

Kaupungissa ja Lapin liitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista merkittävistä kaava-asioista laaditaan vuosittain katsaus (maankäyttö- ja rakennuslaki 7§). Katsauksessa selostetaan lyhyesti kaavoituskohteita, niiden käsittelyvaiheita sekä kaavoituksen taustalla olevia päätöksiä.

### MAAKUNTAKAAVOITUS

Tornion aluetta koskeva Länsi-Lapin maakuntakaava on vahvistettu 19.2.2014 ympäristöministeriössä. Lapin meri- ja rannikkoalueen tuulivoimamaakuntakaava on vahvistettu 16.6.2005.

### TORNION KAUPUNGIN MAAPOLIITTINEN OHJELMA

Tornion kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Tornion maapoliittisen ohjelman 2014-2021 (KV 73§ 10.11.2014). Sillä varmistetaan ja luodaan edellytykset suunnitella ja toteuttaa pitkäjänteisesti kaupungin maankäyttöä, rakentamista ja muuta toimintaa. Maapoliittinen ohjelma päivitetään yleiskaavan päivityksen l. Tornion yleiskaava 2040 valmistuttua.

### YLEISKAAVOITUS

Tornion oikeusvaikutteinen yleiskaava 2021 ohjaa koko kaupungin yhdyskuntarakenteen, maankäytön ja liikenneverkon kehittämistä. Tornion yleiskaava 2021 sisältää 6 mittakaavaan 1:10000 laadittua tarkennus-alueita, jotka ovat: Arpela, Kaakamo, Karunki, Keskeinen kaupunkialue ja Raumo, Kyläjoki, Laivaniemi ja Vojakkala

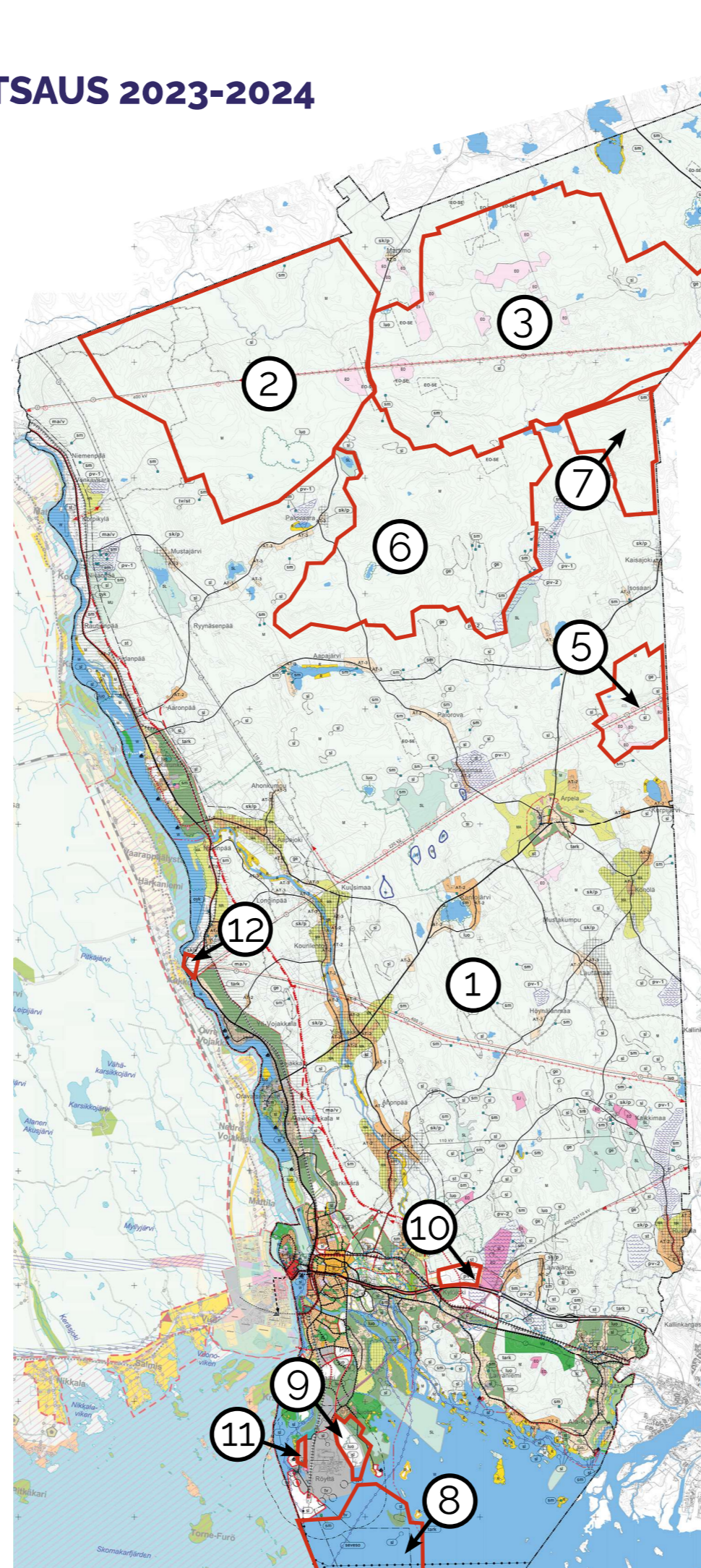
Tarkennusalueilla asuu 90% koko kaupungin väestöstä. Tarkennus-alueiden ulkopuolisilla alueilla maankäyttöä ohjataan yleispiirteisellä 1:50000 mittakaavaisella yleiskaavakartalla. Yleiskaavakarttojen lisäksi yleiskaava-asiakirjoihin kuuluvat kaavamerkinnot ja -määräykset sekä kaavaselostus. Tornion kaupunginvaltuusto on 14.12.2009 (§ 103) hyväksynyt Tornion yleiskaava 2021:n ja kaava on kokonaisuudessaan saanut lainvoiman 16.12.2010.

