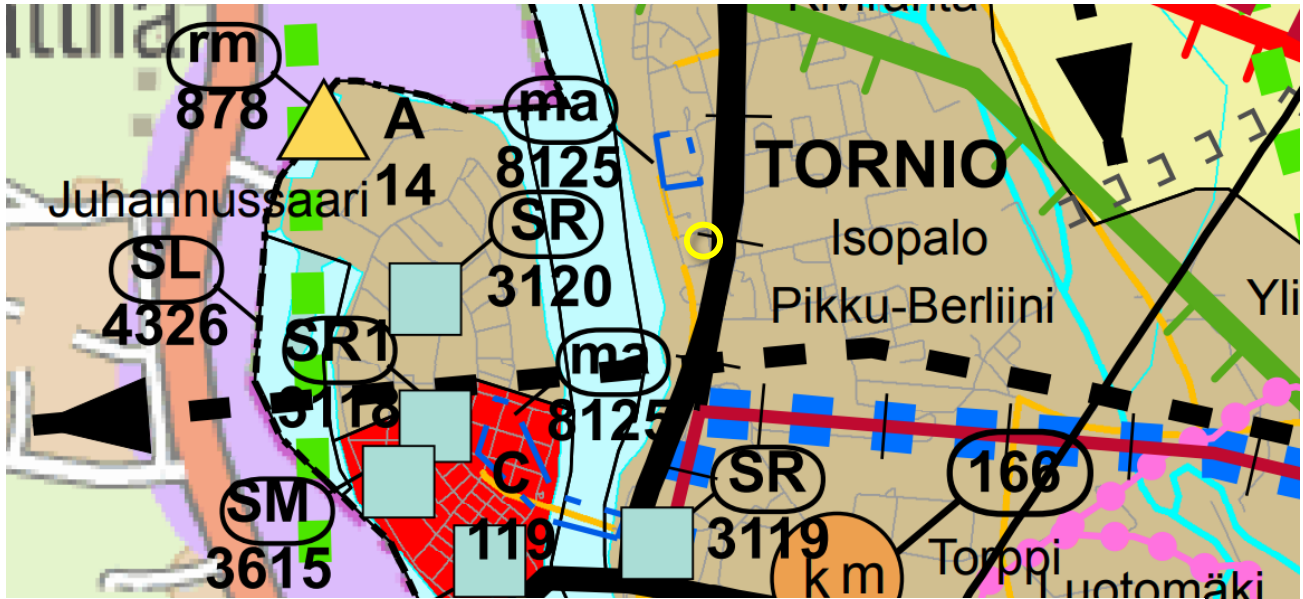




## 4. Suunnittelun lähtökohdat

### 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 rakentamisalueita, 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 virkistysalueen kehittäminen

Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistysalueen 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 alueidenkäyttörajoilla. 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)). Kaavamuutosalue 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.

