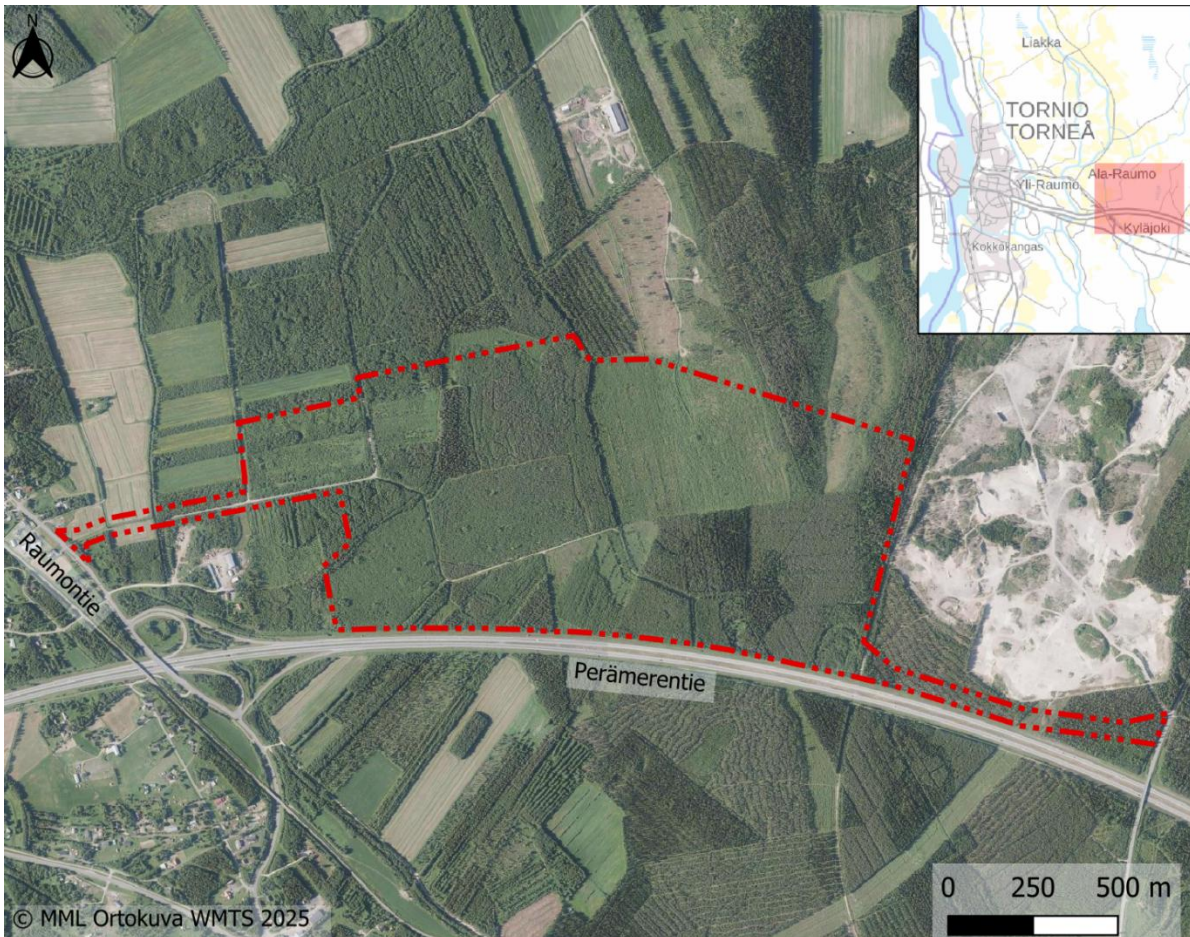


## Kyläjoki-Laivajärvi asemakaava

"Arctio North"-teollisuusalue

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



## Sisällysluettelo

<b>1</b>	<b>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma .....</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Suunnittelun tarkoitus ja tavoitteet .....</b>	<b>1</b>
<b>3</b>	<b>Suunnittelun lähtökohdat .....</b>	<b>2</b>
3.1	Kaava-alue .....	2
3.2	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	3
3.3	Maakuntakaava .....	4
3.4	Yleis- ja asemakaavat .....	8
3.5	Vireillä olevat kaavat ja muut maankäyttösuunnitelmat .....	12
3.6	Maanomistus .....	12
<b>4</b>	<b>Selvitykset ja vaikutusten arviointi .....</b>	<b>12</b>
4.1	Vaikutusten arvioinnista .....	12
<b>5</b>	<b>Osallistuminen ja vuorovaikutus .....</b>	<b>13</b>
5.1	Osalliset .....	13
5.2	Osallistuminen .....	13
<b>6</b>	<b>Suunnitteluvaiheet ja alustava aikataulu .....</b>	<b>14</b>
<b>7</b>	<b>Yhteystiedot .....</b>	<b>15</b>

## 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu Tornion Kyläjoki-Laivajärven alueen asemakaavan laadintaa ja siitä tiedottamista varten.

*Asemakaavan vireilletulon yhteydessä laaditaan MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS):*

- esitellään kaavan laatimisessa noudatettavat osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmät*
- kerrotaan kaavoituksen päätavoitteet, suunnittelun eteneminen ja alustava aikataulu sekä*
- kuvataan kaavan yhteydessä laadittavat selvitykset ja vaikutusten arvioinnit.*

*Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnitteluprosessin kuluessa. Osalliset saavat esittää muutoksia suunnitelmaan.*

## 2 Suunnittelun tarkoitus ja tavoitteet

Tornion kaupunkistrategian 2021-2025 mukaan kaupungin tavoitteena on edistää uusiutuvien energialähteiden käyttöä ja kehittää maailmanluokan kestävää teollisuutta ja kiertotalousosaamista. Torniossa ja naapurikunnissa käynnistyneiden tuulivoimala-alueiden osayleiskaavoituksen myötä Meri-Lapin alueelle on muodostumassa suuri vihreän sähkön tuotantopotentiaali. Tuuli- ja aurinkovoimalla tuotettava sähkö tarjoaa mahdollisuuden päästöttömän vetykaasun tuotantoon ja jatkojalostukseen.

