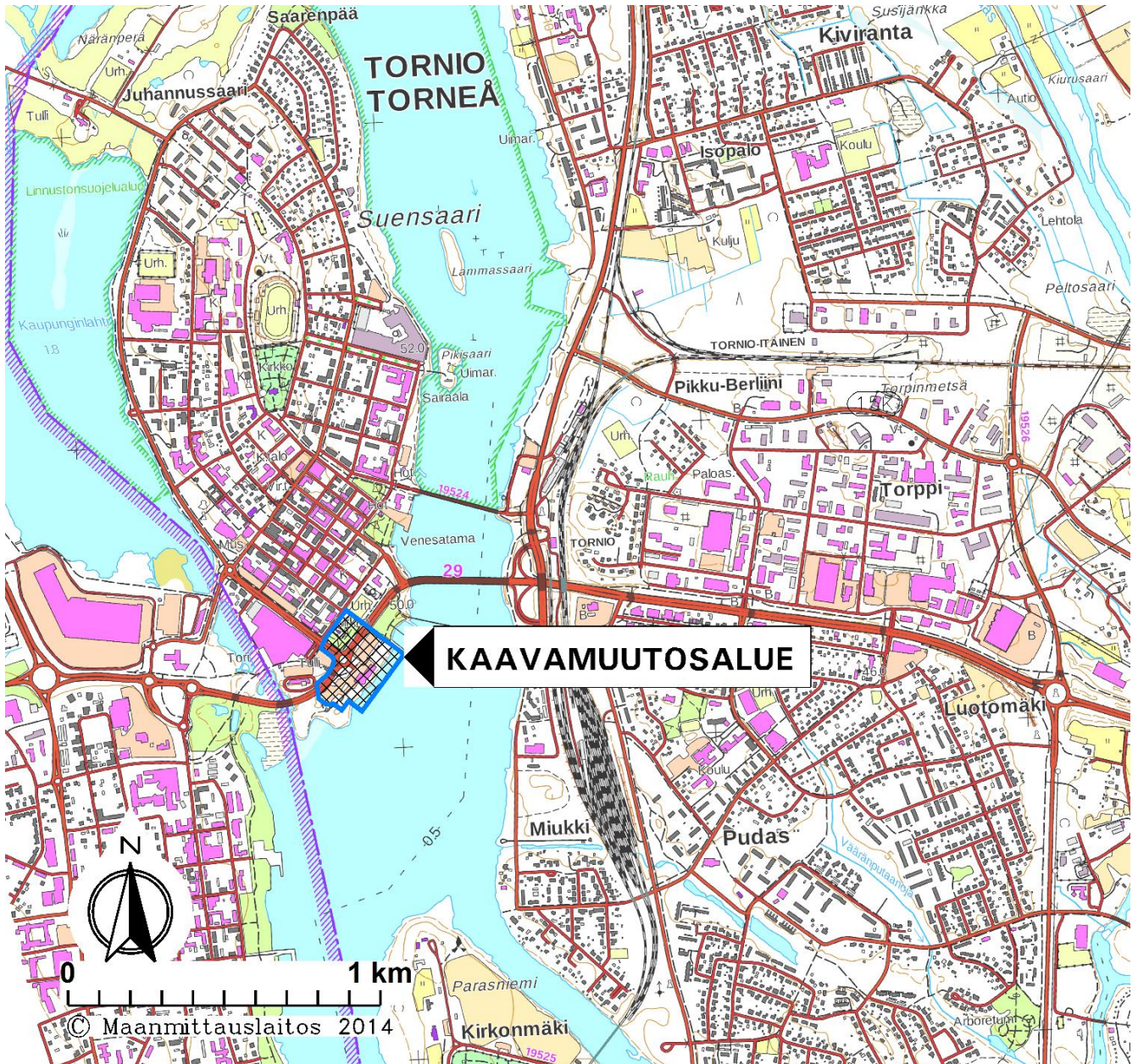




GREENLINE:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 21.3.2019



Kuva 1: Kaavamuutosalueen sijainti kaupunkirakenteessa

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.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) kuvataan kaavoitustehtävää sekä määritellään kaavatyössä käytettävät osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet, laajuus ja tavat. OAS:ssa selvitetään, miten osalliset voivat esittää mielipiteensä kaavoituksen eri vaiheissa ja miten tästä tiedotetaan. Arviointiosassa selvitetään kaavan toteutukseen liittyvät ympäristövaikutukset ja niiden arviointimenetelmät.