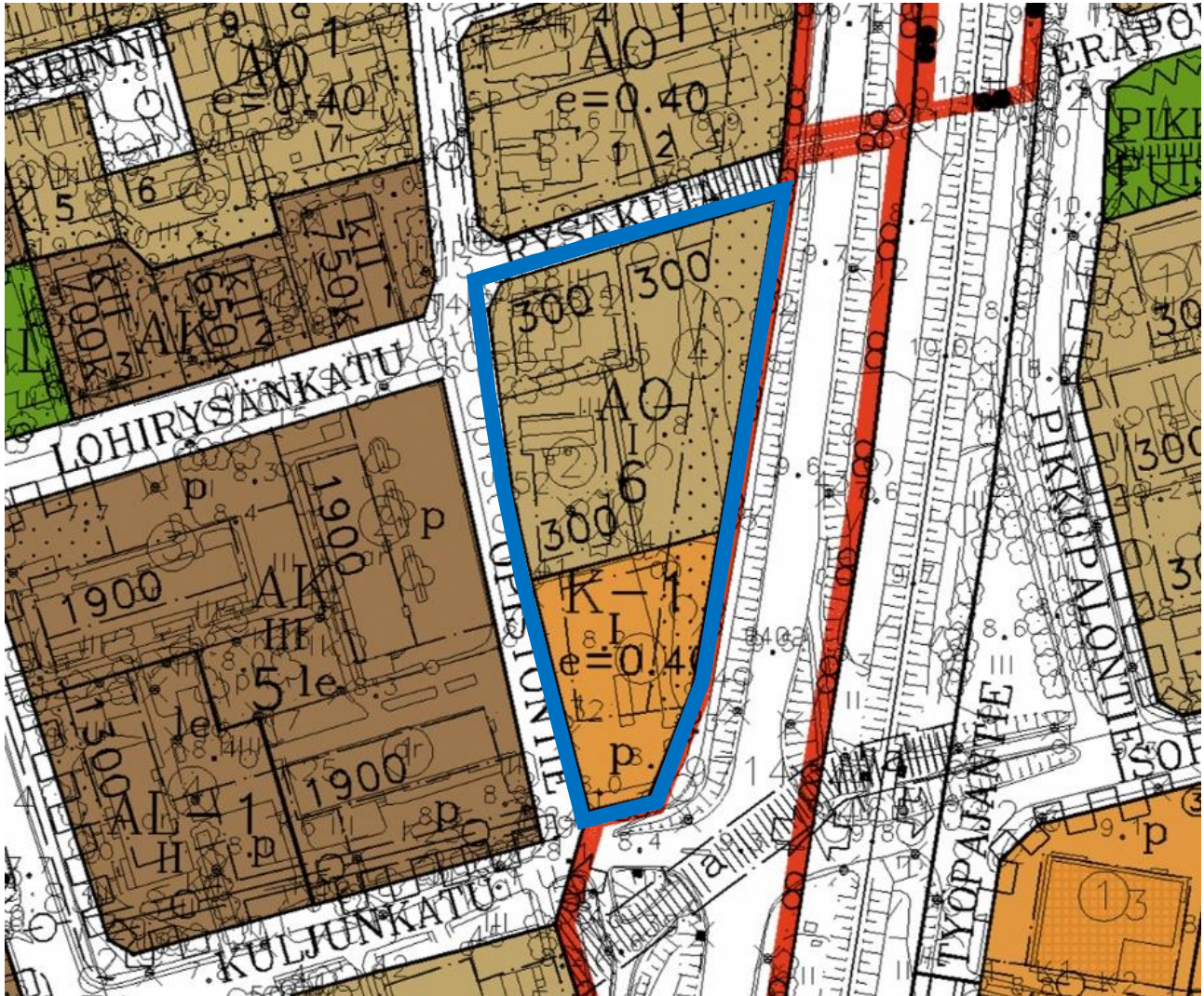
Kuva 4. Ote Tornion yleiskaava 2021:sesta merkintöineen ja määräyksineen.



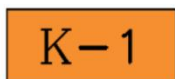


### 4.3 Asemakaava

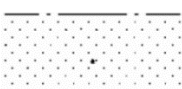
Alueella on voimassa 8.11.1987 voimaantullut asemakaava, jossa suunnittelualue on merkitty osittain erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja osittain liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-1).



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
- ✓ Ympäristölautakunta

*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](http://www.tornio.fi). Varataan mahdollisuus tutustua osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan, joka asetetaan nähtäville Tornion kaupungintalon ilmoitustaululle sekä Tornion kaupungin www-sivuille [www.tornio.fi](http://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](http://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](http://www.tornio.fi). Nähtävilläolosta tiedotetaan virallisten kuulutusten ilmoitustaululla, paikallislehdessä ja Tornion kaupungin www-sivuilla [www.tornio.fi](http://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 §)	3-4/2024
Kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittely	5/2024

## 12. Kaavoitusprosessin kulku

Kuulutukset kaupungin ilmoituslehdessä:

- ✓ 20.9.2023 kuulutus asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläpidosta.
- ✓ 13.12.2023 kuulutus asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuulemisesta ja valmisteluaineiston nähtävilläpidosta
- ✓ 14.3.2024 kuulutus asemakaavamuutosehdotuksen julkisesta nähtävilläpidosta