Tornion yleiskaavassa 2021 Laivaniemi-Kyläjoen palveluiden ja logistiikan tarpeisiin kaavoitetut alueet eivät ole lähteneet toteutumaan tavoitellusti. Näille alueille on teetetty vuoden 2022 aikana soveltuvuus selvitys (Ramboll Finland Oy, 2022) teollisuustoimintojen kaavoittamiseksi alueelle.

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa uusien toimintojen, kuten akkuteknologian ja energiateollisuuden sijoittuminen Kyläjoki-Laivajärven alueelle.

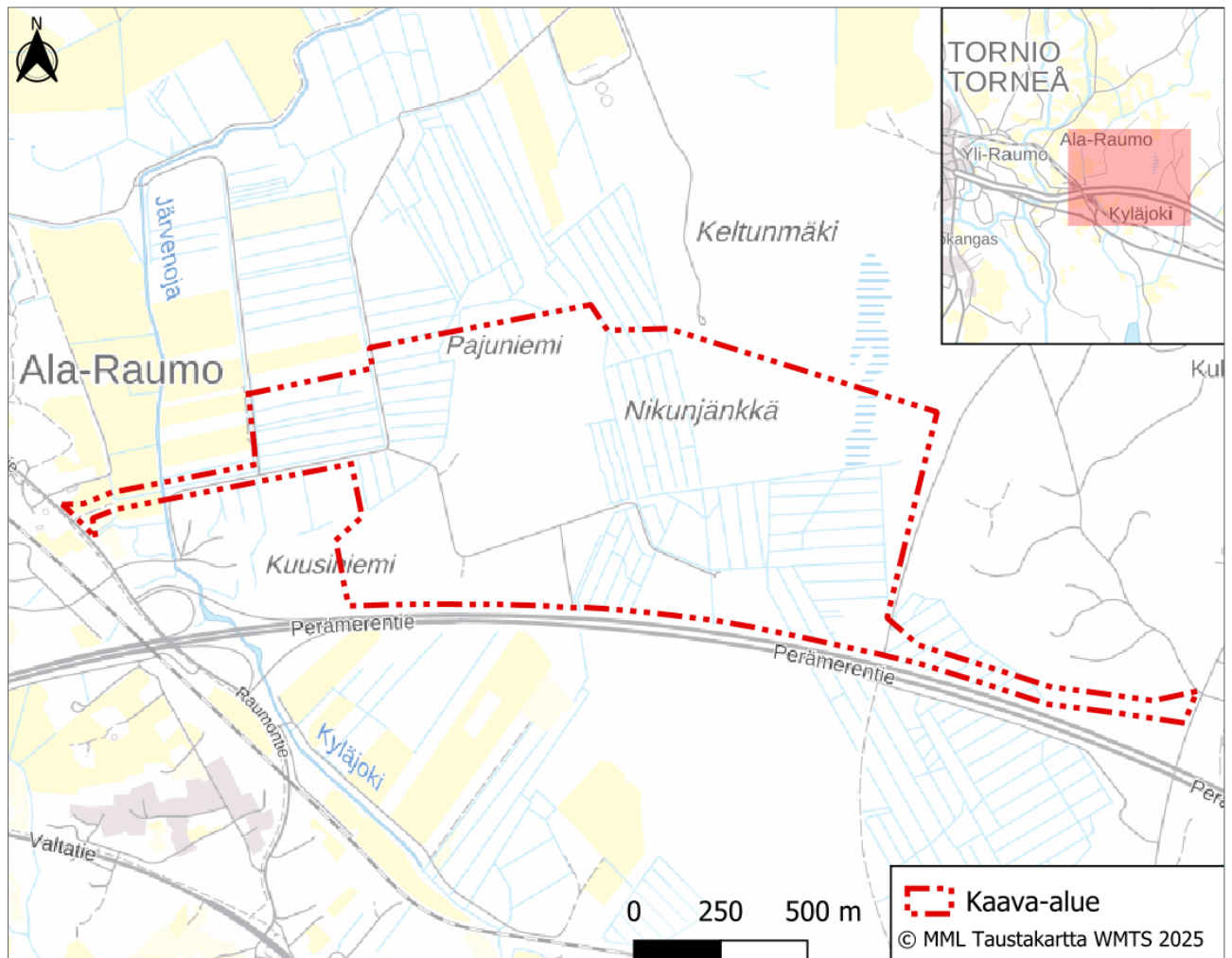
Alueelle on myönnetty suunnitteluvaraus kolmelle vetyteollisuuden toimijalle, joiden toiminta on vihreän tuulisähköllä tuotetun vedyn tuotantoa ja jatkojalostusta. Asemakaavassa tavoitellaan kaavamerkintää ”Teollisuus- ja varastoalue, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen” (T/kem).

Kaavassa huomioidaan myös riittävät sähkönsiirtolinjat jokaiselle toimijalle. Sähkönsiirto asemakaava-alueelle on suunniteltu tulevan sen itäpuolella sijaitsevalta soranottoalueelta (EO), jonne on suunnitteilla aurinkosähkön tuotantoalue. On myös mahdollista, että tulevassa toiminnassa tulee huomioida suuronnettomuusvaara (nk. Seveso III-direktiivi 2012/18/EU). Kaavassa huomioidaan myös raskaan polttoaineen ja vetypolttoaineen tankkausmahdollisuudet.

Asemakaavoitettavalla alueella huomioidaan riittävin kaavamääräyksin melun ja hajujen aiheuttamien haittojen minimointi kaava-alueen länsi- ja eteläpuolella sijaitsevien kyläalueiden (Raumon kylä, kaavamerkintä AT-1) asutukseen. Liikenneyhteyksien kannalta tutkitaan liittymän sijoittamista moottoritieltä kaava-alueelle Lahdenperän ja Järvijängän kohdalla olevaan yleiskaavassa osoitettuun liittymävaraukseen.

### 3 Suunnittelun lähtökohdat

#### 3.1 Kaava-alue



**Kuva 1.** Kaava-alueen sijainti.

Kaava-alue sijaitsee noin viiden kilometrin etäisyydellä Tornion kaupunkikeskustan itäpuolella, valtatie 29 (Perämerentie) pohjoispuolella. Etäisyyttä Keminmaan keskusta on noin 12 kilometriä ja Kemiin noin 15 kilometriä.

