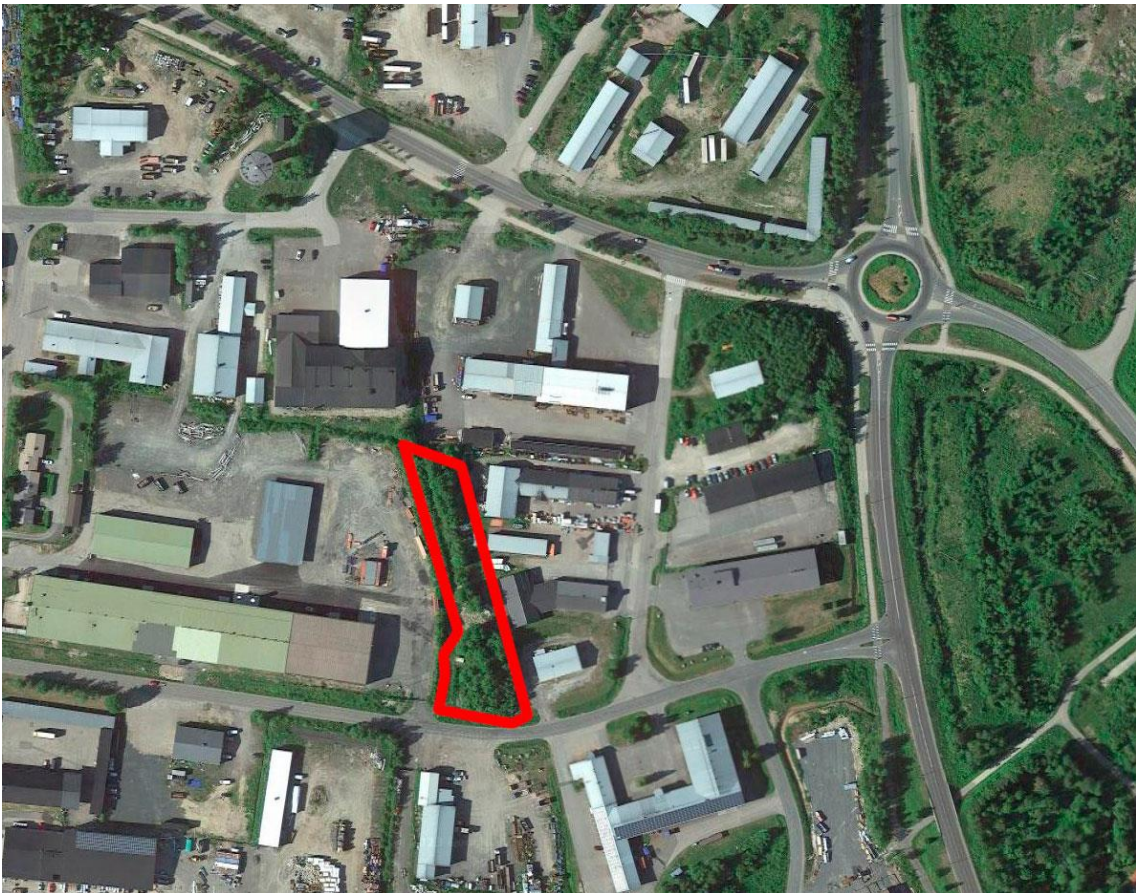


# ASEMAKAAVAMUUTOS TORPIN KAUPUNGINOSAN KORTTELIN 10 PUISTOALUEELLE (VERKKOTEHTAANPUISTO)



Selostus 14.8.2024

# 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.....	4
2	TIIVISTELMÄ.....	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2	Asemakaava.....	5
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	5
3	LÄHTÖKOHDAT .....	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.2	Suunnittelutilanne.....	10
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	13
4.1	Asemakaavan laadinnan tarve ja tavoitteet .....	13
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	13
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	13
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	15
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....	16
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	19
5.1	Toteuttaminen ja aloitus.....	19
5.2	Toteutuksen seuranta.....	19

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

Kunta:	Tornio
Kunnanosa:	Torppi
Kortteli:	10
Kaava:	Asemakaavan muutos
Kaavan laatija:	Jarmo Lokio, arkkitehti YKS 122

Asemakaava-alueen laajennuksen vireilletulosta on kuulutettu 28.3.2024

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville (MRA 30 §) 28.3.2024

Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §) 28.3.-29.4.2024

Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §) 12.6.-12.7.2024

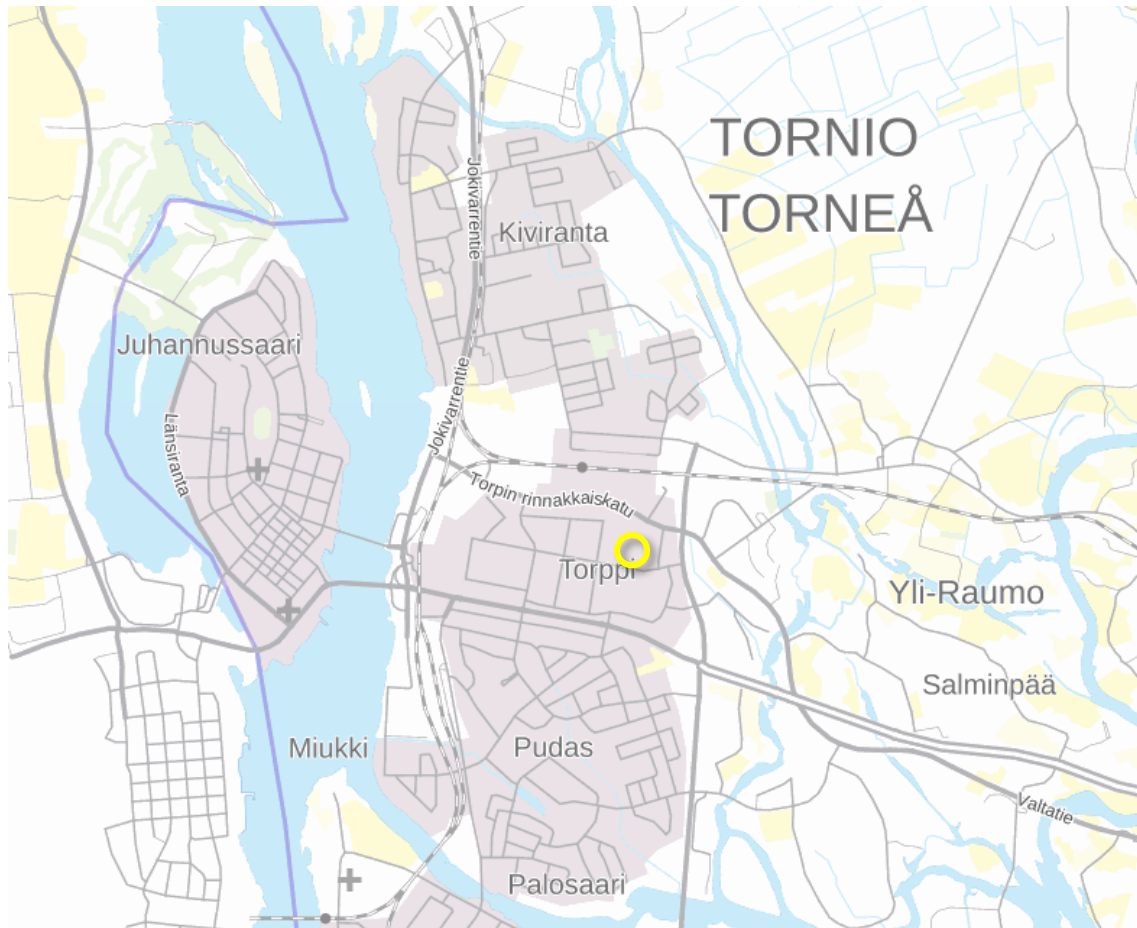
Kaupunginhallitus \_\_.\_\_.2024, § \_\_

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

Asemakaavan selostus koskee 14.8.2024 päivättyä asemakaavakarttaa.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutoksen laadinnan kohteena on noin 4019 m<sup>2</sup> alue Tornion kaupungin Torpin kaupunginosan alueella. Alue sijoittuu teollisuusalueelle. Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa.