## 13. Yhteystiedot

Kaavoituksesta vastaa Tornion kaupungissa

- ✓ kaupunginarkkitehti Harri Rynänen (puh. 040 7048720)  
[harri.rynanen@tornio.fi](mailto:harri.rynanen@tornio.fi), Suensaarenkatu 4, 95400 Tornio
- ✓ kavasuunnittelija Päivi Harjuniemi (puh. 040 5462977)  
[paivi.harjuniemi@tornio.fi](mailto: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](mailto:jarmo.lokio@lokio.fi), Uitonkatu 2 a 3, 96100 Rovaniemi

**Rovaniemellä 24.4.2024**



**Jarmo Lokio**  
arkkitehti FISE YKS 122

## TORNION KAUPUNKI, KIVIRANNAN KAUPUNGINOSA

### Korttelin 6 asemakaavan muutoksen vireilletulovaihe

Vireilletulovaiheessa saapuneet lausunnot (3 kpl), mielipide (1 kpl) ja vastineet niihin.

1. Väylävirasto	Kaavanlaatijan vastine
<p><b>Raideliikenteen melu, runkomelu ja tärinä</b></p> <p>Väylävirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Melun- ja tärinätorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisuista päätettäessä. Kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset melun ja tärinän leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi. Lisätietoja aiheesta on saatavilla Ympäristöministeriön ohjeesta Melun- ja tärinätorjuntaratkaisut sekä niiden vaikutukset kaavoituksessa (Ympäristöministeriön julkaisuja 2023:28, <a href="https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/165049">https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/165049</a>).</p> <p>Melun osalta kaavoituksessa on huomioitava Valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melun ohjearvot. Kaavoitettavien alueiden melutasot ulkoalueilla ja rakennusten sisätiloissa eivät saa ylittää VNp (993/1992) mukaisia ohjearvoja. Lisäksi on huomioitava esimerkiksi raskaasta tavarajunaliikenteestä, ratapihan toiminnasta tai vaihteiden ylityksestä aiheutuva hetkellinen maksimimelutaso Uudenmaan ELY-keskuksen oppaan Melun- ja tärinätorjunta maankäytön suunnittelussa (2/2013) mukaisesti (asuintiloissa hetkellinen maksimimelu ei saa ylittää yöaikaan toistuvasti tasoa 45 dB AFmax). Melualueelle ei tule kaavoittaa melulle herkkää maankäyttöä ilman asianmukaisia selvityksiä ja tarvittavaa melun suojausta.</p> <p>Runkomelun osalta tulee huomioida VTT:n laatiman esiselvityksen Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi (VTT tiedotteita 2468) suositus runkomelutason raja-arvosta (Lprm). Selvityksen mukaan runkomelutason ei tulisi ylittää asuinhuoneistoissa, hoito- ja sosiaalihuollon laitoksissa tai majoitustiloissa tasoa 35 dB (tunnelissa kulkevilla radoilla 30 dB). Kokoontumis- ja opetustiloissa runkomelutason ei tulisi ylittää tasoa 35 dB ja toimisto-, kauppa-, näyttelytiloissa sekä museoissa vastaavasti tasoa 45 dB (tunnelissa kulkevilla radoilla 40 dB). Yleensä runkomeluhaitat ulottuvat 60 m (pehmeikkö) - yli 200 m (kallio) etäisyydelle rautatiestä (VTT:n tiedotteita 2468). Kaavoituksessa on huomioitava raideliikenteen tärinän aiheuttama rakennuksen vaurioitumisriski ja vaikutus asuinmukavuuteen. Tärinälle herkkää maankäyttöä ei tule osoittaa tärinäherkille alueille ilman tärinänvaimennustoimenpiteitä edellyttävää kaavamerkintää tai -määräystä.</p> <p>Tärinälle herkällä maaperällä kuten savikolla tärinä voi ulottua jopa yli 200 metrin päähän radasta. Rautatieliikenteestä johtuvalle tärinälle herkempiä rakennuksia ovat yleensä puolitoista tai kaksikerroksiset</p>	<p>Melun ja tärinän osalta alueelle ja sen välittömään läheisyyteen on laadittu 2010- ja 2020-luvuilla melu- ja tärinäselvitykset, joiden pohjalta on kaavamateriaali laadittu melu- ja tärinäasiat huomioiden.</p> <p>Tarvetta erillissuojauksille tms. ei uudisrakentamisen tulevan käyttö-tarkoituksen (kauppa) johdosta ole.</p>