Kaava-alue koostuu pääasiassa talousmetsistä ja ojitetuista soista. Alueella on myös ojittamattomia soita. Kaava-alueen ympäristössä sijaitsee asutusta alueen länsipuolella Tornion keskustaajaman suunnassa sekä alueen eteläpuolella noin kilometrin etäisyydellä moottoritien sekä rautatien eteläpuolella Kyläjoen alueella. Myös kaava-alueen itäpuolella sijaitsee asutusta Pekkalan ja Laivajärven alueella. Pohjoispuolella on harvaan asuttua maaseutumaista aluetta ja peltoja.

Kaava-alueen länsi- ja pohjoispuolella virtaavat Järvenoja ja Keltunoja. Pohjoispuolella kulkee myös moottorikelkkareitti. Itäpuolella sijaitsee laaja soranottoalue. Kaava-alue rajautuu etelässä valtatie 29:n ja idässä Santamäentiehen. Kaava-alueen läpi kulkee ajotie, joka yhtyy luoteisnurkassa Keltuntiehen.

Kaava-alueella ei sijaitse tiedossa olevia kiinteitä muinaisjäännöksiä, merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön kohteita tai muita arvokkaita kulttuuriympäristön kohteita. Kaava-alueen

kaakkoispuolella, lähimmillään noin 1,5-2 kilometrin etäisyydellä sijaitsevat Hietaharjuntie ja Laivajärventie kuuluvat osittain Pohjanmaan rantatiehen, joka kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (RKY). Kaava-alueesta noin 1,8 kilometrin etäisyydellä koilliseen sijaitsee kiinteä muinaisjäänös Susihaudanmäki.

Kaava-alueella ei sijaitse Natura-alueita. Lähimmät Natura-alueet ovat Rakanjänkkä (FI1301904) noin 4,3 kilometriä kaava-alueen rajasta pohjoiseen, Kusiaiskorpi, Palojätkkä, Alkumaa, Isokumpun jätkä (FI1301903) noin 5,3 kilometriä kaava-alueen rajasta koilliseen ja Pajukari – Uksei – Alkunkarinlahti (FI1301911) n. 4,8 kilometriä etelä-lounaaseen.

Kaava-alueen pohjoispuolelle, lähimmillään noin 650 metrin etäisyydelle sijoittuu kansallisesti tärkeä lintualue (FINIBA) Raumonjärven pellot. Lisäksi kaava-alueen ja valtatie 29 eteläpuolella sijaitsee yksityisen maanomistajan maalla luonnonsuojelualue Esko Olavin ala (YSA234576).

Kaava-alueen pohjois- ja itäosissa sijaitsee kaksi 2-luokan pohjavesialuetta: Keltunmäki 1285140 ja Laivakangas 1285110. Lisäksi kaava-alueen eteläpuolella sijaitsee yksi 2-luokan pohjavesialue Kyläjoenkangas 1285109. Pohjavesialueilla ei sijaitse vedenottoa, eikä niille ole laadittu suojelusuunnitelmaa.

### 3.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Maankäyttö- ja rakennuslain 24 §:n mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Kyläjoki-Laivajärven kaavaprosessia koskevat seuraavat voimassa olevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

#### *Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen*

*Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi.*

*Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.*

*Merkittävät uudet työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.*

#### *Terveellinen ja turvallinen elinympäristö*

*Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.*

*Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.*

*Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.*

*Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.*

### *Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat*

*Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.*

*Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.*

*Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.*

*Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsäalueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.*

### *Uusiutumiskykyinen energiahuolto*

*Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin.*

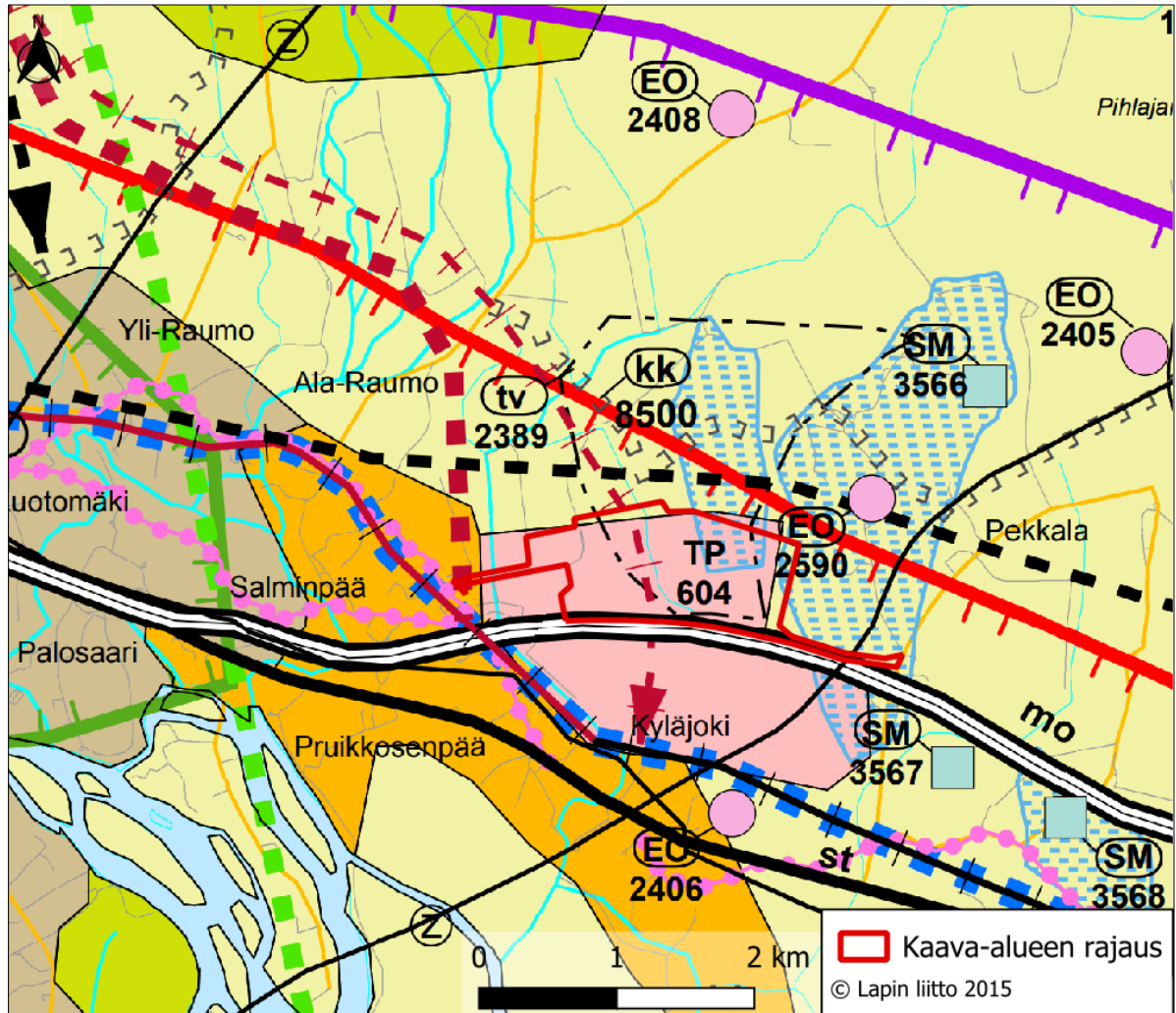
*Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.*