Kuva 1. Ote Tornion kaupungin karttapalvelusta ja suunnittelualue osoitettu keltaisella. © Tornio InfoGIS.

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavamuutos Torpin kaupunginosan korttelin 10 puistoalueelle (Verkkotehtaanpuisto).

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa ajoyhteys ko. alueen kautta tontille 16 ja muuttaa alue KTY-tonttialueeksi ja yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET).

#### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Asemakaavan seurantalomake
- Kaavakartta 12.2.2024
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Valmisteluvaiheen lausunnot, mielipiteet ja vastineet
- Ehdotusvaiheessa ei viranomaisilla ollut lausuttavaa eikä muistutuksia saapunut joten erillistä liitettä ei ollut tarpeen laatia

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kuulutus OAS:n nähtävilläolosta: 28.3.2024

OAS:n nähtävilläolo: 28.3.2024 alkaen

Kuulutus asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolosta: 28.3.2024

Asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo: 28.3. – 29.4.2024

Kuulutus asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta: 13.6.2024

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo: 12.6. – 12.7.2024

Asemakaavan hyväksyminen:

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

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

### 2.2 Asemakaava

Kaavamuutoksen laadinnan tavoitteena on mahdollistaa ajoyhteys ko. alueen kautta tontille 16 ja muuttaa alue KTY-tonttialueeksi ja yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET).

### 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 4019 m<sup>2</sup> alue Tornion kaupungin Torpin kaupunginosan alueella. Alue rajautuu etelässä Verkkotehtaankatuun ja muualta oleviin teollisuusalueiden tontteihin. Suunnittelualue on nykyisellään puistoaluetta.



*Kuva 2. Suunnittelualue rajautuu eteläosastaan Verkkotehtaankatuun. Suunnittelualue kuvassa kadun vasemmassa reunassa (1/24).*



*Kuva 3. Suunnittelualue on metsäistä puistoaluetta (1/24).*

### 3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan metsäistä puistoaluetta. Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

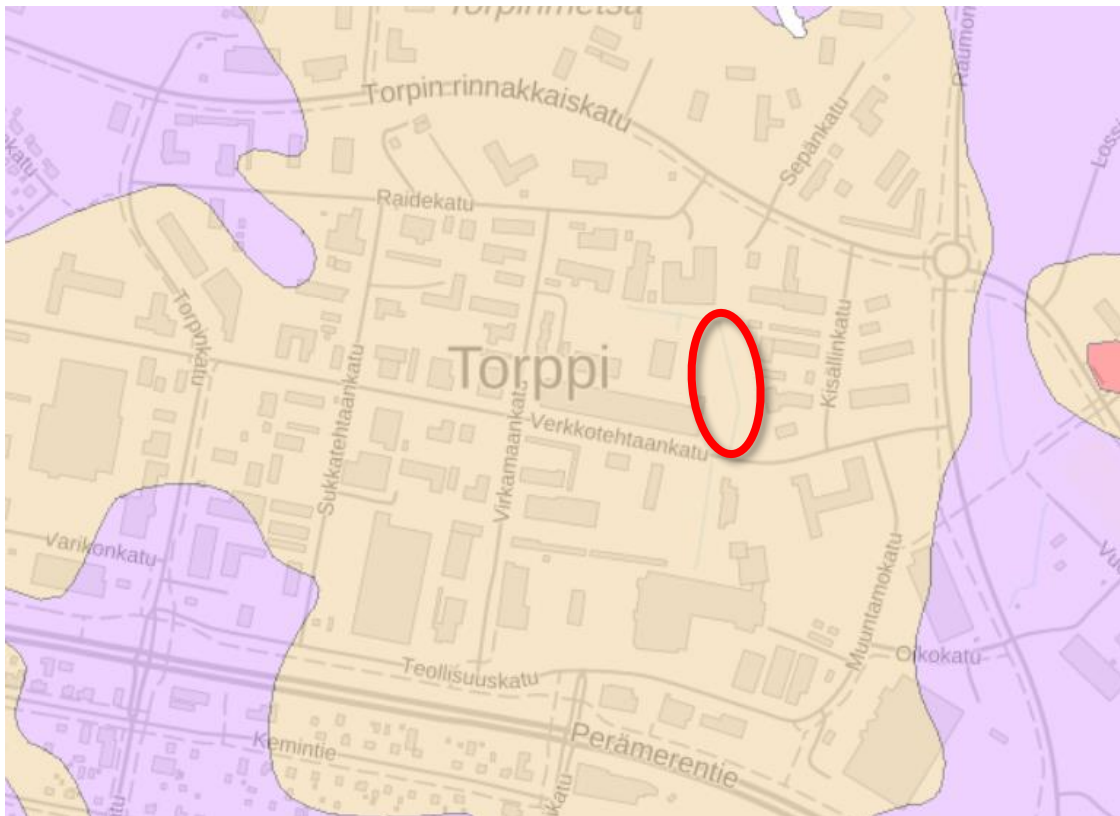


*Kuva 4. Suunnittelualue kuvattuna Verkkotehtaankadulta länteen (1/24).*



## Maaperä

Geologisen tutkimuskeskuksen Maankamara-karttapalvelun mukaan suunnittelualueen maaperä on hiekkamoreenia.



Kuva 5. Maaperä. Suunnittelualueen sijainti osoitettu punaisella. GTK, Maanmittauslaitos, Esri Finland 2/2024.

## Pinta- ja pohjavedet

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

## Tulvavaara

Kaavoitettava alue ei sijoitu tulvavaara-alueelle.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

## Väestö

Suunnittelualueelle ei sijoitu asumista.

## Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueen välittömään läheisyyteen sijoittuu erilaisia elinkeinoelämän toimintoja: suuri varastohalli länsipuolella ja itäpuolella pienempiä pienteollisuusrakennuksia. Alue tukeutuu sekä Torpin että kaupungin keskustan palveluihin.

## Rakennuskanta

Suunnittelualueelle ei sijoitu rakennuskantaa.

## Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet

Kaavoitettavalla alueella ei ole tiedossa olevia kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita. Lähin kohde (Pohjanmaan rantatie) sijoittuu alle 200 metrin päähän suunnittelualueesta.

## Arkeologinen kulttuuriperintö

Kaavoitettavalla alueella ei ole tiedossa olevia arkeologisia kohteita.

## Liikenne

Kaava-alue sijoittuu Verkkotehtaankadun varteen.