Näiden lisäksi yleiskaava sisältää keskeisen kaupunkialueen yleiskaavamuutoksen "ARCTIO" mittakaavassa 1:5000. Kyseinen teollisuus-toimintojen yleiskaava-alue sijaitsee Outokummun tehdasalueen ja Puuluodon välisellä alueella. Tornion yleiskaavamuutos (hyväksytty KV 24.2.2020 §17), voimaan 8.4.2020.

### OSAYLEISKAAVAT

Tornion kaupungin alueella on neljä voimassa olevaa oikeusvaikutteista osayleiskaavaa:

- Röyttän edustan merituulivoimapuiston osayleiskaava (KV §43 9.6.2014)
- Kitkiäisvaaran tuulivoimapuiston osayleiskaava (KV §72 29.10.2012)
- Kukkolan rantaosayleiskaava (KV §85 2.5.2001)
- Matkakosken rantaosayleiskaava (KV §86 2.5.2001)



### KÄYNNISTYNEET KAAVOITUSHANKKEET

#### 1. Tornion yleiskaava 2040

Koko kaupungin alueen käsittävä Tornion yleiskaava 2040:n työ käynnistynyt huhtikuussa 2023, luonnosvaihe 2024, arvioitu valmistuminen 2025.

#### 2. Karhakkamaan tuulivoimapuiston osayleiskaava

Aloitettu, arvioitu valmistuminen 2025.

#### 3. Martimon tuulivoimapuiston osayleiskaava

Aloitettu, arvioitu valmistuminen 2025.

#### 4. Valkiavaaran tuulivoimapuiston osayleiskaava

Aloitettu, arvioitu valmistuminen 2025.

#### 5. Kuorinki-Vinsanmaan tuulivoimapuiston osayleiskaava

Aloitettu, arvioitu valmistuminen 2025.

#### 6. Haapamaan tuulivoimapuiston osayleiskaava

Aloitettu, arvioitu valmistuminen 2026.

#### 7. Rovavaara-Kolopetäjä tuulivoimapuiston osayleiskaava

Aloitettu, arvioitu valmistuminen 2026.

#### 8. Röyttän merituulivoimala osayleiskaavan muutos

Aloitettu, arvioitu valmistuminen 2026.

#### 9. Arction alue, Koivuluoto

Vihreän siirtymän T/kem ja TY alueeksi kaavoitettava alue.

Aloitettu, arvioitu valmistuminen 2026.