### *Tehokas liikennejärjestelmä*

*Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet sekä kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien satamien, lentoasemien ja rajanylityspaikkojen kehittämismahdollisuudet.*

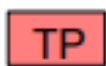
## **3.3 Maakuntakaava**

Kaava-alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (132/99) mukainen Länsi-Lapin maakuntakaava. Länsi-Lapin maakuntakaava on Kemi-Tornion ja Tornionlaakson seutukunnat käsittävä kokonaisuus, jonka kaava-alueeseen kuuluvat Tornion ja Kemin kaupungit sekä Simon, Keminmaan, Tervolan, Pellon ja Ylitornion kunnat. Lapin liiton maakuntavaltuusto on hyväksynyt Länsi-Lapin maakuntakaavan 26.11.2012. Ympäristöministeriö vahvisti Länsi-Lapin maakuntakaavan 19.2.2014 ja kaava on tullut lainvoimaiseksi Korkeimman hallinto-oikeuden 11.9.2015 tekemällä päätöksellä.



Kuva 2. Ote Länsi-Lapin maakuntakaavakartasta. Kyläjoki-Laivajärven kaava-alue on lisätty maakuntakaavakartan päälle punaisella rajauksella.

Kaava-aluetta koskevat Länsi-Lapin maakuntakaavassa seuraavat merkinnät:



#### TYÖPAIKKA-ALUE

Merkinnällä osoitetaan monipuoliset työpaikka-alueet, joissa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia.



#### TUULIVOIMALOIDEN ALUE

Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkoittamia tuulivoiman hyödyntämiseen parhaiten soveltuvia alueita.

Tuulivoimalat tulee sijoittaa keskitetysti usean tuulivoimalan muodostamiin ryhmiin ja niin lähelle toisiaan kuin se energiatuotannon taloudellisuus huomioiden on mahdollista.

Poronhoitoalueella alueen käyttöä suunniteltaessa tulee ottaa huomioon alueen poronhoidon edellytykset.

#### KOHDEKOHTAISET SUUNNITTELMÄÄRÄYKSET:

tv 2387, 2388, 2389

Tuulivoimaloiden suunnittelussa tulee selvittää alueen pesimälinnusto ja lintujen muuttoreitit sekä arvioida yhteisvaikutukset jo toteutuneiden tuulivoimahankkeiden kanssa ja pyrittävä lieventämään haitallisia vaikutuksia.



### **PÄÄRATA, YHTEYSTARVE**



### **TÄRKEÄ TAI VEDENHANKINTAAN SOVELTUVA POHJAVESIALUE**

Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, että pohjaveden laatu ja määrä eivät niiden vaikutuksesta heikkene.



### **KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEALUE**

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

Alueen suunnittelun lähtökohtana tulee olla kaupunkimaisen kokonaisuuden 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.



### **PERÄMEREN KAARI**

Merkinnällä osoitetaan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti tärkeä kehittämisvyöhyke

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

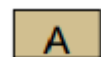
Perämeren rannikon matkailu- ja virkistyspalvelujen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon veneilyreittien ja -satamien kehittämistarpeet sekä yhtenäisen kevyen liikenteen reitin kehittämismahdollisuus.

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



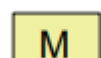
### **ASUNTOVALTAINEN ALUE**

Merkinnällä osoitetaan alueita, joiden kerrosalasta pääosa on tarkoitettu asumiseen.



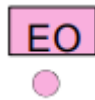
### **TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE**

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



### **MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE**

Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettuja alueita, joita voidaan käyttää pääasiallista käyttötarkoitusta sanottavasti haittaamatta ja luonnetta muuttamatta myös muihin tarkoituksiin.

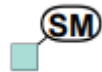


#### MAA-AINESTEN OTTOALUE / -KOHDE

Merkinnällä osoitetaan alueita soran tai muiden maa-ainesten ottoa varten.

KOHDEKOHTAISET SUUNNITTELMÄÄRÄYKSET: EO 2415, EO 2496, EO 2497, EO 2516, EO 2420, EO 2502, EO 2561, EO 2562, EO 2584, EO 2587, EO 2590

Maa-aineisten ottamistoimintaa suunniteltaessa on otettava huomioon alueen sijainti pohjavesialueella. Toiminta on suunniteltava siten, että pohjaveden määrä ja laatu ei heikkene.



#### MUINAISUISTOALUE / -KOHDE

Merkinnällä osoitetaan muinaismuistolain nojalla suojeltuja maakuntakaavaan valittuja alueita tai kohteita. Kiinteät muinaisjäännökset ovat muinaismuistolain (295/63) nojalla rauhoitettuja.



#### KULTTUURIHISTORIALLISESTI TAI MAISEMALLISESTI MERKITTÄVÄ TIE TAI REITTI

Suunnittelussa on turvattava Pohjanmaan rantatien säilyneiden osien kulttuurihistoriallisesti merkittävät ominaispiirteet.



