



TORNION KAUPUNKI

Tekniset palvelut

Kaavoitus ja mittaus

PIRKKIÖ KROMILAAKSO II-VAIHE – lausunnot ja mielipiteet

Yhteenveto Pirkkiön Kromilaakson II-vaiheen asemakaavan ja asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuulemisessa saaduista lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavanlaatijan vastineet niihin. Nähtävilläoloaikana (18.4. – 20.5.2024) asemakaavaluonnoksesta annettiin 4 lausuntoa.

Viranomaislausunnot

Digita Oy 15.4.2024	Kaavanlaatijan vastine
<p>Kaavan valmisteluaineistoon on osallisen (Digita Oy) pyynnöstä osoitettu aluevaraus ja kaavamerkintä matkaviestinverkon mastoa varten; "EMT-mastopaikka".</p> <p>Kyseisellä mastopaikalla voidaan varmistaa uusien rakentuvien alueiden ja sitä ympäröivien nykyisten alueiden matkaviestinverkon toiminnan kapasiteetti, kuuluvuus ja laadukkaat mobiiliyhteydet.</p>	<p>Todetaan.</p>
Tornionlaakson museo 20.5.2024	Kaavanlaatijan vastine
<p>Museo on lausunut asemakaavan ja kaavamuutoksen vireilletulosta 12.5.2023. Museolla ei ole lisättävää aiempaan lausuntoonsa.</p>	<p>Todetaan.</p>
Lapin liitto 20.5.2024	Kaavanlaatijan vastine
<p>Asemakaavamuutoksen kaavaselostuksessa on tuotu esille maakuntakaava ja sen suunnittelualueita koskevia kaavamerkintöjä ja -määräyksiä. Kaavaselostuksessa olisi hyvä tuoda esille soveltuvin osin myös koko maakuntakaavaa koskevia suunnittelumääräyksiä sekä asemakaavamuutoksen suhde maakuntakaavaan.</p> <p>Lapin liiton virasto huomauttaa, että mikäli suunnittelualueen ympäristövaikutuksia ei kyetä riittävästi rajoittamaan lähialueiden asuinalueille, tulee kaavoituksen yhteydessä todeta, että alue ei sovellu suuronnettomuusvaarallisen toiminnan sijoittamiseen.</p> <p>Edellä mainittu huomioiden, Lapin liiton virasto toteaa Pirkkiön eteläosan asemakaavan sekä 21. kaupunginosan kortteli 169 asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston sopeutuvan Länsi-Lapin maakuntakaavan tavoitteisiin.</p>	<p>Selostusta on täydennetty lausunnon mukaisesti.</p>
Lapin ELY-keskus 30.5.2024	Kaavanlaatijan vastine
<p>Yleiskaavan ohjausvaikutus</p> <p>Kaavoitettava alue sijoittuu Tornion yleiskaavan alueelle. Suunnittelualue sijoittuu yleiskaavan mukaiselle teollisuusalueelle, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-1) sekä maa- ja metsätalousalueelle (M).</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>

<p>Kaavaluonnoksen vaihtoehtoissa VE1 ja VE2 ollaan osoittamassa pääosin teollisuusrakennusten korttelialuetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY), mutta myös teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem).</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>ELY-keskus muistuttaa kaupunkia suunnittelualueen läheisyydessä Kromilaakso-nimisellä teollisuusalueella sijaitsevasta teollisuudesta aiheutuneista haasteista, joihin liittyen ELY-keskus on tehnyt kaupungille selvityspyynnön 8.9.2023. Selvityspyyntöön on saatu vastaus 11.10.2023 ja selvitykseen on vastattu 2.11.2023. Asiaan liittyvät asiakirjat ovat tämän lausunnon liitteenä.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>Yleiskaavasta poikkeavan käyttötarkoituksen (T/kem) osoittaminen tulee perustella ja toiminnan soveltuvuus alueelle tulee ratkaista selvityksin ja vaikutusten arvioinnin kautta huomioon ottaen kaavoitettavan alueen sijoittuminen varsin lähelle asutusta. Edellä todettu huomioon ottaen ELY-keskus pitää lähtökohtaisesti vaihtoehtoa VE2 parempana pohjana kaavaehdotusta laadittaessa. VE2 noudattaa yleiskaavaa tarkemmin myös rakentamattomaksi osoitettavan alueen osalta (VL), mitä ELY-keskus pitää kannatettavana, kuten jäljempänä tässä lausunnossa luontoympäristön osalta todetaan.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Kaupunki on valinnut vaihtoehto 1:n jatkosuunnittelun pohjaksi alueelle kohdistuvien maankäyttötarpeiden vuoksi.</p>
<p>Selvitykset ja vaikutusten arviointi MRL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin.</p>	
<p><i>Liikenne</i> Alueen läpi kulkee seututie nro 922 (Kromitie). Tien keskimääräinen vuorokausiliikenne on 5468 ajoneuvoa. Näistä raskasta liikennettä on noin 10 %.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>Kaavoituksen liikenteellisenä tavoitteena on Kromilaakson liikenneverkon kehittäminen niin, että alueen raskas liikenne ohjataan Kerankadun sijaan Tasalankadulle uuden Kromitien liittymän kautta. Kaavoituksen yhteydessä esitetään myös Ruonajärventien linjausta muutettavaksi siten, että se liittyy Kromitiehen maankäyttöä ja liikenneturvallisuutta edistävästi.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>Asemakaava-alueella maanteiden liityntäjärjestelyiden tilatarpeet ja ratkaisut ratkaistaan asemakaavassa. Liittymä on suunniteltava siten, että se sopeutuu asemakaavan mukaiseen ympäristöönsä ja täyttää toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden vaatimukset (MRL 85 §). ELY-keskus korostaa, että liikenneturvallisuus lähtee ensisijaisesti maankäytön järjestelmällisestä ja kokonaisvaltaisesta suunnittelusta.</p>	<p>Konsulttityönä on syksyn 2024 aikana laadittu liikenneselvitys, jossa liittymäjärjestelyt on tutkittu yhteistyössä ELY-keskuksen kanssa Väyläviraston ohjeistuksen mukaisesti.</p>
<p>4.5.2023 pidetyssä Tornion kaupungin, Lapin ELY-keskuksen L-vastualueen sekä Väyläviraston välisessä palaverissa esiteltiin konsultin toimesta tuolloista suunnitelmaa Kromilaakson vaihe II - asemakaavan muutoksesta sekä suunnitelluista liikennejärjestelyistä. Kromilaakson</p>	

<p>liikenneturvallisuustoimenpiteenä (Ve1) esitettiin kiertoliittymää uudelle risteysalueelle ja (Ve2) porrastettua liittymää siten, että Ruonajärventien liittymän sijainti säilyisi ennallaan. Palaverissa Väyläviraston edustaja totesi, että liikenneympyrä ei ole toimiva liikenteellinen ratkaisu Tasalankadun, Kromitien ja Ruonajärventien liittymään.</p> <p>Esitysten ja käytyjen keskustelujen pohjalta sovittiin, että Tornion kaupunki laatii ja toimittaa Lapin ELY-keskuksen L-vastuualueelle ja Väylävirastolle päivitetyn liikenteellisen selvityksen, jossa huomioidaan mahdolliset liittymätyypit ja liikenneturvallisuustoimenpiteet eri vaihtoehtojen vertailun toteuttamiseksi. Liikenteellisessä selvityksessä huomioidaan olemassa olevien linja-autopysäkkien sijoittumiset sekä kevyen liikenteen väyläyhteydet. Esitettyjen toimenpiteiden tulee täyttää Väyläviraston ohjeet ja periaatteet.</p> <p>ELY-keskus ei voi hyväksyä Ruonajärventien liittymän siirtymistä Kromintiehen nähden ennen kuin Kromilaakson alueelle on esitetty kattava liikenteellinen selvitys ja liikenneturvallisuustoimenpiteet. Lisäksi Tornion kaupungin tulee järjestää neuvottelu ELY-keskuksen ja Väyläviraston kanssa maankäytön ja liikennejärjestelmän yhteensovittamiseksi asemakaavassa.</p> <p>Kuntien ja valtion välisen yhteistyön ja kustannusvastuun periaatteen mukaan Tornion kaupunki on velvollinen kustannuksellaan toteuttamaan asemakaavamuutoksesta aiheutuvat muutostarpeet maantiedealueelle niin sanotusti aiheuttamisperiaatteen mukaisesti. Kustannusvastuuta koskevat säännökset perustuvat maantielakiin (503/2005) sekä maankäyttö- ja rakennuslakiin (132/1999). Tämä koskee myös liikenneturvallisuustoimenpiteistä syntyviä toteuttamiskustannuksia, jotka kuuluvat Tornion kaupungille. Kaavaselostuksessa on syytä kuvata tarkemmin Kromitien liikennemäärät ja samoin muiden katujen arvioidut liikennemäärät.</p> <p>Kromiteille varattu yleisen tien alue (TL) on vaihtoehdossa 1 leveämpi kuin vaihtoehdossa 2. Leveämpi varaus mahdollistaa jatkossa mm. kevyenliikenteen väylän sijoittamisen tiealueelle, mikä tulee huomioida kaavaehdotusta laadittaessa.</p> <p><i>Pilaantuneet maa-alueet</i> Asemakaavan valmisteluaineistosta ei käy ilmi, että mahdollisesti ympäristöä pilaavat toiminnot ja pilaantuneet maat olisi selvitetty suunnittelualueelta.</p> <p>ELY-keskuksen asianhallintajärjestelmän mukaan suunnittelualueella sijaitsevalla kiinteistöllä 851-420-9-27 on mahdollisesti aikaisemmin harjoitettu murskaustoimintaa. Lapin vesi- ja ympäristöpiirille on 29.4.1993 saapunut Tornion kaupungin toiminnalle myöntämä ympäristölupa. Myös historiallisten ilmakuvienv perusteella ko. alueella on harjoitettu jotain maa-ainesten kaivutoimintaa. Ko. alue on kaavaluonnoksessa VE1 osoitettu lähivirkistysalueeksi merkinnällä VL ja merkinnällä T (merkintää ei ole seliteosassa) sekä kaavaluonnoksessa VE2</p>	<p>Ks. Edellinen kappale tehdyistä jatkotoimenpiteistä.</p> <p>Ks. Edellinen kappale tehdyistä jatkotoimenpiteistä.</p> <p>Ks. Edellinen kappale tehdyistä jatkotoimenpiteistä.</p> <p>Merkitään ELY-keskuksen kanta tiedoksi.</p> <p>Huomioidaan.</p> <p>Alueilta on laadittu maaperän haitta-ainetutkimukset – raportti 13.1.2025 ja se tulee kaava-aineiston liitemateriaaliksi sekä huomioidaan kaavakartassa asianmukaisin merkinnöin ja määräyksin.</p>
--	---

<p>lähivirkistysalueeksi merkinnällä VL ja teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia merkinnällä TY.</p> <p>ELY-keskus katsoo, että kaava-alueen toimintahistoria tulee selvittää kaavoituksen yhteydessä. Selvityksen perusteella tulee arvioida, onko alueella tarvetta tehdä maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointia. Selvittämisellä varmistetaan etukäteen, että aiheuttaako mahdollinen alueen pilaantuneisuus rajoitteita suunnitellulle tulevalle maankäytölle.</p> <p>Kaavoitettaessa pilaantunutta maata voidaan tavoitteena pitää sitä, että maaperä on tutkittu ja puhdistettu tai tehty vaarattomaksi ennen kaavoituksen aloittamista, jolloin suunnittelua voitaisiin tehdä ilman pilaantuneesta maaperästä aiheutuvia rajoitteita. Perusajatuksena voidaan pitää sitä, että maaperän mahdollinen pilaantuneisuus on selvitetty ja pilaantuneille alueille on tehty puhdistussuunnitelma ennen asemakaavan hyväksymistä. Siten jo kaavaa hyväksyttäessä olisi varmuus siitä, että alue soveltuu kaavassa osoitettuun käyttöön myös maaperän terveellisyyden osalta.</p> <p>ELY-keskus katsoo, että mikäli selvitysten perusteella todetaan, että suunnittelualueelle sijoittuu puhdistettavia maa-alueita, tulee ne osoittaa asianmukaisesti asemakaavassa (saa-merkintä). Kaavamääräyksessä tulee olla velvoite siitä, että pilaantunut maaperä on puhdistettava ennen rakentamiseen ryhtymistä. Em. murskausasema tullaan merkitsemään ympäristöhallinnon valtakunnalliseen Maaperän tilan tietojärjestelmään (MATTI-järjestelmä). Kaikkia kohteita ei välttämättä ole tallennettu MATTI-järjestelmään, joten tarvittaessa alueen toimintahistoria ja mahdollinen maaperän pilaantuneisuus tulee selvittää asemakaavoituksen yhteydessä. Tarkempia tietoja MATTI-järjestelmän kohteista voi kysyä Lapin ELY-keskukselta.</p> <p><i>Tulva</i> Suunnittelualue sijaitsee Pirkkiössä, jossa kaavoituksessa on tarkoitus osoittaa alueelle pien- ja keskisuuren teollisuuden ja kiertotalouden tarpeisiin soveltuvia yritystontteja. Kaavaselostusluonnoksessa on käsitelty alueen tulvavaaraa. Kaavaluonnoskartalla on esitetty tulva-alueen raja (alue, jolla maanpinta on korotettava tulvavaaran vuoksi tasoon N2000+2,71 m) sekä yleismääräys alimmasta rakentamiskorkeudesta kosteudelle alttiille rakenteille.</p> <p>ELY-keskus toteaa, että kaava-alueen tulvavaara aiheutuu korkeista merivedenkorkeuksista. Tornionjoen vesistötulvasta ei alueelle aiheudu tulvavaaraa. Alueelle ollaan kaavoittamassa teollisuusrakentamista, johon sisältyy kemikaalien säilyttämistä, joten ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavaluonnoksessa on asianmukaisesti käytetty alimpana rakentamiskorkeutena 1/250a meritulvan korkeutta.</p> <p>Kaavaselostusluonnoksessa (s. 8–9) viitataan kerran 100 vuodessa (1/100a) toistuvaan tulvakorkeuteen. Tulvakorkeuslukemana on</p>	<p>Ks. Edellinen kappale tehdystä jatkotoimenpiteistä.</p> <p>Ks. Edellinen kappale tehdystä jatkotoimenpiteistä.</p> <p>Puhdistussuunnitelma tehdään yhteistyössä tulevan toimijan kanssa heidän riski- ja tarveanalyysin pohjalta.</p> <p>Alueilta on laadittu maaperän haitta-ainetutkimukset – raportti 13.1.2025 ja se tulee kaava-aineiston liitemateriaaliksi sekä huomioidaan kaavakartassa asianmukaisin merkinnöin ja määräyksin.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>
---	---

<p>esitetty korkeus N2000+2,71 m. ELY-keskus huomauttaa, että ko. korkeuslukema vastaa kerran 250 vuodessa toistuvaa merivesitulvaa (ei 1/100a vesistötulvaa).</p>	<p>Kaavaselostusta korjataan ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti.</p>
<p>Luontoympäristö Kaavoitettavalle alueelle tai sen välittömään läheisyyteen ei sijoitu tiedossa olevia luonnonsuojeluasetuksen (2023/1066) mukaisia koko maassa rauhoitettujen kasvilajien esiintymiä, liitteen 6 uhanalaisten kasvilajien ja erityisesti suojeltavien lajien havaintopaikkoja, luontodirektiivin (92/43/ETY) liitteen II a ja IV a eläinlajien eikä II b ja IV b kasvilajien havaintopaikkoja (29.5.2024 Lajitietokeskus).</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>ELY-keskus pitää kaavoitettavalle alueelle laadittua luontoselvitystä riittävänä. Alueen luonnonympäristö on otettu kaavaluonnoksessa tarvittavilta osin huomioon. Arvokkaaksi tunnistetun varttuneen kuusivaltaisen metsikön osan kaavamerkintä s (suojeltava alueen osa) on riittävä turvaamaan sen säilyminen. Merkintää koskevaan määräykseen tulee kuitenkin tarkentaa, mitä arvoja kyseinen merkintä koskee.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkintää täydennetään arvojen osalta.</p>
<p>ELY-keskus pitää erittäin kannatettavana kaavaselostusluonnoksessa esitettyä suunnitelmaa hallita kaavoitettavan alueen hulevesiä sekä edesauttaa luonnon monimuotoisuuden säilymistä taajamakosteikon avulla. ELY-keskus suosittelee asianmukaisen kosteikkosuunnitelman laatimista toimivan taajamakosteikon toteuttamiseksi. Lisäksi ELY-keskus pyytää huomioimaan suunnittelussa, kuten kaavaselostusluonnoksessakin oli mainittu, että kosteikolle saattaa levitä viitasammakko. Viitasammakko on luontodirektiivin liitteen IV (a) mukainen eläinlaji, jonka lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen ovat kiellettyjä. Mikäli viitasammakko leviää kosteikolle, saattaa sillä olla vaikutuksia alueen mahdolliseen muuhun maankäyttöön.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Hulevesien viivyttämiseen tähtäävä kosteikkoalue suunnitellaan osana alueen kunnallisteknistä suunnittelua.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>Kaavamerkinnät ja -määräykset Sen lisäksi, mitä edellä on jo kaavamerkinnöistä ja -määräyksistä todettu, ELY-keskus toteaa, että lausuttavan aineiston perusteella kaavoituksen tavoitteena on tarjota pien- ja keskisuuren teollisuuden ja kiertotalouden sekä taajamaympäristöön soveltuvien vihreän siirtymän teollisuus- ja varastorakennusten tarpeisiin soveltuvia yritystontteja. ELY-keskus kiinnittää huomiota siihen, että kaavamerkinnöistä tai -määräyksistä ei kuitenkaan käy ilmi, että alueita ollaan varaamassa nimenomaan kiertotalouden tai vihreän siirtymän yritystoiminnan tarpeisiin.</p>	<p>Alueelle tavoitellaan monipuolista vihreän siirtymän ja kiertotalouden yritystoimintaa sulkematta pois muuta pientä ja keskisuurta teollisuutta.</p>