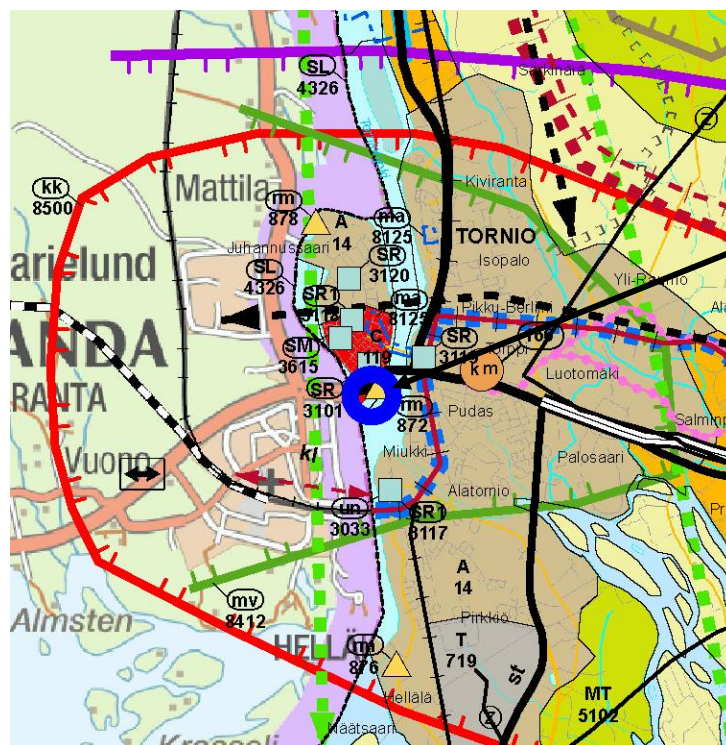
Suunnittelualue

Asemakaavan muutos koskee Tornion kaupungin 1. Suensaaren kaupunginosan kortteleita 13 (osa), 14, 15 (osa) ja 17, sekä niihin liittyviä liikennealueita ja vesialuetta.

Suunnittelualueen kaavoitusilanne

Länsi-Lapin maakuntakaava

Helmikuussa 2003 vahvistetussa Länsi-Lapin seutukaavassa (ja 1.1.2010 Länsi-Lapin maakuntakaavaksi nimetyssä ja maakuntakaavan oikeusvaikutukset saaneessa) suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen kohteeksi, mikä on samalla matkailun ja virkistyksen kannalta merkittävä kohde. Länsi-Lapin maakuntakaava on hyväksytty Lapin liiton valtuustossa 26.11.2012. Länsi-Lapin maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 19.2.2014.



KAAVAMUUTOSALUE

Kuva 2: ote Länsi-Lapin maakuntakaavasta



Keskustatoimintojen kohde

Merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten palvelu-, hallinto-, ja muiden toimintojen alueita, sisältäen myös asumista sekä liikenne-, puisto- ja viheralueita.

Kaupan suuryksiköiden toteuttamisen ajoittamisessa on otettava huomioon seudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen siten, ettei palvelutarjonnassa aiheudu alueellisia tai väestöryhmittäisiä palvelujen saavutettavuuden kannalta kielteisiä muutoksia.

KOHDEKOHTAISET SUUNNITTELUMÄÄRÄYKSET:

c 120 (Tervola), c 121 (Keminmaa) ja c 122 (Simo):

Alueelle sijoitettavien vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäiskerrosala on yhteensä enintään 5 000 k-m².

c 123 (Ylikomio): Alueelle sijoitettavien vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäiskerrosala on yhteensä enintään 12 000 k-m².

c 124 (Pello): Alueelle sijoitettavien vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäiskerrosala on yhteensä enintään 14 000 k-m².