## Tekninen huolto

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

### 3.1.4 Maanomistus

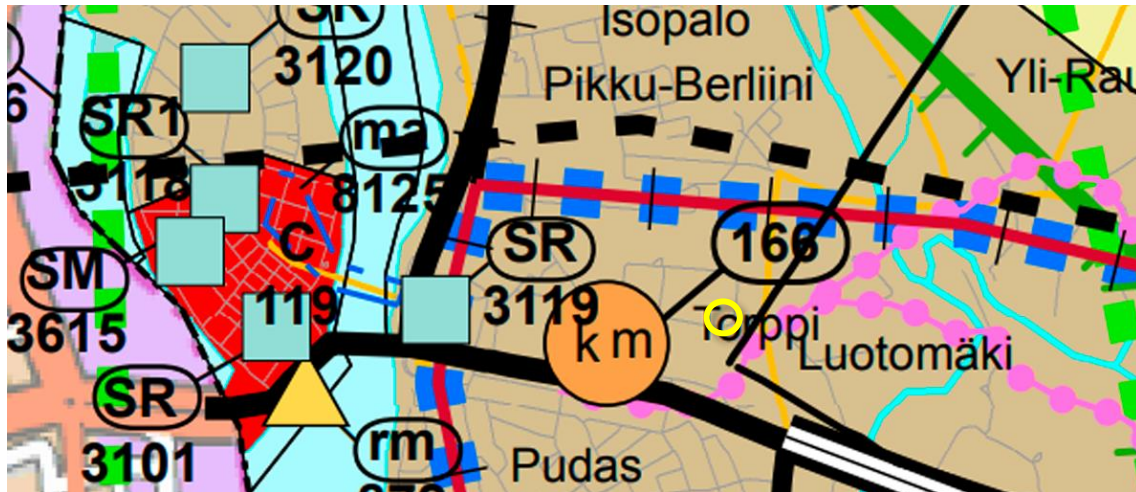
Kaavamuutosalue on kaupungin omistuksessa.

Tornion kaupunki tekee tarpeellisilta osin kaavamuutosaloitteen tehneen toimijan kanssa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 91 b §) mukaisen maankäyttösopimuksen, mikäli kaavamuutos saa lainvoiman.

## 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.

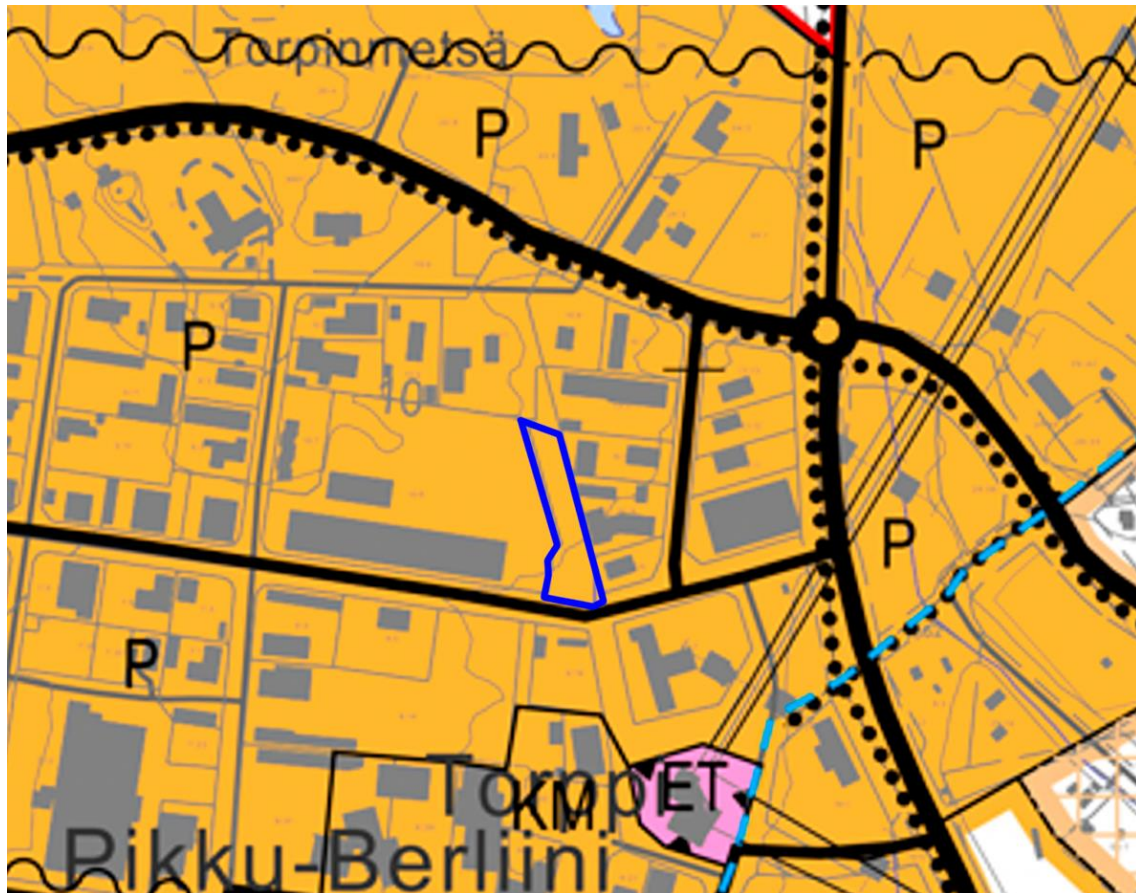


- A** Taajamatoimintojen alue  
Merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamis-alueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.
- kk** Kaupunkikehittämisen kohdealue  
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 virkistyksen kehittämisen kohdealue  
Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistyksen 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 veneilyreittien ja -satamien kehittämistarpeet sekä yhtenäisen kevyen liikenteen reitin kehittämismahdollisuus.*  
*Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon maankohoamisen taloudelliset ja ympäristölliset vaikutukset sekä turvata maiseman ja luonnonkalouden erityispiirteet ja luonnon kehityskulkujen alueellinen edustavuus. Maankohoamisrannikon luonnon- ja kulttuuriperinnön kansainvälisten arvojen säilymistä ja matkailullista hyödyntämistä tulee edistää.*

Kuva 6. Ote Länsi-Lapin maakuntakaavasta merkintöineen ja määräyksineen. Suunnittelualueen rajausta keltaisella.

### 3.2.2 Yleiskaava

Asemakaavan suunnittelualue on merkitty Tornion yleiskaavassa 2021 (Kh § 57 1.3.2010) palvelujen ja hallinnon alueeksi (P).



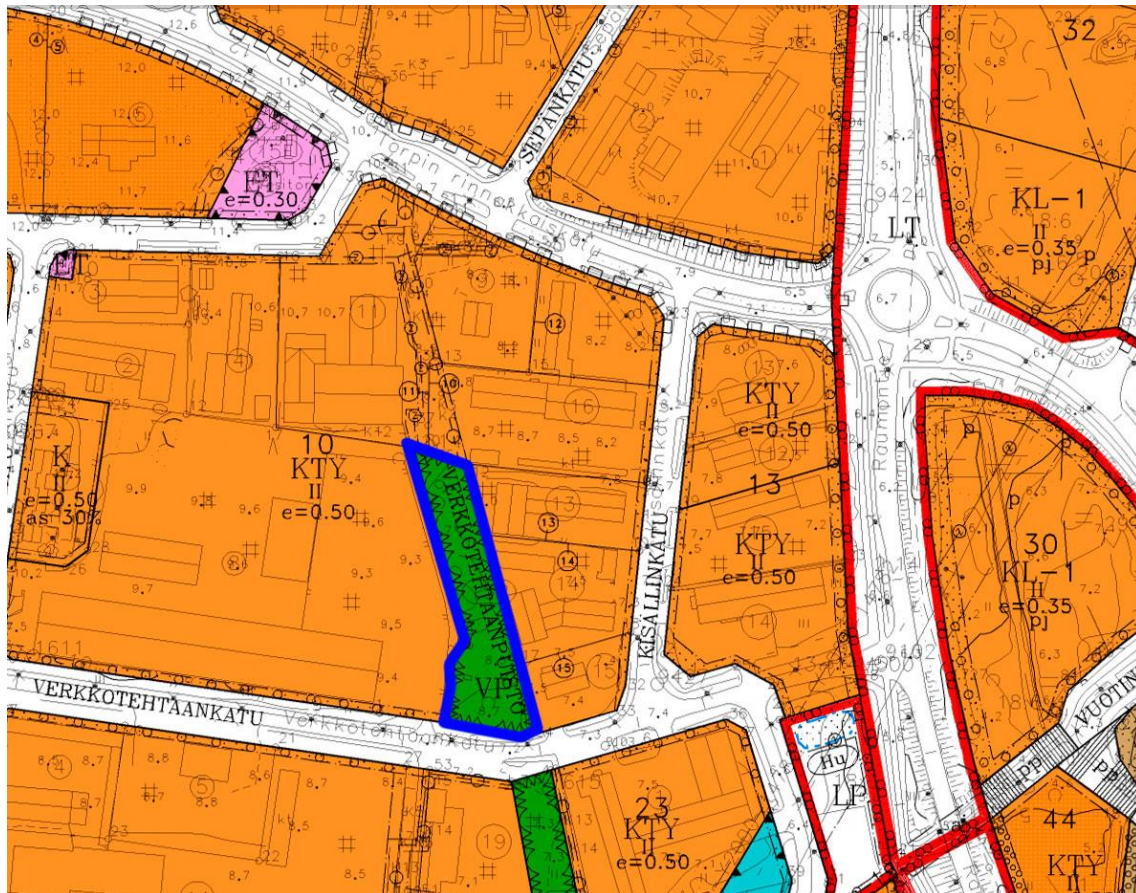
PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE  
Torppi, Kiviranta, Färimäki, Pudas, Kalliopudas, Kokkokangas