#### RAIDELIIKENTEEN KEHITTÄMISKÄYTÄVÄ

Merkinnällä osoitetaan raideliikenteen kehittämiseen liittyvät yhteystarpeet.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee varautua raideliikenteen palvelutason parantamiseen sekä siihen liittyviin aluevaraustarpeisiin.



#### VALTATIE, OHJEELLINEN



#### MOOTTORITIE



#### JOUKKOLIIKENTEEN KEHITTÄMISKÄYTÄVÄ / YHTEYSTARVE

Merkinnällä osoitetaan joukkoliikenteen kehittämiseen liittyvät yhteystarpeet.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee parantaa joukkoliikenteen saavutettavuutta sekä varata riittävät alueet vaihtoliikenteeseen ja pysäköintiin.



#### SEUTUTIE



#### PÄÄRATA



#### VOIMAJOHTO



#### MOOTTORIKELKKAILUREITTI

Lisäksi koko maakuntakaavassa on annettu yleisiä suunnittelumääräyksiä, joista seuraavat koskevat Kaava-alueetta:

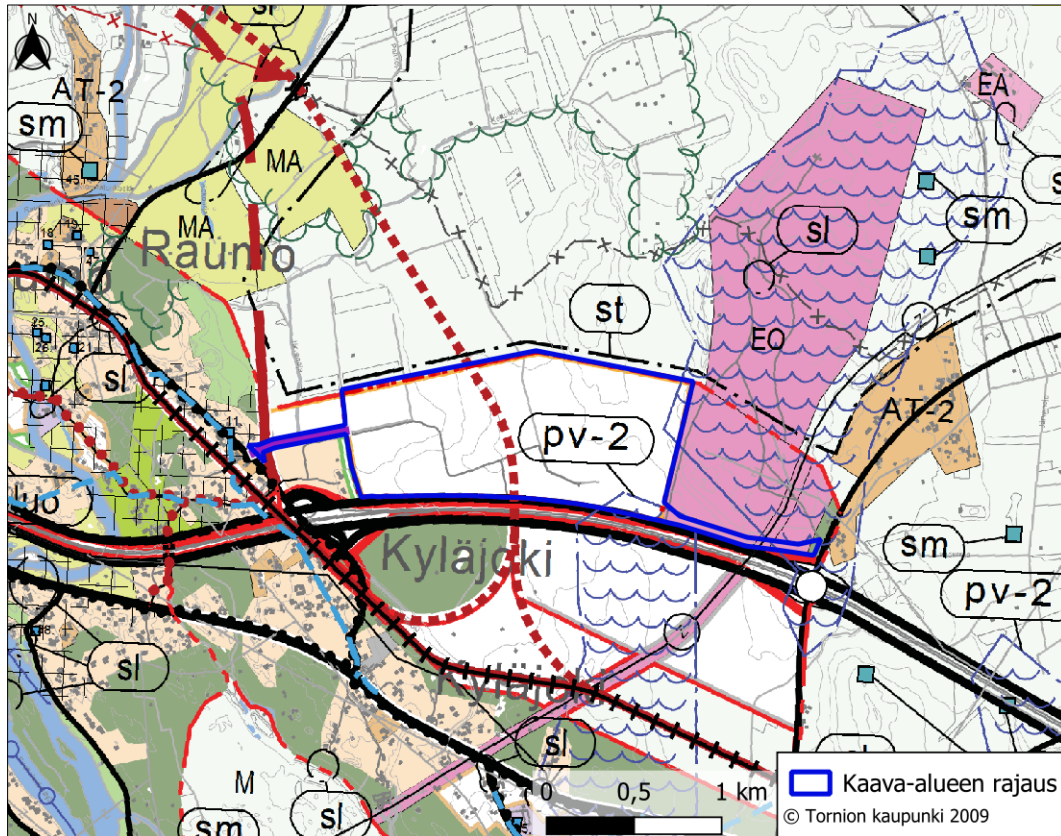
- Alueidenkäyttöä ja toimintoja suunniteltaessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä, elinympäristön laadun parantamista sekä joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen edellytysten kehittämistä.

- Maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon arvokkaat luonnonympäristöt, arvokkaat maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt sekä kiinnitettävä erityistä huomiota rakennetun ympäristön laatuun.
- Maisemallisesti herkillä alueilla, kuten maankohoamisrannikolla, jokien ja järvien rannoilla ja arvokkaimmilla vaara-alueilla sekä pääteiden matkailupalvelualueiden, retkeilyreittien ja taajamien läheisissä metsissä metsänkäsittelytoimenpiteet on suunniteltava huolellisesti ottaen huomioon maiseman ominaispiirteet ja pyrittävä välttämään suuria muutoksia.
- Rakennuksia tai muita huomattavia rakenteita ei tule suunnitella sijoitettavaksi maisemallisesti aroille paikoille, kuten kapeisiin niemenkärkiin ja kannaksille sekä rantamaisemaa hallitsevien kumpareiden huipulle.
- Hyville, yhtenäisille tai maisemallisesti tärkeille pelloille ei tule suunnitella sijoitettavaksi muuta kuin maa- ja metsätalouteen liittyvää rakentamista, ellei niitä ole yksityiskohtaisemmassa kaavassa osoitettu rakentamiseen sopiviksi.
- Meluhaittojen ehkäisemiseksi ja ympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyissä on otettava huomioon valtioneuvoston päätös melutasojen ohjearvoista.

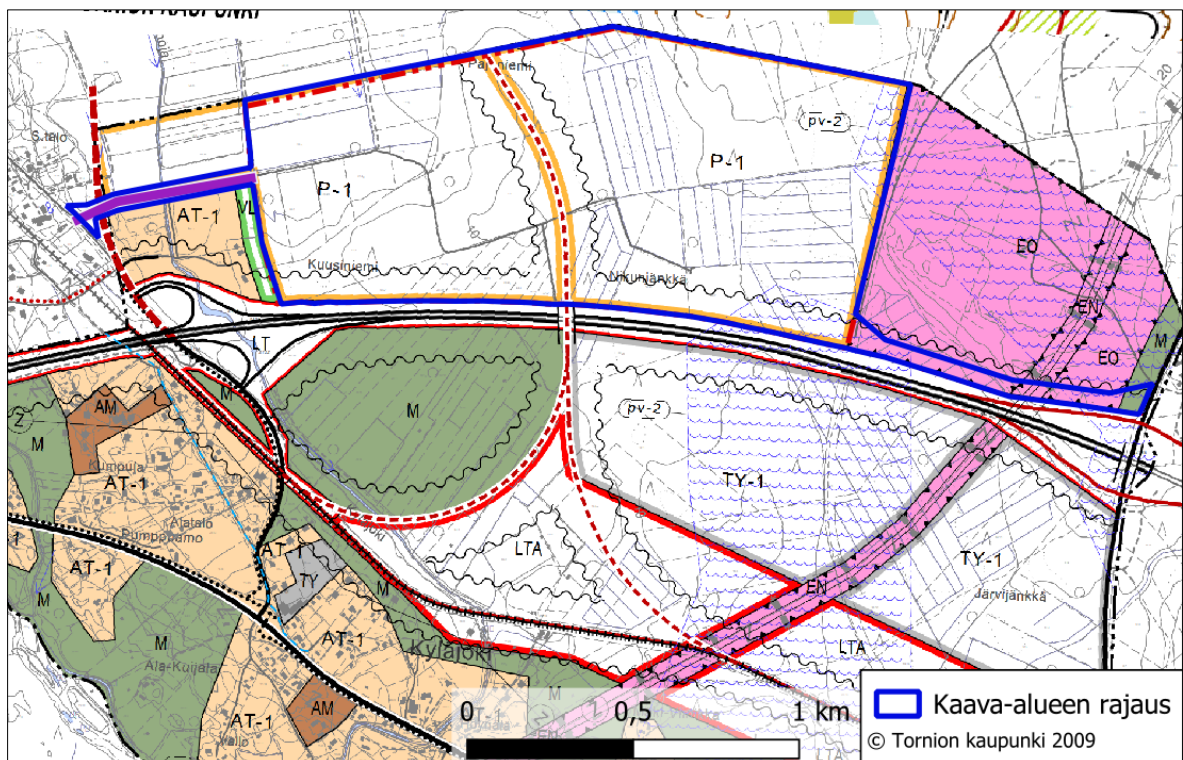
RAKENTAMISRAJOITUS: Maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus on voimassa virkistys- ja suojelualueeksi taikka liikenteen tai teknisen huollon verkostoja tai alueita varten osoitetuilla alueilla (V, LL, LS, EN, EJ, SL, SM, SR, SR1, rs, mo, vt, kt, st, yt, voimajohto). Rajoitus laajennetaan koskemaan puolustusvoimien kohteita (EP), kaivosalueita (EK), suojavyöhykkeitä (sv), melualueita sekä tärkeitä ja vedenhankintaan soveltuvia pohjavesialueita. Rajoitus ei koske tuulivoimaloiden (tv) ja tuulivoima tuotannon suunnitteluun soveltuvia (tv 1) alueita.

### 3.4 Yleis- ja asemakaavat

Kyläjoki-Laivajärven kaava-alueella on voimassa Tornion yleiskaava 2021 ja sen tarkennusalue Laivaniemi-Kyläjoki (hyväksytty KV 14.12.2009 103§). Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

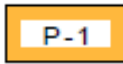


Kuva 3. Ote Tornion yleiskaavasta 2021. Kaava-alue rajattu yleiskaavaotteen päälle sinisellä.



Kuva 4. Kaavaote Tornion yleiskaavan 2021 tarkennusalueesta Laivaniemi-Kyläjoki. Kaava-alue rajattu yleiskaavaotteen päälle sinisellä.

Kaava-aluetta koskevat Tornion yleiskaavassa 2021 seuraavat merkinnät:



#### **ASEMAKAAVOITETTAVAKSI TARKOITETTU PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE**

Kyläjoen eritasoliittymän pohjoinen alue ja Kyläjoen eritasoliittymän itäpuolinen alue.

Haluamme, että kaupunkimaisen alueen reunavyöhykkeelle sijoittuvat uudet työpaikka-alueet tarjoavat vetovoimaisia mahdollisuuksia yritysten sijoittumiselle kaupunkiin. Kyläjoen risteysalueen rakentaminen muodostaa "Tornion portin" ja antaa edustavan ensivaikutelman kaupungin toimintojen ja rakentamisen laadusta.

Siksi määräämme, että alue tulee suunnitella monipuolisille työpaikkatoimintoille, jotka eivät aiheuta ympäristöhäiriöitä. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Alueelle ei saa sijoittaa MRL 114 §:n mukaista vähittäiskaupan suuryksikköä (yli 2000 k-m<sup>2</sup>).

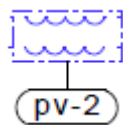


#### **OHJEELLINEN, UUSI RAUTATIELINJAUS**



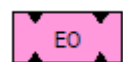
#### **MELUALUE- JA/TAI TÄRINÄALUE**

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.



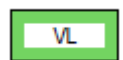
#### **VEDENHANKINTAAN SOVELTUVA POHJAVESIALUE (II-luokka)**

Alueella tapahtuvaa rakentamista ja muuta maankäyttöä rajoittavat Vesilain 1. luvun 18 §:n pohjaveden muuttamiskielto ja Ympäristönsuojelulain 1. luvun 8 §:n pohjaveden pilaamiskielto. Alueella on kielletty pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi. Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty. Rakentaminen, ojitukset ja maan kaivaminen on tehtävä siten, ettei siitä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.



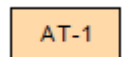
#### **MAA-AINESTENOTTOALUE**

Karungin fylliittilouhos, Kalkkimaan louhokset, Kehäkankaan louhosalueet, turvetuotantoalueet, soranottoalueet, Laivakangas



#### **LÄHIVIRKISTYSALUE**

Haluamme, että asemakaavoitettaville alueille osoitetaan riittävästi ulkoiluun, virkistykseen, leikkiin ja luonnon kokemiseen varattuja alueita. Siksi määräämme, että asemakaavoituksella luodaan jatkuva viherverkosto kaupungin keskustasta asuntoalueille ja läheisiin palvelukyliin.



#### **KEHITETTÄVÄ PALVELUKYLÄ**

Merkinnällä on osoitettu Arpelan, Karungin, Vojakkalan, Raumon, Pirkkiön, Kyläjoki-Laivaniemen ja Kaakamon kylien alueita, joiden palvelujen säilymistä halutaan tukea.

Haluamme, että väljää, maaseutumaista asuinympäristöä etsivät asukkaat ohjataan ensisijaisesti palvelukyliin. Kylän elinvoimaisuus ja palvelut turvataan osoittamalla alueelle uutta asutusta siten mitoitettuna, että peruspalvelut, kuten peruskoulun ala-aste ja kauppapalvelut, voidaan säilyttää. Siksi määräämme että viemäröidyillä kyläalueilla uuden rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan

vähintään 2000 m<sup>2</sup>. Muualla uuden rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään 3000 m<sup>2</sup>.

Karungin, Vojakkalan, Raumon, Kyläjoen ja Kaakamon kyläalueille erikseen rajatut alueet on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. (Tarkennusalueilla AP-merkinällä osoitetut alueet).



## MOOTTORITIE

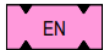


## MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE

Haluamme että alueita käytetään pääasiassa maa- ja metsätaloustuotantoon. Siksi määräämme, että alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä sekä haja-asutusluonteinen asuntorakentaminen. Rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään hehtaari. Peltoalueelle on sallittua vain maatalouteen liittyvä rakentaminen. Uudisrakentaminen tulee sijoittaa aukeilla alueilla jo olevien tilakeskusten yhteyteen tai pellon vaihtumisvyöhykkeeseen.



## OHJEELLINEN, UUSI TIELINJAUS



## ENERGIAHUOLLON ALUE

400 kV voimalinjat Taivalkoski-Röyttä



## PAIKALLISESTI ARVOKAS KULTTUURIYMPÄRISTÖ

Keskeinen kaupunkialue: Suensaaren pientaloalue, Seminaarinmäki, Näätösaaren Helläläntie, Vanha Pirkkiö, Luotomäki, Palosaari, Ala-Raumo, Yli-Raumo ja Salminpää Muut tarkennusalueet: Kummunmäki, Ala-Kaakamo, Yli-Kaakamo, Kaakamojokisuu, Karungin Rantatien ympäristö, Laivaniementie, Pörhölä, Pisto-  
koski Kyläalueet: Ruottala, Lautamaa, Könölä, Kaisajoki, Vojakkalanaho, Mustajärvi, Nahkiaisaja, Martimo, Liakka, Yli-Liakka, Kourilehto, Aapajoki,

Alueen perinteinen rakenne ja rakentamisen mittakaava tulee säilyttää. Kylä-  
alueilla tiestön linjaukset ja vanhat pihapiirit viljelyksineen on pyrittävä säilyttämään. Uusia rakennuspaikkoja suunniteltaessa tulee noudattaa perinteistä sijoittelutapaa ja pihapiirin muodostusta. Alueella olevia rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä mainittua lupaa.



## VALTAKUNNALLISESTI ARVOKAS KULTTUURIHISTORIALLINEN TIE

Pohjanmaan rantatie

Suunnittelussa on tuettava tien linjauksen sekä kulttuurihistoriallisten ja maisemallisten arvojen säilymistä.



123

## MAAKUNNALLISESTI TAI PAIKALLISESTI ERITTÄIN ARVOKAS, SUOJELTAVA RAKENNUSKOHDE

Määräämme MRL 41.2 §:n nojalla, että arvokkaita rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä mainittua lupaa. Rakennuksiin tehtävät muutokset on tehtävä erityisellä varovaisuudella ja kunnioituksella alkuperäistä tyyliä kohtaan. Mikäli kohteen arvoa alentavia muutoksia on aiemmin suoritettu, on ne korjaus ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä joko entistämään tai tekemään muulla rakennukseen tai lähiympäristöön sopivalla tavalla.

Kohteet on luetteloitu kaavamerkintöjen liitteessä ja kuvattu perusselvitysraportissa.

### 3.5 Vireillä olevat kaavat ja muut maankäyttösuunnitelmat

Tornion kaupungissa on vireillä Tornion yleiskaava 2040. Kaavan valmisteluvaiheen aineisto on ollut nähtävillä 29.1.-31.3.2025.

### 3.6 Maanomistus

Kaava-alueen maa-alueet ovat suurimmalta osalta kaupungin omistuksessa.

## 4 Selvitykset ja vaikutusten arviointi

### 4.1 Vaikutusten arvioinnista

Asemakaavan laadinnan yhteydessä arvioidaan asemakaavan keskeiset vaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti. Arvioinnin pohjana käytetään olemassa olevia lähtötietoja ja selvityksiä, kaavaprosessin kuluessa tarvittaessa laadittavia tarkasteluja sekä viranomaisten ja muiden osallisten kannanottoja. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Vaikutusten arvioinnissa tarkastellaan laadittavan kaavan vaikutuksia olemassa olevaan tilanteeseen.

*Vaikutuksia arvioidaan MRL 9§ ja MRA 1§ mukaisesti. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:*

- 1. ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;*
- 2. maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;*
- 3. kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;*
- 4. alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;*
- 5. kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;*
- 6. elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.*

Vaikutusten arviointi on osa kaavaprosessia. Selvitettävät vaikutukset määrittävät tarkemmin kaavoituksen edetessä. Vaikutuksia tarkastellaan siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Kyläjoki-Laivajärvi asemakaavan laadinnan yhteydessä tehdään seuraavat selvitykset:

- Luontoselvitys
- Hulevesiselvitys
- Liikenneselvitys
- Meluselvitys
- Pohjavesiselvitys
- Tärinäselvitys
- Pohjaolosuhdeselvitys - Sulfaattimaat
- Sähkönsiirtoverkkoselvitys
- Arkeologinen inventointi

## 5 Osallistuminen ja vuorovaikutus

### 5.1 Osalliset

MRL 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisella on oikeus saada tieto kaavoituksen alkamisesta, osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja esittää kaavaluonnoksesta mielipiteensä. Kaavaehdotuksesta osallinen voi jättää kirjallisen muistutuksen. Kaavahankkeessa osallisia ovat ainakin seuraavat tahot:

- kaava-alueen kiinteistönomistajat ja ne, joiden asumiseen, työhön tai muihin oloihin valmis- teilla oleva kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa:
  - kaavan vaikutusalueen asukkaat
  - yritykset ja elinkeinonharjoittajat
  - virkistysalueiden käyttäjät
  - kaavan vaikutusalueen maanomistajat ja haltijat
- Yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:
  - asukkaita edustavat yhteisöt kuten asukasyhdistykset sekä kylätoimikunnat
  - tiettyä intressiä tai väestöryhmää edustavat yhteisöt kuten luonnonsuojeluyhdistykset
  - elinkeinonharjoittajia ja yrityksiä edustavat yhteisöt
  - erityistehtäviä hoitavat yhteisöt tai yritykset kuten energia- ja vesilaitokset
  - Kyläjoki-Kelttu tien tiekunta
  - Gasgrid Finland
- Viranomaiset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:
  - Tornion kaupunki
  - Lapin elinvoimakeskus
  - Lupa- ja valvontavirasto
  - Lapin liitto
  - Tornionlaakson museo
  - Lapin pelastuslaitos
  - Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
  - Liikenne- ja turvallisuusvirasto Traficom
  - Väylävirasto
  - Fingrid
  - Finavia

### 5.2 Osallistuminen

Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä (MRL 62 §).

Osallisilla ja kuntalaisilla on oikeus antaa kaavasta mielipide valmisteluvaiheen aineiston ja kaava- luonnoksen nähtävilläoloaikana ja muistutus kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana. Annettuihin mie- lipiteisiin ja muistutuksiin laaditaan perustellut vastineet.

Kaavahankkeen asiakirjat ovat nähtävillä Tornion kaupungin internetsivuilla osoitteessa <https://www.tornio.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-mittaus/kaavatori/>. Mielipiteet ja lau- sunnot pyydetään toimittamaan sähköpostilla osoitteeseen kirjaamo@tornio.fi tai postitse Tornion kaupunki, Kaupunginkanslian kirjaamo, Suensaarenkatu 4, 95400 Tornio.

Keskeisiltä viranomaisilta pyydetään lausunnot sekä kaavan valmistelu- että ehdotusvaiheessa. Annettuihin lausuntoihin laaditaan perustellut vastineet.

Kaavan valmisteluvaiheen nähtävilläolon yhteydessä järjestetään tiedotus- ja keskustelutilaisuudet, joista tiedotetaan kuulutuksien yhteydessä. Kaavan ehdotusvaiheessa järjestetään tarvittaessa toinen tiedotus- ja keskustelutilaisuus.

## 6 Suunnitteluvaiheet ja alustava aikataulu

### Kaavoituksen aloitusvaihe ja vireilletulo (tammikuu 2024)

Asemakaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtävilläolosta kuulutetaan Tornion kaupungin virallisella ilmoitustaululla internetissä, paikallislehdessä sekä kirjeitse kaava-alueen maanomistajille.

Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta koko kaavatyön ajan, mutta kirjalliset kommentit toivotaan annettavan nähtävillä olon aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavoitusprosessin aikana.

Asemakaavasta järjestetään ensimmäinen viranomaisneuvottelu Lapin ELY-keskuksen kanssa.

### Asemakaavan valmisteluvaihe (loppuvuosi 2024)

Tornion kaupunki päättää kaavaluonnoksen ja kaavaselostuksen asettamisesta nähtävillä. Nähtävillä asettamisesta tiedotetaan julkisesti ja nähtävilläolon yhteydessä järjestetään tiedotus- ja keskustelutilaisuus.

Osallisilla ja muilla kansalaisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä nähtävilläoloaikana kaavaluonnoksesta ja -selostuksesta kirjallisesti Tornion kaupungille. Kaavaluonnoksesta ja kaavaselostuksesta pyydetään lausunnot tässä asiakirjassa määritetyiltä viranomaisilta. Saatu palaute käsitellään koosteeksi ja lausuntoihin annetaan perustellut vastineet.

### Asemakaavan ehdotusvaihe (kevät 2026)

Asemakaavaehdotus asetetaan MRL 65 §:n ja MRA 19 §:n mukaisesti kaupunginhallituksen päätöksellä julkisesti nähtävillä 30 päivän ajaksi.

Asemakaavan nähtävilläolosta ilmoitetaan julkisesti. Osallisilla on oikeus tehdä kirjallinen muistutus kaavaehdotuksesta. Ehdotusvaiheessa ulkopaikkakuntalaisille kaava-alueen maanomistajille tiedotetaan postitse tiedossa olevien osoitteiden mukaisesti.

Asemakaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot viranomaisilta. Saatu palaute käsitellään koosteeksi ja lausuntoihin annetaan perustellut vastineet.

Nähtävilläolon yhteydessä järjestetään tarvittaessa tiedotus- ja keskustelutilaisuus.

Osayleiskaavasta järjestetään tarvittaessa ehdotusvaiheessa toinen viranomaisneuvottelu.

### Asemakaavan hyväksymisvaihe (syksy 2026)

Tornion kaupunginvaltuusto päättää asemakaavan hyväksymisestä. Kaavan hyväksymispäätöksestä tiedotetaan ELY-keskusta, muita lausunnon antaneita ja tiedottamista erikseen pyytäneitä sekä kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla.

Maankäyttö- ja rakennuslain 188 §:n mukaan asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen voi hakea muutosta valittamalla Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen siten kuin kuntalaissa säädetään. Jos valituksia ei jätetä, kaava astuu voimaan, kun sen hyväksymistä koskevasta lainvoimaisesta päätöksestä on kuulutettu (MRA 93 §).

## 7 Yhteystiedot

<b>Kaavan laatija:</b>	FCG Rakennettu Ympäristö Oy Projektipäällikkö Erika Brusila + 358 (0)41 7313542 <a href="mailto:erika.brusila@fcg.fi">erika.brusila@fcg.fi</a>
<b>Kaavoituksesta vastaava:</b>	Tornion kaupunki Kaupunginarkkitehti Harri Ryyänen +358 (0)40 7048720 <a href="mailto:harri.ryynanen@tornio.fi">harri.ryynanen@tornio.fi</a>