puurakenteiset talot. Tärinäherkkyys riippuu mm. maaperän ja rakennuksen värähtelyn ominaistaajuudesta. Mikäli nämä ovat lähellä toisiaan, voi maaperän värähtely siirtyä ja voimistua rakennuksessa. Tärinähaittojen poistaminen jo rakennetuilta alueilta jälkikateen on vaikeata, ellei mahdotonta ja korjaustoimenpiteet kalliita.

Tärinän osalta kaavoituksessa tulee huomioida VTT:n selvitys Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta (VTT tiedotteita 2278). Suosituksen mukaan asuinrakennuksen taäinä ei saa ylittää uusilla asuinalueilla värähtelyluokan C arvoa  $V_{w,95} \leq 0,30$  mm/s ja vanhoilla asuinalueilla värähtelyluokan D arvoa  $V_{w,95} \leq 0,60$  mm/s. Mikäli kyse ei ole asuinrakennuksesta ja tilojen käyttötarkoitus on sellainen, että liikenteen ei katsota haittaavan lepoa (esim. kaupat, kahvilat, ostoskeskukset, tavaratalot, liikuntatilat), tavoiteraja voi olla kaksinkertainen em. arvoihin nähden (VTT tiedotteita 2569).

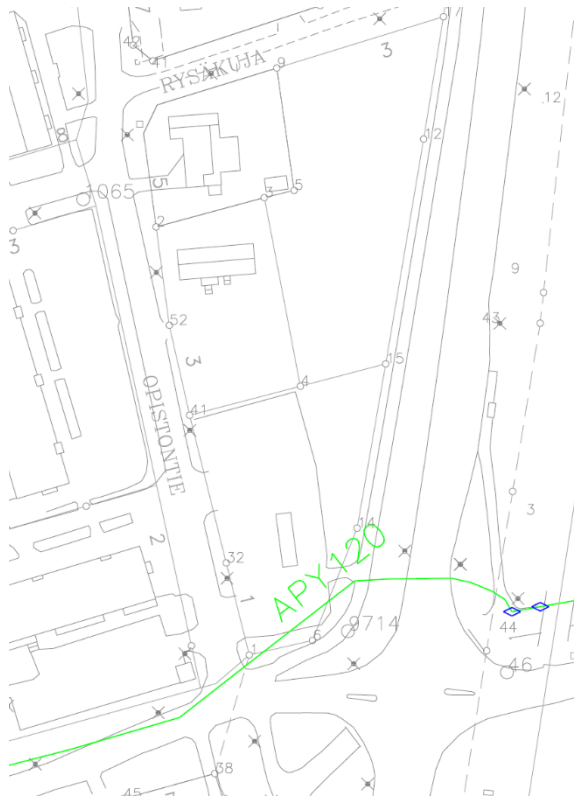
Liikenteen tärinästä ja runkomelusta on lisäksi olemassa mm. seuraavat VTT:n julkaisut: Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa (VTT working papers 50, Espoo 2006), Ohjeita liikennetärinän arviointiin (VTT tiedotteita 2569, Espoo 2011) ja Rakennukseen siirtyvän liikennetärinän arviointi (VTT tiedotteita 2425, Espoo 2008). Julkaisuissa on annettu tärinään ja runkomeluun liittyviä suosituksia. Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi (VTT tiedotteita 2468, Espoo 2009).

Julkaisuja on saatavissa sähköisenä osoitteesta: <https://www.vtt.fi/julkaisut>.

Väylävirasto muistuttaa, että melun-, runkomelun- ja tärinätorjuntavastuun periaatteena on vastuun kuuluminen sille taholle, jonka suunnittelemissa toimenpiteistä melun-, runkomelun- ja tärinätorjuntatarve syntyy. Näin ollen Väylävirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun-, runkomelun- ja tärinätorjunnan kustannuksiin.