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

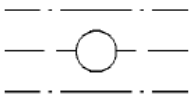
Kuva 7. Ote Tornion yleiskaava 2021:sesta merkintöineen ja määräyksineen.

### 3.2.3 Asemakaava

Alueella on voimassa 24.2.2006 voimaantullut asemakaava, jossa suunnittelualaue on merkitty puistoalueeksi (P). Alueen läpi kulkee kunnallistekninen linja.



Puisto.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Kuva 8. 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.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan laadinnan tarve ja tavoitteet

Kaavamuutosaloitteen tehneen yrityksen tavoitteena on mahdollistaa kulku alueen läpi yrityksen omistamalle tontille ja hyödyntää alue ulkovarastointi-, liikennöinti- ja pysäköintialueena. Asemakaavassa ei ole tarkoitus osoittaa alueelle rakennusoi-keutta. Alueella oleva puistomuuntamo lähiympäristöineen on tarkoitus muuttaa maankäytöltään yhdyskuntateknisen huollon (ET) alueeksi.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tornion kaavoitus ja mittaus on päättänyt luonteeltaan vähäisen asemakaavamuutoksen laadinnasta.

### 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 28.3.2024.

#### 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 28.3.2024 alkaen.

Kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 28.3.2024. Valmisteluaineiston palautteista sekä näihin annettavista vastineista on tehty erillinen yhteenveto kaavaselostuksen liitteeksi.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 12.6.-12.7.2024. Ehdotusvaiheesta ei ollut tarpeen laatia erillistä yhteenvetoa kaavaselostuksen liitteeksi, sillä Lapin ELY-keskus, Lapin liitto ja Tornionlaakson maakuntamuseo totesivat kirjallisesti ettei heillä ole lausuttavaa kaavamuutoksen johdosta.

#### 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 kulemisten 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. Päättös 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 palvelujen ja hallinnon alueeksi (P).



## 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

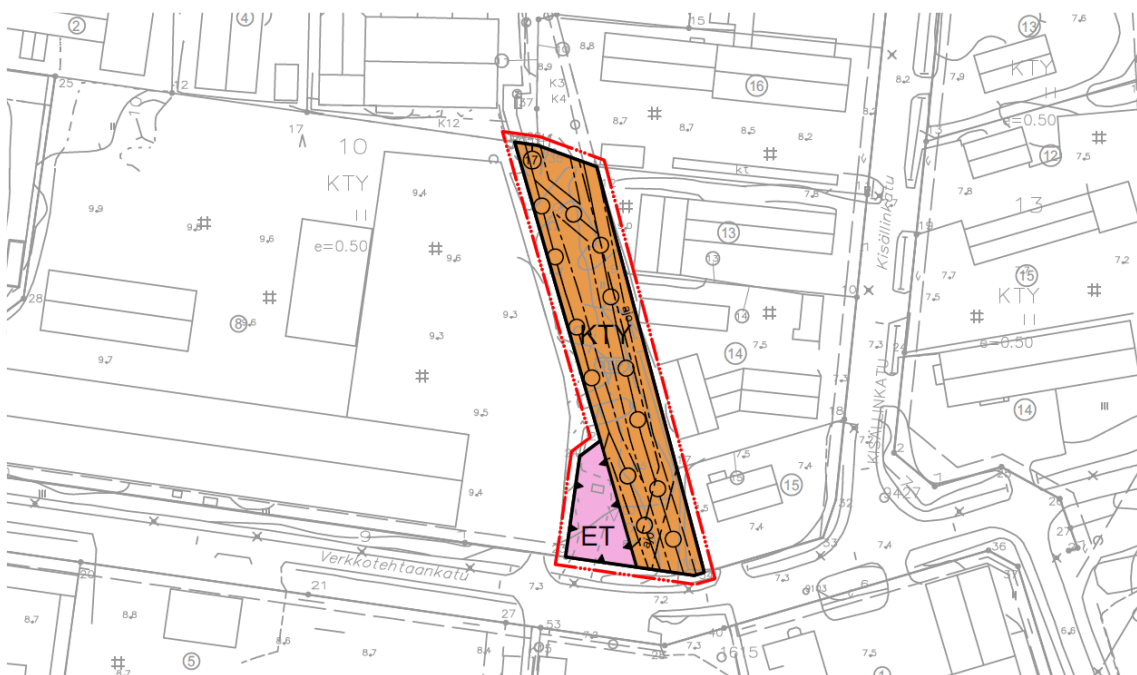
### 4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Suunnittelualueen pienestä koosta ja maanomistajan selkeistä tavoitteista johtuen ei tarvetta vaihtoehtoisten kaavaluonnosten laadinnalle ollut, vaan nykytilanne toimii nk. nollavaihtoehtona.

Suunnittelualue on osoitettu asemakaavaluonnoksessa pääosin toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY/0,3416 ha), joka on jatkumoa suunnittelualueetta ympäröivän alueen tonttien kaavamerkinnälle. Kaavaluonnoksessa mahdollistetaan alueen hyödyntäminen ulkovarastointi-, liikennöinti- ja pysäköintialueena. Ajasitteen tehtävänä on mahdollistaa ajoyhteys muodostuvan tontin (17) pohjois- ja itäpuolella sijaitseville tonteille 13,14 ja 16. Tonttijako on osoitettu muodostuvalle tontille sitovaksi.

KTY-alueen läpi kulkevaksi on osoitettu johtorasitteita.

Suunnittelualueen lounaisosassa on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET/0,0604 ha). Alueella sijaitsee muuntamoraennus.



Kuva 9. Asemakaavaluonnos (3.3.2024).

Valmisteluvaiheessa saadun palautteen pohjalta ajorasite ulotettiin myös länsipuolella sijaitsevalle tontille 8 ja kaavamuutosalueen alaosaan osoitettiin 9 m leveä tontti (18).

#### 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 maankäytön yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Kaavamuutoksella on vaikutuksia maisemaan, sillä puistoalue muuttuu rakennetuksi alueeksi. Kaavaluonnoksessa osoitetulle ET-alueelle on mahdollista jättää puustoa sekä muodostuvan KTY-tontin rakentamatta jääville osille.

##### Luonnonympäristö

Asemakaavan muutoksella puistoalue muuttuu rakennetuksi alueeksi. Puistoalueella ei ole erityisiä luontoarvoja, joten muutoksen ei voida katsoa olevan merkittävä luonnonympäristön kannalta alueen koko ja sitä ympäröivä alue huomioiden.

##### Hulevedet

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

##### Liikenteen ja teknisen huollon järjestäminen

Alueella on valmis tieverkosto ja tekninen huolto. Alueen liikennemääriin asemakaavalla ei ole vähäistä suurempaa vaikutusta. Ajoyhteys tietyille tonteille helpottuu kaavan toteutumisen myötä.

##### Muut vaikutukset

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.</p>	<p>Kaavalla mahdollistetaan olevan alueen kehittyminen ja luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä helpotetaan alueen liikenteellisiä yhteyksiä.</p>
<p><b>Terveellinen ja turvallinen elinympäristö</b></p> <p>Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin.</p>	<p>Kaavassa on huomioitu hulevedet.</p>

#### 4.5.4 Kaavan suhde maakuntakaavaan

Asemakaavalla edistetään maakuntakaavan toteuttamista.

#### 4.5.5 Kaavan suhde yleiskaavaan

Asemakaavalla edistetään yleiskaavan toteuttamista.



*Kuva 13. Näkymä kaavamuutosalueen pohjoisosasta etelään kaavamuutosalueelle (11/2023).*

## 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 14.8.2024



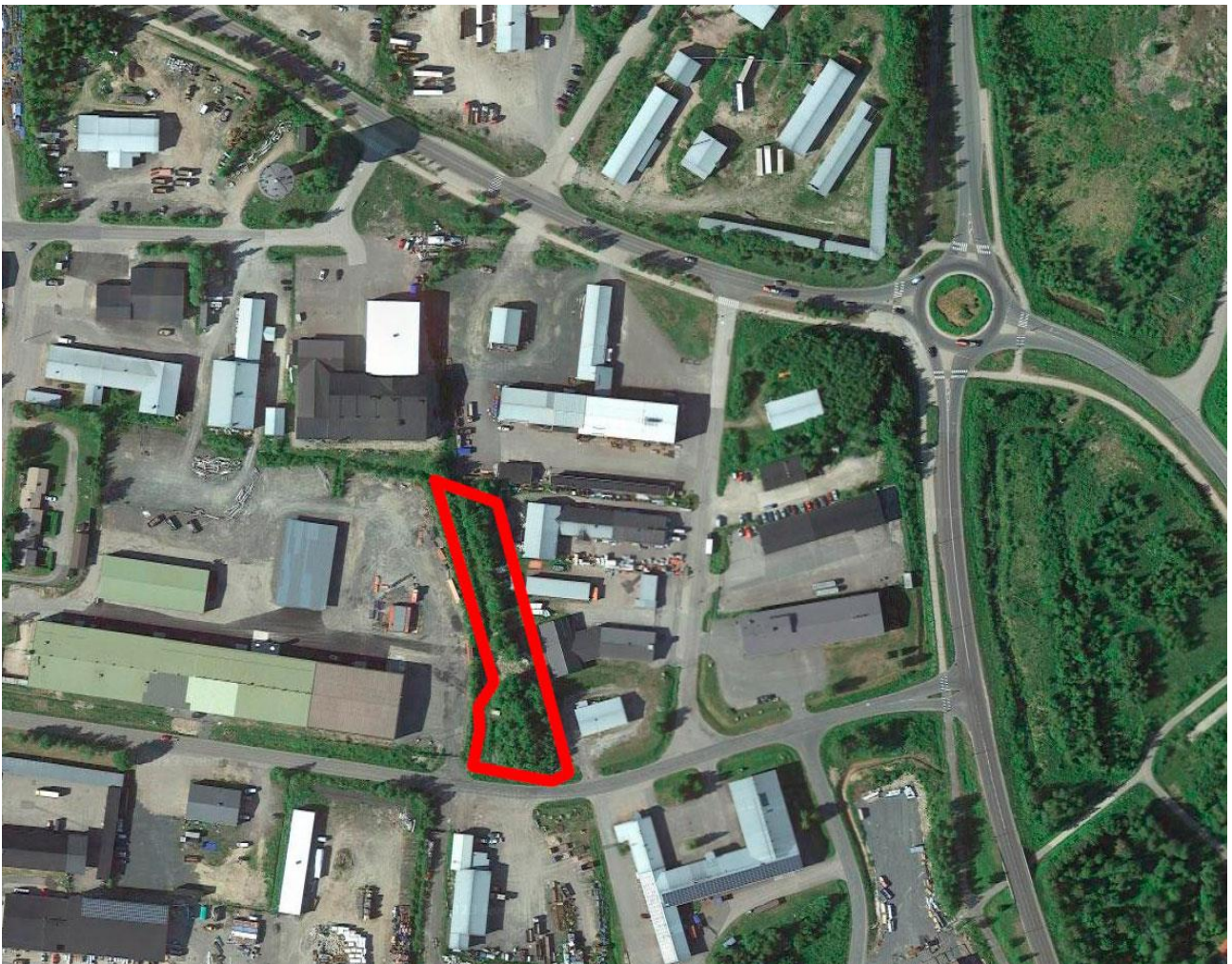
Jarmo Lokio  
arkkitehti YKS 122



## TORNION KAUPUNKI, 15. KUNNANOSA

Asemakaavamuutos Torpin kaupunginosan korttelin 10 puistoalueelle (Verkkotehtaanpuisto).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 14.8.2024



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?

Kaavamuutoksen laadinnan tavoitteena on mahdollistaa ajoyhteys ko. alueen kautta tontille 16 ja muuttaa alue KTY-tonttialueeksi sekä puistomuuntamon osalta yhdyskuntateknisen huollon (ET) alueeksi.

## 3. Suunnittelualue

Asemakaavamuutoksen laadinnan kohteena on noin 4019 m<sup>2</sup> alue Tornion kaupungin Torpin kaupunginosan alueella. Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa.



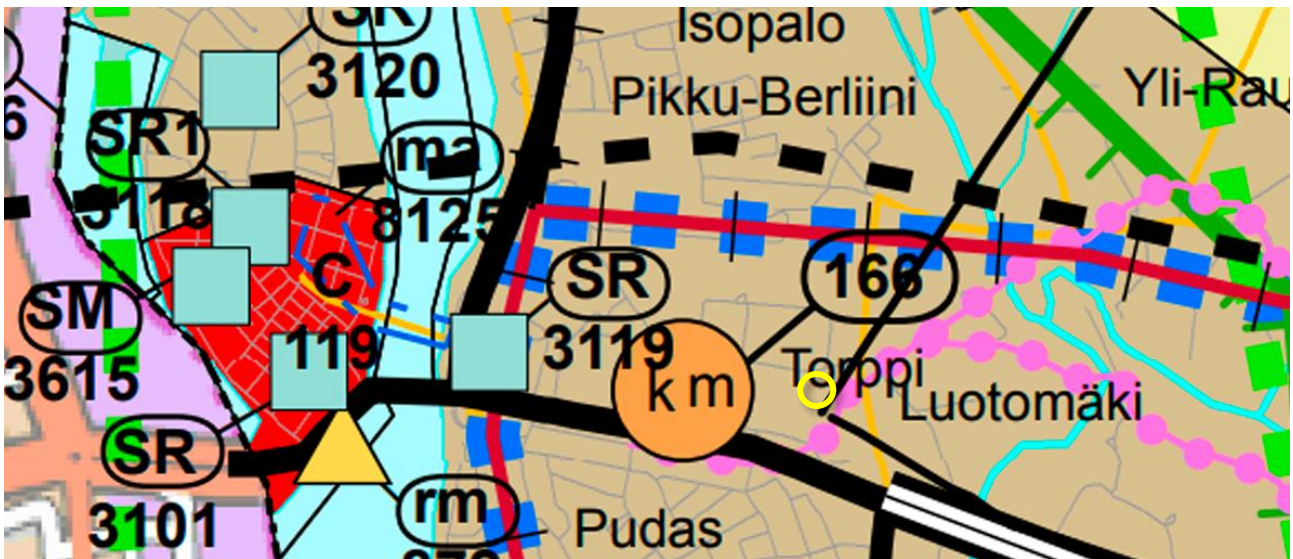


Kuva 2. Ote Tornion kaupungin karttapalvelusta ja suunnittelualueen rajaus keltaisella. © Tornio InfoGIS.

## 4. Suunnittelun lähtökohdat

### 4.1 Maakuntakaava

Voimassa olevassa Länsi-Lapin maakuntakaavassa suunnitteluala 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 alueidenkäyttöisiä 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 kehittämisen kohdealue

Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistysalueen vyöhykkeitä, joihin kohdistuu alueidenkäyttöisiä 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.

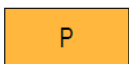
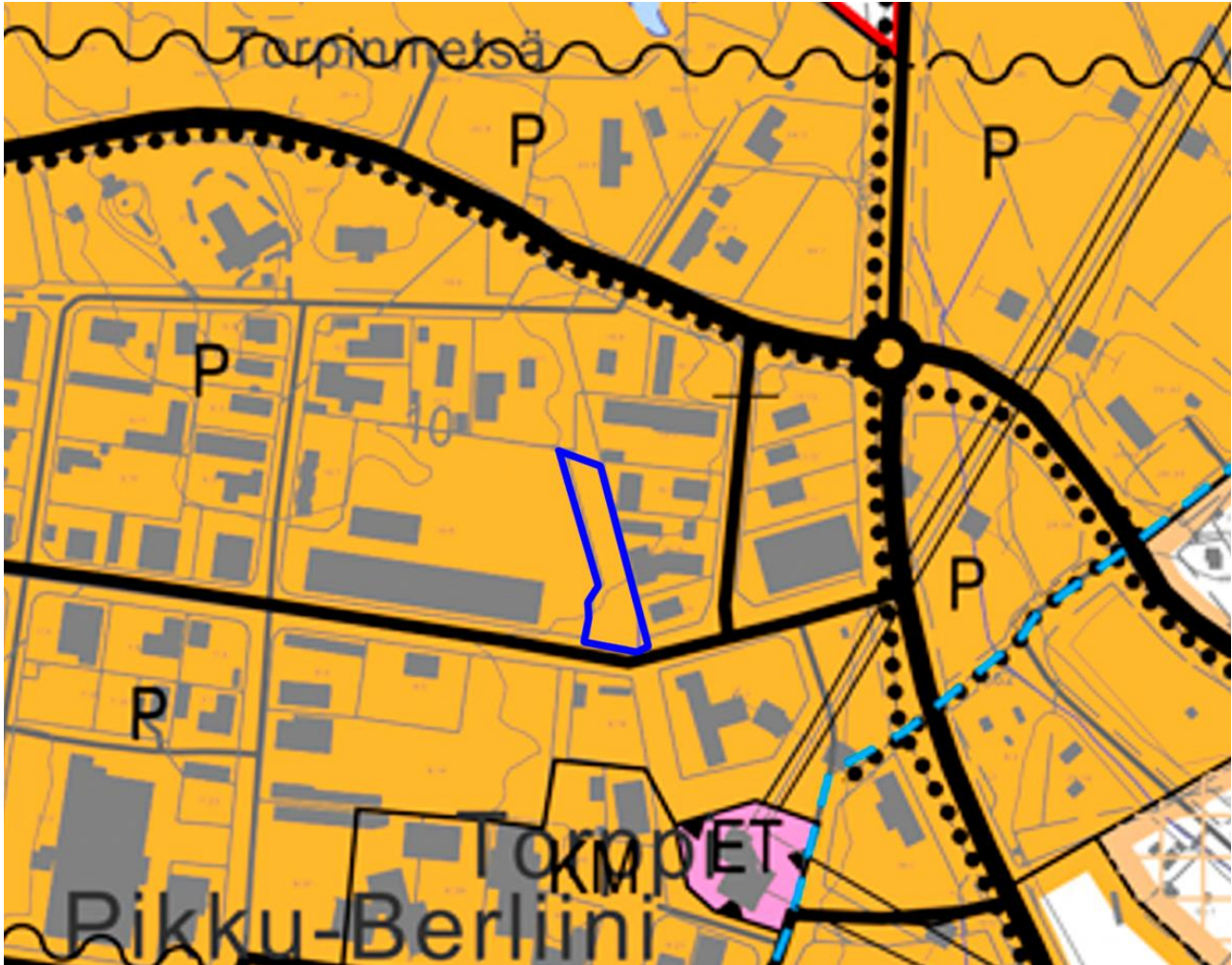
Perämeren rannikon matkailu- ja virkistyspalvelujen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon veneilyreitien ja -satamien kehittämistarpeet sekä yhtenäisen kevyen liikenteen reitin kehittämismahdollisuus.

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 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) palvelujen ja hallinnon alueeksi (P).



**PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE**  
Torppi, Kiviranta, Färimäki, Pudas, Kalliopudas, Kokkokangas

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

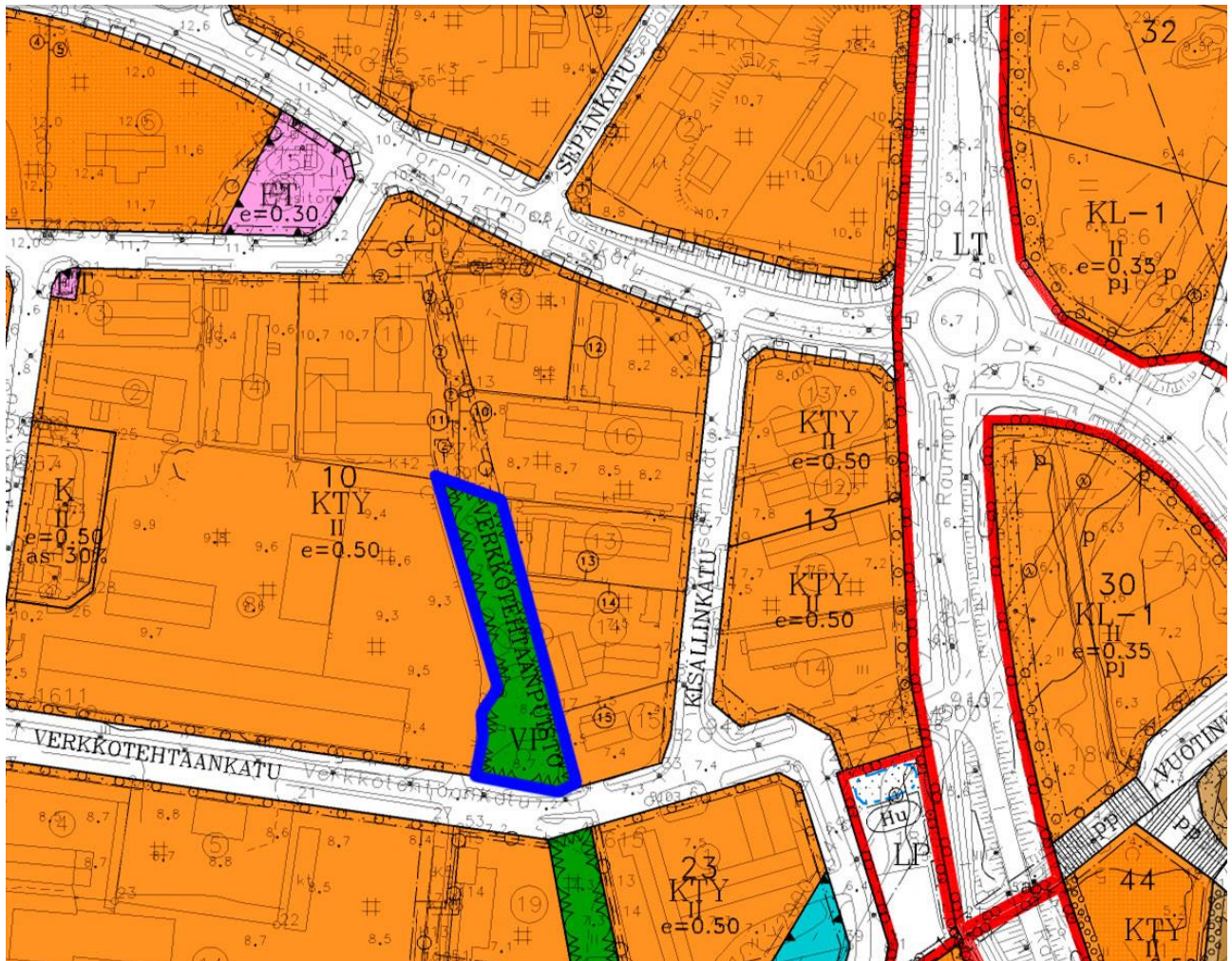
Kuva 4. Ote Tornion yleiskaava 2021:sesta merkintöineen ja määräyksineen.



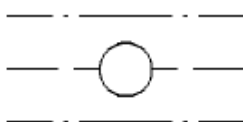


### 4.3 Asemakaava

Alueella on voimassa 24.2.2006 voimaantullut asemakaava, jossa suunnittelualue on merkitty puistoalueeksi (P).



Puisto.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Kuva 5. Ote ajantasa-asetuksesta merkintöineen.

### 4.4. Maanomistus

Kaavoitettava alue on kaupungin omistuksessa.

## 5. Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavamuutoksen laadinnan tavoitteena on mahdollistaa ajoyhteys ko. alueen kautta tontille 16 ja muuttaa alue KTY-tonttialueiksi.

## 6. Selvitettävät asiat

Kaavamuutos ei lähtökohtaisesti edellytä MRL 9 §:n mukaisia erillisselvityksiä, elleivät viranomaiset niitä tule erikseen vaatimaan. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen alueella selvitetään.

## 7. Laadittavat vaihtoehdot

Kaavoituksen yhteydessä laaditaan tarpeelliset vaihtoehtoiset 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

## 9. Osalliset

Selvityksen perusteella osallisia ovat:

*Maanomistaja, vuokraoikeuden haltija ja asukkaat:*

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

*Yhdyskuntatekniikka*

- ✓ Tornion Energia Oy
- ✓ Tornion Vesi Oy

*Kaupungin hallintokunnat:*

- ✓ tekninen lautakunta

*Viranomaiset:*

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



## 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 kaupungin 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 kaupungin jäsenillä on mahdollisuus lausua mielipiteensä kaavaluonnoksesta. Kuulemisesta tiedotetaan kaupungintalon ilmoitustaululla ja paikallislehdessä sekä kirjeitse kaavamuutosalueen 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 kaupungin jäsenillä on mahdollisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Viranomaisilta pyydetään lausunnot.
- ✓ Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (26 §) mukainen viranomaisneuvottelu (tarvittaessa).
- ✓ Kaupunginvaltuuston hyväksyminen

## 11. Alustava aikataulu

OAS:n laadinta	12/2023
Vireilletulo (MRL 63 §)	2/2024
Luonnosvaiheen selostuksen ja kaavakartan laadinta	1-2/2024
Valmisteluvaiheen kuuleminen (MRL 30 §)	3-4/2024
Kaavaluonnoksen ja -selostuksen tarkistus ehdotusvaiheeseen	5-6/2024
Kaavaehdotuksen nähtävilläpito (MRL 65 §)	6-7/2024
Kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittely	8-9/2024

## 12. Kaavoitusprosessin kulku

Kuulutukset kaupungin ilmoituslehdessä:

- ✓ 28.3.2024 kuulutus asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläpidosta.
- ✓ 28.3.2024 kuulutus asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuulemisesta ja valmisteluaineiston nähtävilläpidosta
- ✓ 13.6.2024 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
- ✓ kaavasuunnittelija 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.lokiol@lokiol.fi](mailto:jarmo.lokiol@lokiol.fi), Ainonkatu 1, 96200 Rovaniemi

**Rovaniemellä 14.8.2024**



**Jarmo Lokio**  
arkkitehti FISE YKS 122

## TORNION KAUPUNKI, 15. TORPIN KAUPUNGINOSA

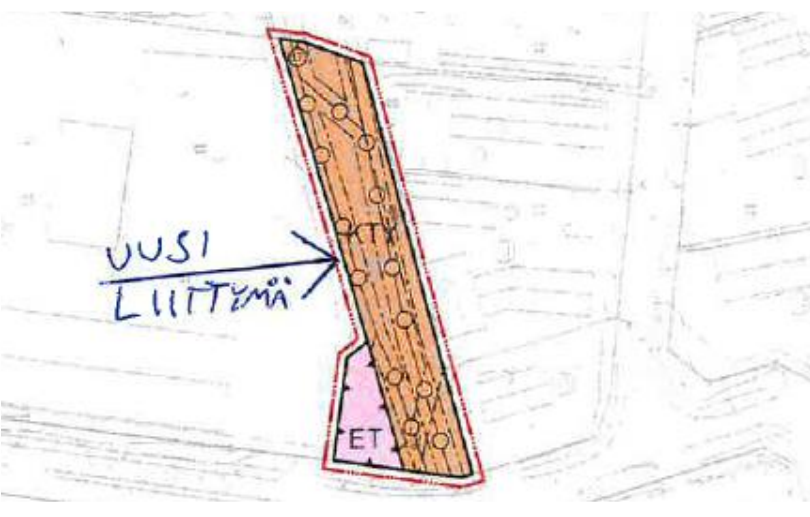
### Korttelin 10 puistoalueen (Verkkotehtaanpuisto) asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto

Lausunnot (3 kpl), mielipiteet (2 kpl) ja vastineet niihin kaavan valmisteluvaiheen nähtävilläoloaikana 28.3.-26.4.2024.

<b>1. Lapin ELY-keskus</b>	<b>Kaavanlaatijan vastine</b>
Lapin ELY-keskus toteaa, että sillä ei ole lausuttavaa kaavamutoksen valmisteluaineistosta.	Merkitään tiedoksi.
<b>2. Lapin liitto</b>	<b>Kaavanlaatijan vastine</b>
Lapin Liitolla ei ole lausuttavaa Verkkotehtaanpuiston asemakaavamutoksen valmisteluaineistosta.	Merkitään tiedoksi.
<b>3. Tornionlaakson museo</b>	<b>Kaavanlaatijan vastine</b>
Tornionlaakson museolla ei ole huomautettavaa lausunnolla olevan asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tai valmisteluaineistosta. Kaavamutoksen luonne huomioiden sillä ei oletettavasti ole vaikutuksia läheiseen valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Kaavamuutos muuttaa kaupunkikuvaa rakennetummaksi ja vähentää alueen monimuotoisuutta puistoalueen poistuessa.	Merkitään tiedoksi.

#### Mielipiteet

<b>1. Tornion Moottorikoneistamo Oy</b>	<b>Kaavanlaatijan vastine</b>
<p>Hyväksymme muutosehdotuksen, mikäli siihen tehdään seuraava liitekartasta ilmenevä muutos. Kaavoitettavan alueen Verkkotehtaanpuiston puoleisesta päästä lohkotaan 12 metriä leveä alue, joka liitetään tonttiin 15 kartan osoittamalla tavalla ja suunniteltu tie tehdään tämän alueen ja muuntamolle varatun alueen väliin.</p> <p>Perustelut:</p> <p>Kaavamuutoksen tarkoitus on rakentaa tie Verkkotehtaanpuiston tontille 16 ja varastoalue yhden yrityksen käyttöön. Kulkuyhteytenä tie on tarpeeton, koska tontille 16 on jo harvinaisen leveät liittymät Kisällinkadulta ja Torpin rinnakkaiskadulta. Myös alueen muille tonteille on jo liittymät Kisällinkadulta. Varastoalueena alue on ehkä tarpeellinen, mutta se on mahdollista rakentaa myös ilman läpi ajettavaa tietäkin alueen Torpin rinnakkaiskadun puoleiseen päähän.</p> <p>Lisäksi on huomioitava, että kaavamuutoksella ollaan tuhoamassa Torpin ainoaa viheraluetta.</p> <p>Olen aikaisemmin kysynyt kaupungin arkkitehdiltä mahdollisuutta suurentaa pihaa pääoven edestä juuri samalta kohdalta mihin muutosesityksen luonnoksessa tie on suunniteltu kulkemaan. Se ei arkkitehdin mukaan käynyt silloin päinsä puistoalueella olevan kunnallistekniikan vuoksi. Kunnallistekniikka on edelleen samalla paikalla mutta kaavamuutosesityksen mukaan tien ja varastoalueen tekeminen näyttäisi kuitenkin olevan mahdollista, joten pihamme laajentamisellekaan ei ole olemassa hyväksyttävää estettä.</p> <p>Tarve pihan laajentamiselle on edelleen olemassa. Raskaamman nosturilla käsiteltävän tavarantoimituksen vastaan ottaminen ei onnistu siihen tarkoitettujen oven kautta, koska pihan ahtauden vuoksi peräkärryn peruuttaminen ovelle ei aina eikä kaikilta onnistu. Olemme joutuneet käyttämään siihen tarkoitukseen hallin toisessa päässä olevaa ovea. Mikäli pihaa voisi suurentaa riittävästi niin hallin toinen pää vapautuisi muuhun käyttöön.</p>	<p>Kaavoitettavan alueen Verkkotehtaanpuiston puoleisesta päästä osoitetaan 9 m leveä tontti 18, joka on pituudeltaan viereisen tontin nro 15 mittainen.</p> <p>Kaavamuutosalueelle ei rakenneta tietä, vaan osoitetaan mahdollisuus korttelin sisäiselle huolto liikenteelle kaikille kaavamuutosalueeseen rajautuville kiinteistöille.</p> <p>Kaavamuutoksen myötä mielipiteen esittäjällä on mahdollisuus lunastaa/vuokrata kiinteistön kohdalla oleva tontti mikäli kaavamuutos saa lainvoiman.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>

<p>Mikäli tie rakennetaan luonnoksessa esitettyyn paikkaan, niin se tulisi kulkemaan pääovemme edestä muutaman metrin päässä ovesta. Pölyävä tie aivan oven edessä ja sisään tunkeutuva pöly olisivat selkeä haitta, koska joudumme kesäaikana pitämään ovia avoinna pesukoneessa syntyvän lämmön vuoksi. Jos ovet ovat suljettuna niin hallin lämpötila nousee 30 - 40 asteeseen ja työskentely on silloin suorastaan mahdotonta.</p> <p>Olemme aikaisemmin joutuneet poistamaan tontiltamme toisen liittymän kokonaan juuri pölyn vuoksi. Joillakin kansalaisilla oli nimittäin tapana oikaista pihamme läpi vauhdilla Verkkotehtaankadulta Kisällinkadulle.</p> <p>Mikäli tonttia laajennettaisiin ja tie tehtäisiin esittämälläni tavalla kauemmas hallista, niin tontille voisi pihan laajennuksen lisäksi jättää myös pölyämiseltä suojaavaa puustoa eikä tie olisi silloin niin suuri haitta.</p> <p>Luonnoksen mukaisella tielinjalla Verkkotehtaankadun puoleisessa päässä on lisäksi viemärikaivo, jonka kautta kiinteistömme likavedet kulkevat ja kaukolämpöputki, joka on muiden putkien ylityksen vuoksi niin lähellä maan pintaa, että puistoalueen suunnasta tuleva ojakin ensin täytettiin osittain putkien suojaamiseksi. Myöhemmin niiden suojaksi ojaan rakennettiin rumpu.</p> <p>Putkien ja viemärikaivon sijoitukseen pitäisi todennäköisesti tehdä muutoksia, mikäli tie rakennettaisiin luonnoksessa esitettyyn kohtaan. Muuten ne tuskin kestävät ylitse tapahtuvaa raskasta liikennettä.</p> <p>Esittämässäni sijoituskohdassa ei näitäkään haittoja ole ja tie olisi myös tässä kohdassa kaavamuutoksen hakijalle aivan yhtä käyttökelpoinen kuin muutosesityksen luonnoksessa esitetyssä kohdassakin.</p>	<p>Kaavamuutosalueelle ei rakenneta tietä, vaan osoitetaan mahdollisuus korttelin sisäiselle huoltoliikenteelle kaikille kaavamuutosalueeseen rajautuville kiinteistöille.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p><b>2. HT Laser Oy</b></p>	<p><b>Kaavanlaatijan vastine</b></p>
<p>Kaavamuutosalueen länsipuolen kiinteistöllä 851-15-10-8 (Virkamaankatu 7) toimijana oleva HT Laser Oy (Teiskonen Oy/ RD Virkamaankatu Fastighets Ab) toteaa, ettei tällä ole huomautettavaa kaavamuutosta kohtaan, mutta haluaa tasapuolisuuden nimissä esittää myös HT Laser Oy:lle ajoyhteyden varauksen uudelle KTY-tonttialueelle länsipuolen tontilta 8.</p> <p>HT Laserin käyttämän tontin pääliikennöintiväylänä toimii Virkamaankadun puoleinen liittymä. Se on varsin ahdas ja turvaton erityisesti rekka-liikenteelle. Virkamaankadun varteeseen pysäköidyt autot ja vastakkaisen tontin toimijan liikennöinti kaventaa kulkuväylää tontille 8 merkittävästi. Kiinteistön toinen liittymä Verkkotehtaankadulle on alamässä ja liittyy näköesteeseen mutkaan Verkkotehtaankadulle, joten se ei ole turvallinen isoille ajoneuvoille ja kuljetuksille.</p> <p>Varaus uudelle tieliittymälle tontille 17 mahdollistaisi turvallisemman satunnaisen liikennöinnin ja isojen kuljetusten siirron HT Laser Oy hallinnoiman tontin läpi. Virkamaankadun puoleisen ahtaan liittymän edestakaista liikennettä voitaisiin ohjata turvallisesti läpikuluna uuden liittymän kautta pois tontilta tarpeen mukaan. Tällöin kohtaava liikenne isojen rekkojen ja kuljetusten osalta vähentyisi.</p> <p>Ehdotamme siis varausta ajoyhteydelle uuden tontin länsipuolelta LIITTEEN 1 havaintokuvan mukaisesti.</p> 	<p>Tontille 8 osoitetaan myös ajoyhteyden mahdollisuus asemakaavamuutoksessa muodostuvan tontin 17 kautta.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>

Torniossa 10.5.2024

  
**Jarmo Lokio**  
arkkitehti YKS 122