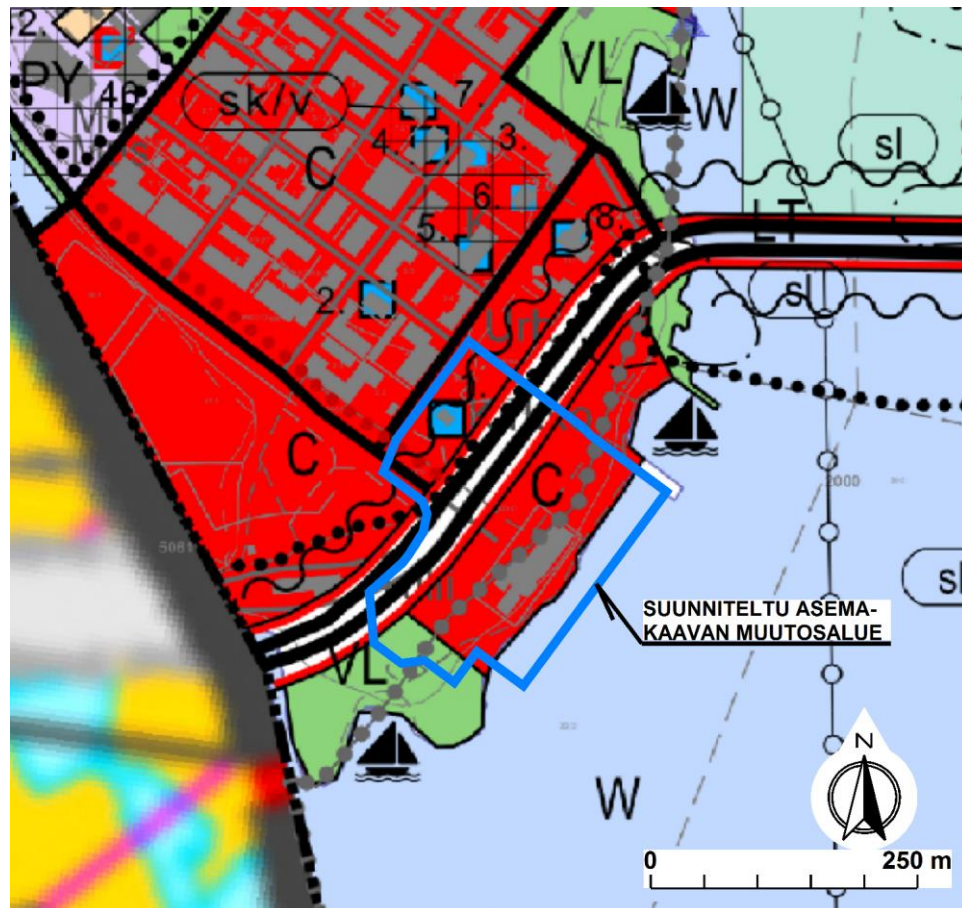


Virkistys-/matkailukohde

Merkinnällä osoitetaan sellaiset virkistys- ja matkailun kannalta merkittävät kohteet, joilla sijaitsee seudullisesti merkittäviä matkailupalveluja ja -tukikohtia.

Yleiskaava

Tornion yleiskaava 2021 on saanut lainvoiman 1.3.2010 (Kh§57). Yleiskaavassa asemakaavamutosalue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C), alueen lounaisosa on merkitty lähivirkistysalueeksi (VL).



Kuva 3: ote Tornion yleiskaava 2021

Tulvan huomioon ottaminen:

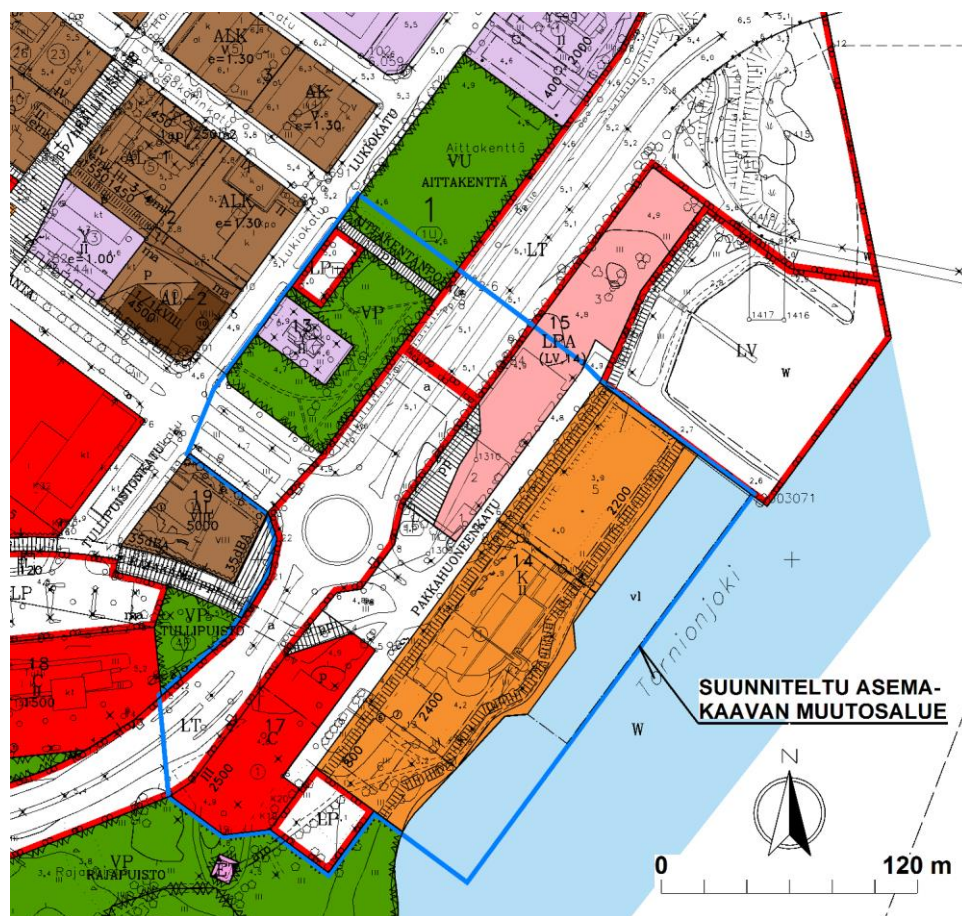
Alaville alueille rakennettaessa tulee huomioida tulva- ja kosteusvahinkojen vaara. Kosteudelle alttiit rakennusosat on sijoitettava vähintään 0,5 m ylemmäksi kuin kerran 100 vuodessa laskettu korkein tulvakorkeus (HW 1/100), elleivät kaavan hyväksymisen jälkeen valmistuvat selitykset muuta osoita, taikka rakennusluvan myöntävä viranomainen ei olosuhteista johtuen vaadi rakennusta sijoitettavaksi korkeammalle.

Mikäli em. rakentamiskorkeus on joskus ylitetty (jääpatotulva), on tämä korkeus otettava

määrääväksi korkeudeksi alimpia rakentamiskorkeuksia määrättäessä. Meren ranta-alueella kosteudelle alttiit rakennusosat tulee rakentaa vähintään korkeustasolle +2.30 m N60- järjestelmässä (+2.71 N2000-järjestelmässä).

Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa 2.5.2085 (159), 26.11.1991 (256), 17.5.1993 (275) ja 21.5.2007 (357) vahvistetut asemakaavat. Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 13 on merkitty puistoalueeksi (VP), johon sijoittuu myös yleisten rakennusten korttelialue (Y) ja pysäköimisalue (LP-1). Kortteli 15 on merkitty autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), jolle saa sijoittaa korttelin 14 autopaikkoja. Kortteli 14 on merkitty liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Kortteliin on merkitty sekä rannan että tien puolelle ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alue. Kortteli 17 on merkitty keskustatoimintojen korttelialueeksi (C).



Kuva 4: Suunnittelualan ja ympäristön voimassa oleva asemakaavatilanne

Maanomistus

Kaavoitettavalla alue on pääosin kaupungin (katu-, LP- ja puistoalueet, korttelit 14 (tontit 5 ja 6), 15 ja 17 ja Suomen valtion (valtatie 29 eli E4-tiealue) omistuksessa. Lisäksi suunnittelualueella sijaitsee ortodoksisen seurakunnan omistama kirkkokiinteistö ja osake-enemmistöltään yksityinen kiinteistö (kortteli 14 tontti 1, nk. Green Linen kiinteistö) Kaavamuutoksessa tehdään tarvittavat kaavoituksen käynnistämisen- ja maankäyttösopimukset.