#### 10. Kyläjoki-Laivajärvi yritysalue

Vihreän siirtymän hankkeisiin (mm. vihreällä sähköllä tuotettava vety ja sen jatkojalosteet) tähtäävä kaava T/kem. Aloitettu, arvioitu valmistuminen 2025.

#### 11. Outokummun asemakaavamuutos

Outokummun terästehtaan alueella teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue (T-1) muutetaan teollisuus- tai varistorakennusten alueeksi, jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem). Alueelle suunnitellaan biokoksaamo- ja biometaanilaitosten sekä kierrätyssulaton rakentamista. Aloitettu, arvioitu valmistuminen vuonna 2025.

#### 12. Kukkolankosken matkailualueen asemakaavoitus

Kulttuuri- ja luontoarvoiltaan ainutlaatuinen alue on arvotettu valtakunnallisesti merkittävänä rakennettuna kulttuuriympäristönä (RKY 2009). Kukkolankosken lippoamisperinnettä haetaan Unescon aineettoman kulttuuriperinnön luetteloon yhdessä Haaparannan kanssa. Tavoitteena asemakaavan vireilletulo ja OAS nähtäville asettaminen loppuvuodesta 2024. Arvioitu valmistumisaika 2025.

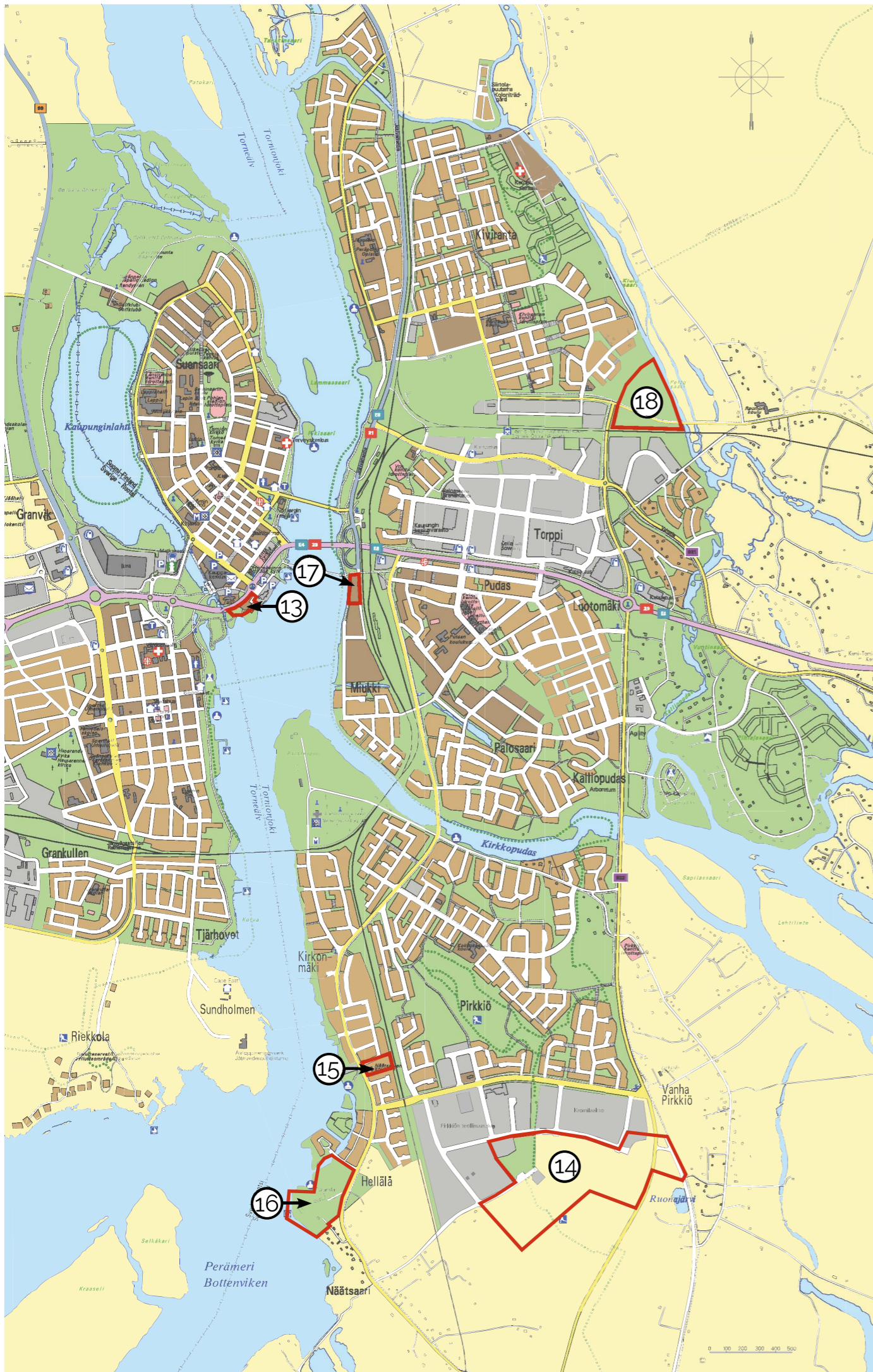
### Kaupungin omistamat vapaat omakotitontit 18.6.2024

Kiviranta	7 kpl
Färimäki	4 kpl
Vuotintie	2 kpl
Pirkkiö	3 kpl
Pihlajasaari	7 kpl
Arpela, Karunki, Puuluoto yhteensä	25 kpl
	48 kpl

### Yksityisten omistamat tontit valmiin kunnallistekniikan/rakennettavissa olevan kunnallistekniikan piirissä 18.6.2024 (AP, AO, AR, A, AOR):

Keskeinen kaupunkialue	189 kpl
Puuluoto	13 kpl
Karunki	23 kpl

Kaupunki on markkinoinut vuodesta 2021 alkaen yksityisten omistamia rakentamattomia tontteja kaupungin verkkosivuilla Tonttipörssissä.



## KAAVOITUSKOHTEET

### 13. Raja-alueen viranomaiskaavahanke / Green Line Läntinen

Viranomaisten tarpeisiin kaavoitettava alue valtatie 29 eteläpuolella. Kaavoituksella pyritään sovittamaan viranomaisalue toimintoiheen ja toimitiloiheen Rajalla-alueen ja E14-kilpailun suunnitelmien tavoitteisiin. Tavoitteena on keskusta-alueen viihtyisyys, viheralueiden laadukas suunnittelu sekä rakennusten laadukas arkkitehtuuri ja toteutus. Kaavoitus aloitettu tammikuussa 2023. Arvioitu valmistumisaika syksyllä 2024.

### 14. Kromilaakson II vaihe

Keskisuurten teollisuusyritysten tarpeisiin sopivien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, erityisesti kiertotalouden ja vihreän siirtymän tarpeisiin (**T/kem, T, TV ja KTY**). Asemakaavoituksessa pyritään tarkastelemaan erityisesti teollisen toiminnan vaikutuksia ympäröiviin asuinalueisiin, hulevesien hallintaan kaupunkikosteikon avulla sekä virkistysreitteihin. Selvitystyö aloitettu 2021, vireille 2023, arvioitu valmistuminen 2024-2025 aikana.

### 15. Näätisaaren koulualueen asemakaavamuutos

Purettavan (tai säilytettävän) koulun yleisten rakennusten korttelialue (**Y**) muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (**AO**). Viereinen Näätisaaren kenttäalue (**VU**) huomioidaan suunnittelussa. Koulurakennuksen säilyminen tarkastellaan kaavavaihtoehtoissa, jolloin alueelle tulisi sekä erillispientaloja (**AO**) että asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (**AL**). Käynnissä, arvioitu valmistuminen 2025.

### 16. Hellälän matkailualueen asemakaavamuutos

Matkailualueen jatko kehittämisen tarpeisiin tehty asemakaavamuutos. Aiemman 20-kerroksisen hotellirakennuksen ja 3-4 kerroksisten matalien palvelurakennusten mahdollistavan asemakaavan tilalle kerroskorkeutta on hotelli/hybridirakennuksessa kasvatettu 40 kerrokseen ja matalampien kerroskorkeutta viiteen. Rakennusoikeutta ei kasvatettu. Tornirakennuksesta on osoitettu ohjeellinen gondoli-hissiyhteys Ruotsin Sundholmenin suuntaan. Alueen rakennuskannasta parhaiten säilyneet tullirakennukset on osoitettu suojeltaviksi (sr) ja ko. rakennusten pihapiiri suojeltavaksi alueen osaksi (s). Arvioitu valmistuminen 2024.

### 17. Miukinrannan asemakaavamuutos

Asuinkerrostalon (**AK**) ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten (**AL**) korttelialue muutetaan kokonaisuudessaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (**AK**). Tavoitteena on mahdollistaa kahden kahdeksankerroksisen asuinkerrostalon toteuttaminen. Rakentamisen neliömäärätavoite 6600 k-m<sup>2</sup>. Arvioitu valmistuminen vuonna 2024-2025.

### 18. Kivirannan kaakkoisnurkka

Torpin teollisuusalueen tonttien käydessä vähiin, otetaan vuonna 2002 aloitettu (ja myöhemmin pöydätty) alueen kaavoitus uudelleen työn alle. Jatetaan suunnittelutyötä pienten ja keskisuurten yritysten ja kaupan tarpeisiin sopivien toimitilarakennusten korttelialueen (**KTY/KL**) tonttien kaavoittamiseksi. Kaavoituksen tavoiteltu aloitus vuoden loppuvuodesta 2024. Alueen kehittäminen vaatii kuitenkin korvaavan lumenkaatopaikan sijainnin löytämistä.



## KAAVOITUKSEN VAIHEET

### ALOITUSVAIHE

Kaavatyö käynnistetään  
(Maanomistaja voi tehdä aloitteen)

Mahdolliset viranomaisneuvottelut  
Vireilletulosta kuuluttaminen  
OAS eli osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä  
14 vrk tai 30 vrk kaupungintalon ilmoitustaululla,  
paikallislehdessä ja [www.tornio.fi](http://www.tornio.fi)  
Mielipiteiden ja lausuntojen käsittely

Osallistuminen:  
Mielipiteen jättäminen

### VALMISTELUVAIHE

Selvitykset ja vaikutusten arviointi  
Maanomistajien ja osallisten kuuleminen  
Mahdolliset viranomaisneuvottelut  
Kaavaselostuksen ja kaavaluonnoksen valmistelu  
Kaavaselostus ja kaavaluonnos nähtävillä  
14 vrk tai 30 vrk kaupungintalon ilmoitustaululla,  
paikallislehdessä ja [www.tornio.fi](http://www.tornio.fi)  
Mielipiteiden ja lausuntojen käsittely

Osallistuminen:  
Mielipiteen jättäminen

### EHDOTUSVAIHE

Mahdolliset viranomaisneuvottelut  
Mahdollinen maankäyttö-/kaavoitussopimus  
Ehdotuksen valmistelu  
Teknisten palvelujen lautakunnan ja kaupunginhallituksen hyväksyminen  
Kaavaselostus ja -ehdotus nähtävillä: 30 vrk, vähäiset asemakaavat 14 vrk kaupungintalon ilmoitustaululla, paikallislehdessä ja [www.tornio.fi](http://www.tornio.fi)  
Muistutusten ja lausuntojen käsittely  
Mahdollinen kaavan korjaaminen  
(Uudelleen hyväksyttäväksi ja nähtävälle, jos oleellisia muutoksia)

Osallistuminen:  
Muistutuksen jättäminen

### HYVÄKSYMISVAIHE

Tarkistettu kaavaehdotus  
Kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston hyväksyminen  
Kuulutus hyväksymisestä kaupungintalon ilmoitustaululla, paikallislehdessä ja [www.tornio.fi](http://www.tornio.fi)

Osallistuminen:  
Valitus (HO/KHO)

Valitusaika (30 vrk)

Kaupunginarkkitehti Harri Ryyänen  
Tornion kaupunki  
Suensaarekatu 4  
95400 Tornio  
p. +358 40 704 8720  
[harri.ryynanen@tornio.fi](mailto:harri.ryynanen@tornio.fi)

[www.tornio.fi/kaavatori](http://www.tornio.fi/kaavatori)