## 2. Tornion Energia Oy

Kaavoituksessa huomioitavan kiinteistön 851-22-6-1 etelälaidassa oleva 20 kV:n kaapeli.



## Kaavanlaatijan vastine

Huomioidaan asemakaavamuutoksessa.

<b>3. Tornionlaakson museo</b>	<b>Kaavanlaatijan vastine</b>
<p>Suunnittelualueella sijaitsee kaksi omakotitalotonttia sekä grillioskikirakennus parkkipaikoineen. Alueen koillisosa on rakentamaton. Ympärillä olevissa kortteleissa on asuinkerrostaloja, asuinpientaloja sekä palvelu- ja liikerakennuksia. Lähimmät yleiskaavassa suojeltavaksi osoitetut, rakennetun kulttuuriympäristön kohteet: Kivirannan terveystalo, Entinen kivirannan koulu ja Peräpohjolan opisto, sijaitsevat lounaassa ja luoteessa noin 100–200 metrin päässä.</p> <p>Suunnittelualueella sijaitsevat pihapiirit on alun perin rakennettu 1950-luvun puolelviin mennessä. Jotta vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön voidaan arvioida asianmukaisella tavalla, tulee kaavamuutosalueen rakennuskanta inventoida ja kaavaselostuksesta käydä riittävällä tavalla ilmi kaavamuutosalueella ja sen välittömässä läheisyydessä olevan rakennuskannan luonne ja rakentumisajankohta.</p> <p>Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kohdassa <i>Arvioitavat vaikutukset</i> olisi hyvä korvata ” Vaikutukset maisemaan, rakennettuun ympäristöön ja kyläkuvaan” tekstillä ”<i>vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön</i>” osoittamaan, että myös arkeologinen kulttuuriperintö otetaan huomioon Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaisesti. Asemakaavan muutoksen alueella ei ole tunnettuja kiinteitä muinaisjäänneksiä ja todennäköisyys uusille on marginaalinen.</p>	<p>Todetaan.</p> <p>Tornion kaupunki inventoi ja kaavaselostukseen on kuvattu kaavamuutosalueen ja sen välittömässä läheisyydessä olevan rakennuskannan luonne ja rakentumisajankohta.</p> <p>Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on korjattu Tornionlaakson museon esittämällä tavalla.</p>
<b>1. Mieli-pide</b>	<b>Kaavanlaatijan vastine</b>
<p>Varsinaiseen Opistontie eteläisen kaavan muutoksen perustuvaan suunnitelmaan ei ole huomauttamista.</p> <p>Ongelma on pohjoiseen suuntautuvan valtatie ja Isopalontien risteys, joka jo tällä hetkellä on vaarallinen.</p> <p>Vaatus: koko risteysalueen liikenneympäristö on parannettava esim. liikennevalojärjestelmän muodossa.</p> <p>Jos/kun liikenne (poikkeava) tulee risteyksessä vilkastumaan on asia, joka heti suunnitteluvaiheessa tulee huomioida ja parantaa.</p> <p>Tuskin tilastoruumiita tähän tarvitaan!</p>	<p>Todetaan.</p> <p>Mieli-pide kohdistuu kaavamuutosalueen ulkopuolelle eikä sinänsä ole asemakaavallinen asia vaan liikenneturvallisuuden liittyvä asia, jonka osalta päävastuu suunnittelusta ja toteuttamisesta on maantietealueen haltijalla Lapin ELY-keskuksella.</p>

**Torniossa 1.12.2023**  
**Jarmo Lokio**  
arkkitehti 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 ääriinalueelle. 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><b>2. Tornionlaakson museo</b></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><b>Kaavanlaatijan vastine</b></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><b>3. Väylävirasto</b></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><b>Kaavanlaatijan vastine</b></p> <p>Todetaan.</p> <p>Todetaan.</p> <p>Todetaan.</p>
<p><b>4. Lapin liitto</b></p> <p>Lapin liitolla ei ole lausuttavaa Tornion Kivirannan 22.kaupunginosan korttelin 6 asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta.</p>	<p><b>Kaavanlaatijan vastine</b></p> <p>Todetaan.</p>

**Torniossa 30.1.2024**



**Jarmo Lokio**  
arkkitehti YKS 122

## TORNION KAUPUNKI, KIVIRANNAN KAUPUNGINOSA

Korttelin 6 asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheen nähtävillä-  
oloaikana saapuneet lausunnot (3 kpl) ja vastineet niihin.

<b>1. Lapin ELY-keskus</b>	<b>Kaavanlaatijan vastine</b>
<p><i>Luontoympäristö</i> ELY-keskus katsoo, että luontoympäristöön kohdistuva vaikutusten arviointi on riittävällä tavalla kaavaselostuksessa käsitelty. ELY-keskus suosittelee jatkossa kiinnittämään huomiota siihen, että vaikutusten arvioinnissa tulisi varsinaisen arvioinnin johtopäätöksen esittämisen lisäksi perustella, miten kyseiseen johtopäätökseen on arvioinnissa tultu. Näin vaikutusten arviointiprosessia on hankkeesta ulkopuolisenkin helpompi ymmärtää eikä arvioinnin johtopäätöksestä ja johtopäätökseen johtaneista seikoista jäisi epäselvyyttä.</p> <p><i>Liikenne</i> Kaava-alue sijoittuu tien E8 (VT 21, Jokivarrentie) varteen. Tien keskimääräinen liikenne kyseisellä kohtaa vuonna 2022 oli 9274 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tästä raskasta liikennettä oli 521 ajoneuvoa. Kaavaselostuksessa on vielä syytä tarkemmin kuvata läheisten teiden ja katujen liikennemääriä. Kaavaselostuksessa tulisi arvioida ja kuvata kaavamuutoksen vaikutukset lähikatujen ja liikenneyhteyksien liikennemääriin ja samalla arvioida nykyisten katujen ja liikennejärjestelyiden riittävyys mahdolliseen liikennemäärän lisääntymiseen.</p> <p>Alueelle on laadittu maanteiden meluselvitys vuonna 2012. Lisäksi suunnittelualueen kohdalla itäpuolelle Jokivarrentietä on laadittu meluselvitys vuonna 2021 asemakaavoituksen yhteydessä. Tässä selvityksessä on huomioitu myös raideliikenne. Kaavaselostuksessa on näistä meluselvityksistä lainattu kuvaotteet. Näistä otteista ei kuitenkaan selkeästi ole pääteltävissä, miten melurajat sijoittuvat suhteessa uuteen kaavaehdotukseen. Meluselvitysten tulokset tulee kaavaselostuksessa esittää siten, että niiden suhde kaavoitettavaan alueeseen käy selkeästi ja yksiselitteisesti ilmi.</p>	<p>Todetaan.</p> <p>Kaavaselostusta tarkennetaan ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti. Muutos on vähäinen eikä edellytä ehdotusmateriaalin uudelleen nähtäville panoa.</p> <p>Melukarttoihin on lisätty kaavamuu- tosalue ja nykyiset rakennukset. Kaavamuuotosalueelta laaditut kaksi toisistaan riippumatonta meluselvi- tystä antavat samansuuntaisen tu- loksen, jonka pohjalta on kaavakart- taan annettu ääneneristävyttä kos- keva määräys liikennemelua vas- taan.</p>
<b>2. Tornionlaakson museo</b>	<b>Kaavanlaatijan vastine</b>
<p>Tornionlaakson museolla ei ole lisättävää kaavan valmisteluaineisto- sta antamaansa lausuntoon, jossa museo totesi alueen rakennus- kannan inventoinnin riittäväksi ja kaavamuutoksen mahdollistaman rakentamisen lukuun ottamatta mainospylonia maltilliseksi suhteessa korttelin aiempaan tilanteeseen.</p>	<p>Todetaan.</p>
<b>3. Lapin liitto</b>	<b>Kaavanlaatijan vastine</b>
<p>Lapin liitolla ei ole lausuttavaa Tornion Kivirannan 22.kaupunginosan korttelin 6 asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta.</p>	<p>Todetaan.</p>

Rovaniemellä 24.4.2024



**Jarmo Lokio**  
arkkitehti YKS 122