Tavoitteet ja toimenpiteet

Kaavamuutoksella tarkastellaan mahdollisuutta muuttaa alue vastaamaan Euroopan 14 –arkkitehtuurikilpailun pohjalta tarkistettua aluesuunnitelmaa, jonka myötä myös alueen läpi kulkevan valtatie 29 (E4) leveyttä ja liittymäratkaisuja sekä siihen kuuluvan liikenneympyrän riittävää mitoitusta tarkistetaan.

Selvitettävät asiat

Kaavaa laadittaessa tehdään tarpeelliset MRL 9 §:n mukaiset selvitykset.

Osalliset

Osallisten toivotaan ottavan osaa kaavoitukseen liittyvään suunnitteluun tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyjen periaatteiden ja tavoitteiden saavuttamiseksi.

Maanomistajat ja asukkaat

- Suunnittelualueen ja lähikortteleiden asukkaat
- Kaava-alueen ja kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen omistajat

Viranomaiset

- Tornion kaupungin hallintokunnat
- Lapin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Lapin liitto
- Lapin pelastuslaitos
- Museovirasto / Lapin maakuntamuseo
- Haparanda stad
- Suomen tulli
- Liikennevirasto

Asukkaita edustavat yhteisöt

- Tornion Energia Oy
- Tornion vesi Oy

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Osallistumismenettelyn tavoitteena on luoda hyvä tiedon kulku sekä toimiva vuoropuhelu osallisten ja kaavan laatimisesta vastaavien tahojen välille koko suunnitteluprosessin ajaksi. Osallistumisen tulisi palvella suunnittelun eri vaiheiden tiedonsaantia ja kussakin vaiheessa tehtäviä valintoja ja päätöksiä. Osallisille jaetaan tietoa suunnittelun vaiheista ja vaikuttamismahdollisuuksista. Osallisilta saatavat tiedot ja mielipiteet työstetään suunnitteluprosessia palvelemaan muotoon.

Suunnitteluprosessi jaetaan selkeisiin vaiheisiin osallistumisen hallinnan helpottamiseksi. Kussakin vaiheessa tehdään selkeät välipäätökset ja annetaan palaute sitä pyytäneille osallisille.

Kaavoitusvaiheet ovat:

- Kaavan vireilletulo
 - osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja sen tiedottaminen
- Selvitys- ja valmisteluvaihe
 - perusselvitykset ja tiedon keruu, analyysi
 - valmisteluvaiheen kuuleminen (kaavaluonnos nähtävillä)
- Ehdotus- ja lausuntovaihe
 - kaavaehdotuksen laatiminen
 - kaavaehdotus julkisesti nähtävillä
 - kaavaehdotuksen nähtävilläpito ja lausunnot
- Hyväksymisvaihe
 - kaupunginvaltuuston hyväksymispäätös
 - päätöksestä tiedottaminen
 - voimaantulo

Aikataulu

4/2019	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville ja vireilletulokuuutus (MRL 63 §)
5/2019	kaavaluonnos
5/2019	Viranomaisneuvottelut (tarvittaessa)
8/2019	KH:n käsittely
9/2019	kaavaehdotus
10-12/2019	KV:n hyväksymiskäsittely

Yhteyshenkilöt:

Kaupunginarkkitehti	Jarmo Lokio	p. 040-7048720
	etunimi.sukunimi@tornio.fi	
Kaavoitusarkkitehti	Miisa Saukkonen	p. 040-6376744
	etunimi.sukunimi@tornio.fi	

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä tarvittaessa muutoksia ja täydennyksiä siihen asti kunnes kaavaehdotus asetetaan virallisesti nähtäville. Osalliset voivat antaa palautetta kaavoitusviranomaisille tai esittää Lapin ELY-keskukselle neuvottelua osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä.