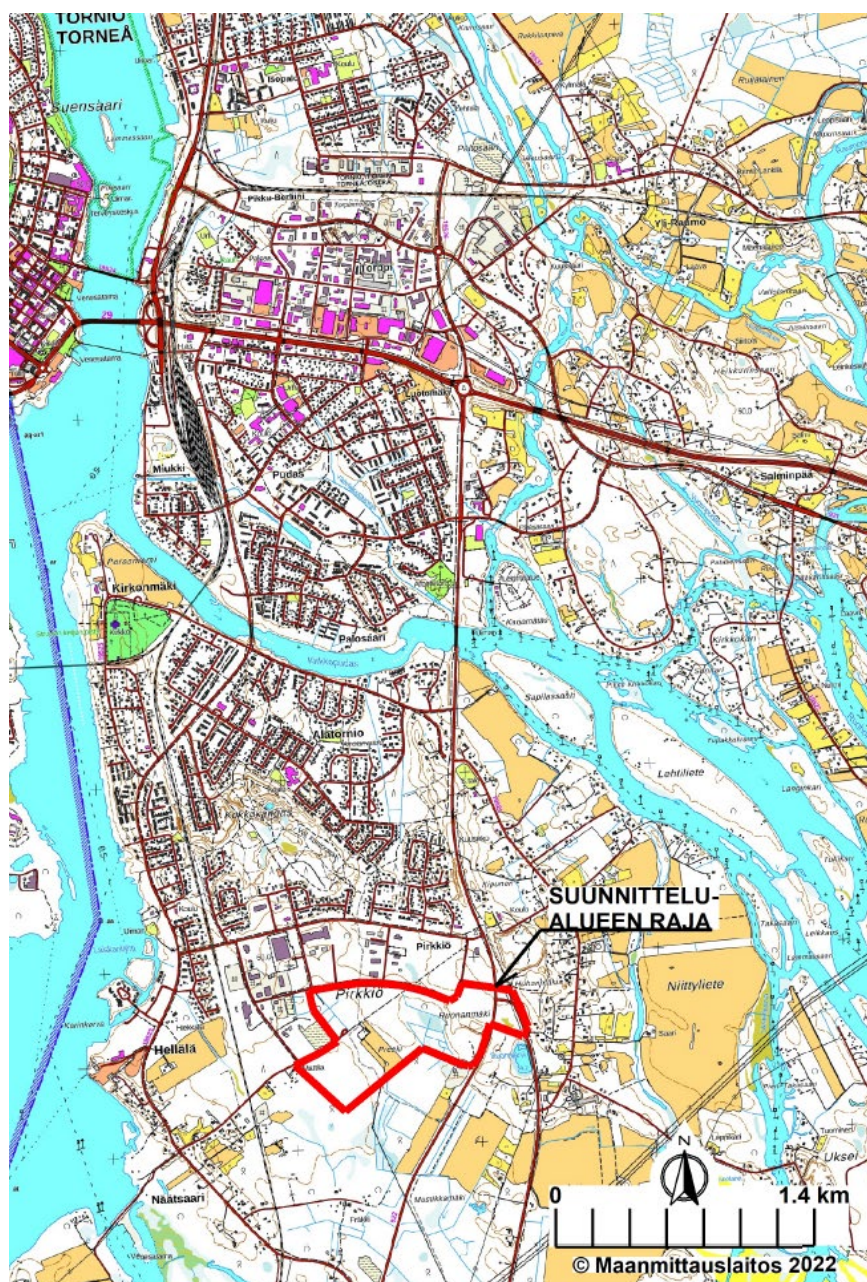


KROMILAAKSO II VAIHE

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavoituksen kohde:

Asemakaavan laatiminen koskee Pirkkiön eteläosan asemakaavoittamattomia eteläosan alueita ja asemakaavan muutos koskee Pirkkiön 21. kaupunginosan korttelia 169, Preekinpuistoa sekä niihin liittyviä liikenne- ja erityisalueita.



Kuva 1: Kaava-alueen sijainti kaupunkirakenteessa

Miksi kaavoitukseen on ryhdytty?

Tornion kaupunki haluaa tarjota tulevaisuuden pien- ja keskisuuren teollisuuden ja kiertotalouden tarpeisiin soveltuvia yritystontteja Kromilaakson alueelta. Periaatteet alueen kaavoitukseen ovat kuntastrategia 2021 - 2025:n tavoitteiden sekä voimassa olevan yleiskaavan mukaisia.

Kaavoituksessa tullaan huomioimaan kiertotalouden ja valmistavan teollisuuden toiminta, kevyen liikenteen turvallisuus, raskaan liikenteen toimivuus ja risteysratkaisut, uusiutuvat liikenne-energiaratkaisut sekä alueen läpäisevä virkistysreitti ja viherympäristö. Kaavoituksessa tullaan kiinnittämään erityistä huomiota uuden alueen ympäristövaikutusten rajoittamiseen lähialueiden asuinalueille.

Alue kuuluu Tornion kaupungin kaavoituskatsaus 2021–2022:n kaavoitettaviin kohteisiin. Alue on pääosin kaupungin omistuksessa, poisluettuna alueen itäosassa sijaitseva Kromitien yleisen tien alue.

Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet eli VAT:t ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtion ja kuntien viranomaisten on otettava tavoitteet huomioon toiminnassaan ja edistettävä niiden toteuttamista. Viranomaisten tulee myös arvioida toimenpiteidensä vaikutuksia valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden suhteen. Valtioneuvosto on tehnyt päätöksen uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017 ja päätös on tullut voimaan 1.4.2018.

Keskeiset teemat uusissa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa ovat toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, tehokas liikennejärjestelmä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö, elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Tunnistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

Tehokas liikennejärjestelmä

Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmu-kohtien toimivuudelle.

Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen 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.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.

Huolehditään virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestäväää hyödyntämistä.

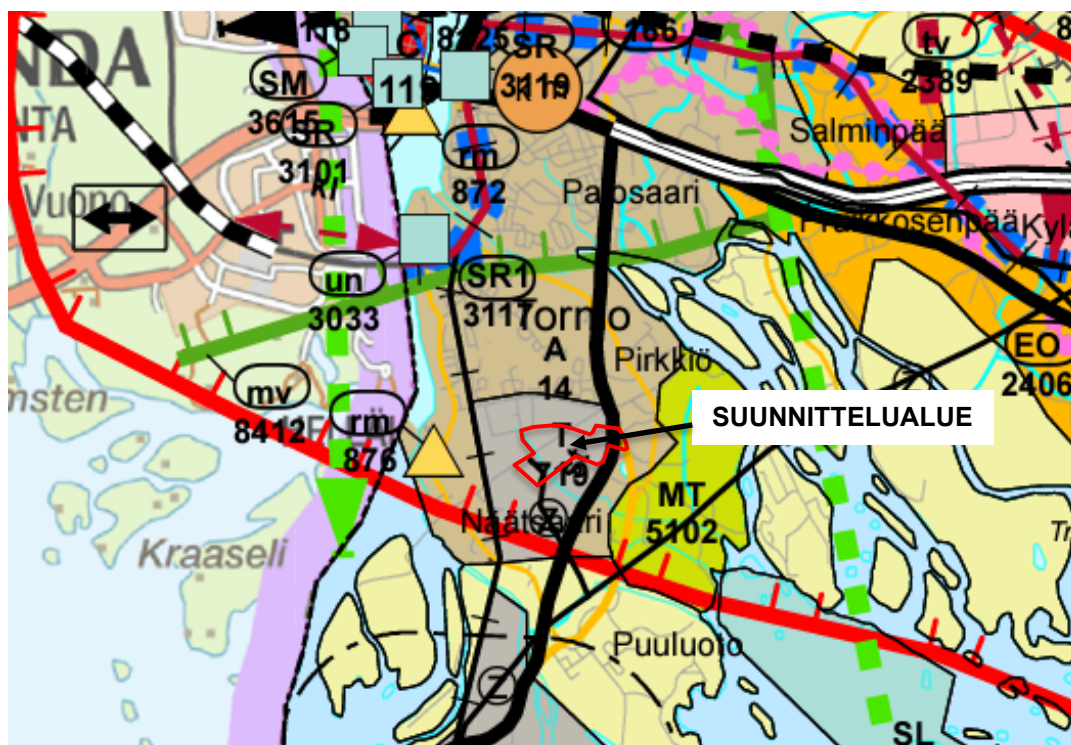
Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin.

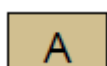
Alueella voimassa olevat kaavat:

Länsi-Lapin maakuntakaava

Länsi-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty teollisuusalueeksi. Länsi-Lapin maakuntakaava on hyväksytty Lapin liiton valtuustossa 26.11.2012 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 19.2.2014.

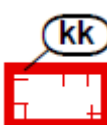


Kuva 2: Ote Länsi-Lapin maakuntakaavasta



TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

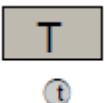
Merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväylillä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.



KAUPUKIKEHITTÄMISEN KOHDEALUE

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

Alueen suunnittelun lähtökohtana tulee olla kaupunkimaisen kokonaisilmeen muodostaminen yhdyskuntarakennetta täydentävällä ja eheyttävällä tavalla.

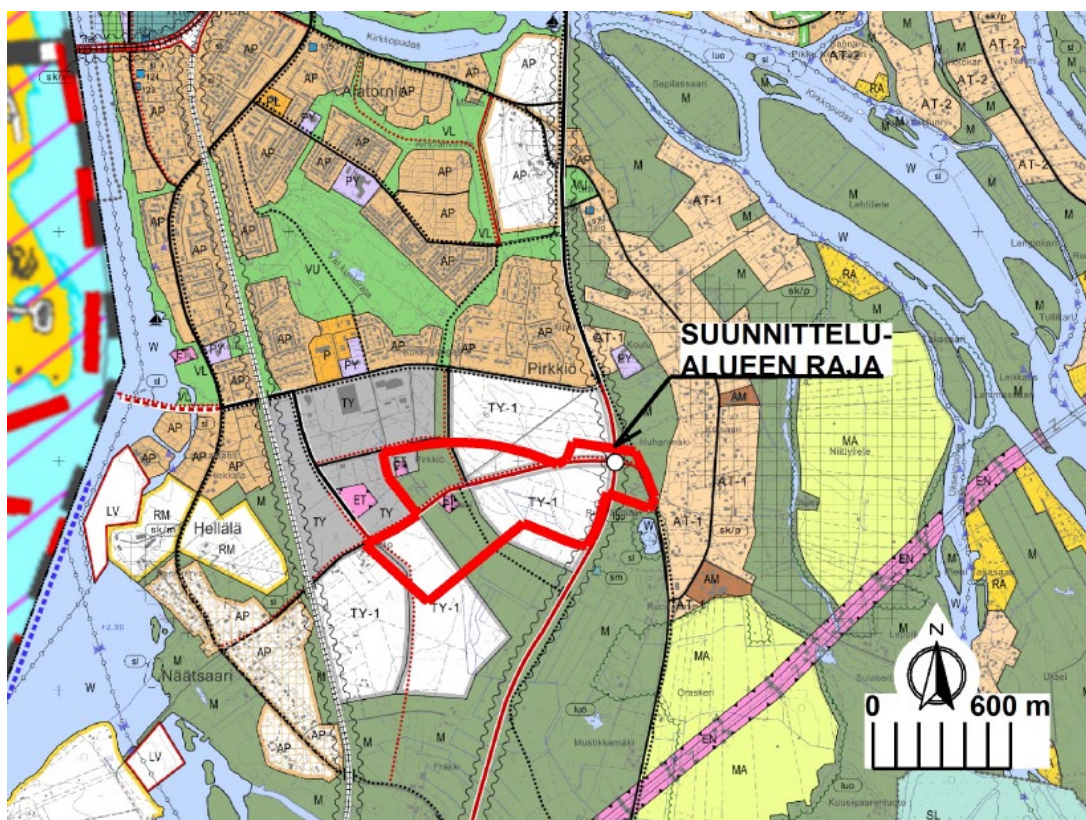


TEOLLISUUSALUE/-KOHDE

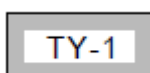
Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittäviä teollisuustoimintojen alueita.

Yleiskaava

Voimassa olevassa Tornion yleiskaavassa (Kh §57 1.3.2010) asemakaava-alue on merkitty pääosin teollisuusalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-1) ja maa- ja metsätalousalueeksi (M).



Kuva 3: Ote Tornion yleiskaava 2021



TEOLLISUUSALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA,
Pirkkiön teollisuusalueen eteläosa, Laivaniemen raviradan pohjoispuoli.

Haluamme, että alueelle sijoittuu teollisia työpaikka- ja varastoalueita. Siksi määräämme, että Pirkkiön teollisuusalueen eteläosaan ja Laivaniemi/Raviradan pohjoispuolelle sijoitetaan teollisia työpaikka- ja varastoalueita, joille ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueet on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

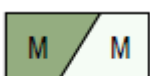


TEOLLISUUSALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA

Suensaari (Lapin Kulta), Pirkkiön teollisuusalue, talotehtaan alue Karungissa, talotehtaan, metalliverstaan alueet sekä moottoritien eteläpuoliset alueet. Haluamme, että alueelle sijoittuu teollisia työpaikka-alueita. Siksi määräämme, että alueelle sijoitetaan/ase-
makaavoitetaan sellaisia teollisuustoimintoja, jotka eivät aiheuta merkittävää häiriötä ympäröivälle asutukselle ja virkistystoiminnoille. Alueelle saa sijoittaa teollisuustoimintoja palvelevia laitteita, rakennuksia ja rakennelmia.



YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUE



MAA- JA METSÄTALOUSVALTAISEN 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. Pelto-alueelle on sallittua vain maatalouteen liittyvä rakentaminen. Uudisrakentaminen tulee sijoittaa aukeilla alueilla jo olevien tilakeskusten yhteyteen tai pellon vaihtumisyvyöhykkeeseen.



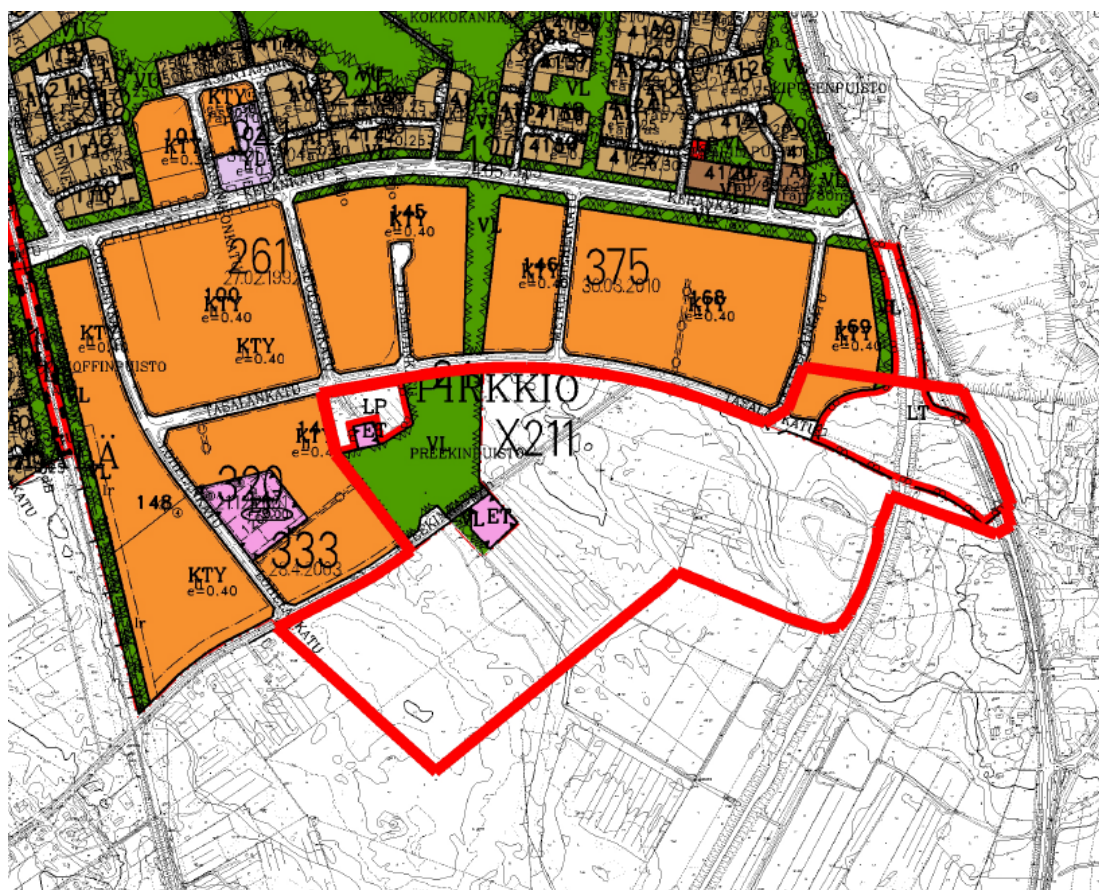
Alueelle ei saa sijoittaa uusia, melulle ja värinälle herkkiä toimintoja. Alueella olevia asuinrakennuksia saa peruskorjata ja laajentaa ja korvata uusilla. Alueelle laadittavien asemakaavojen pohjaksi on laadittava melu- ja värinäselvitys.

UUDET TIET JA LINJAT

Reittiä suunniteltaessa se tulee pyrkiä sijoittamaan mieluummin asutuksen keskelle esim. vanhoille, vähäliikenteisille kyläteille tai vesistön rantaan, kuin valtatie varteen.

KEVYTЛИIKENTEEN PÄÄREITTI

Alueella on voimassa 30.8.2010 (375) vahvistunut asemakaava.



Kuva 3: Ote ajantasa-asemakaavasta



Toimitilarakennusten korttelialue.



Lähivirkistysalue.



Yleisen tien alue.



Yleinen pysäköintialue.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

Alueen nykyinen käyttö

Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta pelto- ja metsäaluetta. Alue rajautuu pohjoisessa Tasalankatuun, idässä Kromitiehen ja länsi- ja eteläosassa metsäalueisiin.

Tavoitteita ja toimenpiteitä

Asemakaavalla määritetään alueen kaavoitus yleiskaavan mukaisesti. Tavoitteena on luoda valmistavan teollisuuden, teollisuuden varastoinnin, kiertotalouden, toimitilarakennusten ja teollisten työpaikka- ja varastoalueiden sekä polttoaineen ja liikennekaasun jakelulle soveltuvia tontteja.

Arvioitavat vaikutukset

Kaavoituksen yhteydessä selvitetään ja arvioidaan kaavan toteutumisesta aiheutuvia vaikutuksia:

- ympäristövaikutukset (vaikutukset luonnonympäristöön; kasvillisuuteen ja pinta- sekä pohjavesiin)
- vaikutukset rakennettuun ympäristöön, maisemaan ja taajamakuvaan
- taloudelliset vaikutukset
- liikenteelliset vaikutukset
- sosiaaliset vaikutukset (työllisyys, turvallisuus, palvelujen kehittämistarve)

Osalliset

- Alueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja asukkaat
- Kaava-alueen ja kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen omistajat / vuokralaiset
- Tornion kaupungin hallintokunnat
- Lapin ELY -keskus
- Lapin liitto
- Tornion Energia Oy
- Tornion Vesi Oy
- Lapin pelastuslaitos
- Tornionlaakson museo
- Väylävirasto



Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Katso s. 9 Yleis- ja asemakaavojen käsittelyvaiheet.

Työn käynnistäminen ja aikataulu

4/2023	Vireilletuloilmoitus Kotikulmilla-lehdessä
4/2023->	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
4-6/2023->	Kaavaluonnoksien laadinta
5-6/2023	Viranomaisneuvottelut
6/2023	Valmistelumateriaali nähtäville
8/2023	Kaava-aineiston tarkistus ehdotusvaiheeseen
9/2023	LTK:n ja KH:n käsittely
9-10/2023	Kaavaehdotus nähtäville
9-10/2023	Viranomaisneuvottelut (tarvittaessa)
10-11/2023	Kaavaehdotuksen hyväksyminen KV:ssa
11-12/2023	Kaavaehdotus lainvoimainen
11-12/2023	Ilmoitus kaavan voimaantulosta

Yhteyshenkilöt:

Kaupunginarkkitehti Harri Ryytänen p. 040-7048720
etunimi.sukunimi@tornio.fi
 Kaavasuunnittelija Päivi Harjuniemi p. 040-5462977
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.

KAAVOITUKSEN VAIHEET

ALOITUSVAIHE

Kaavatyö käynnistetään
(Maanomistaja voi tehdä aloitteen)

Mahdolliset viranomaisneuvottelut
Vireilletulosta kuuluttaminen
OAS eli osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä
14 vrk tai 30 vrk kaupungintalon ilmoitustaululla,
paikallislehdessä ja www.tornio.fi
Mielipiteiden ja lausuntojen käsittely

Osallistuminen:
Mielipiteen jättäminen

LUONNOSVAIHE

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

Osallistuminen:
Mielipiteen jättäminen

EHDOTUSVAIHE

Mahdolliset viranomaisneuvottelut
Mahdollinen maankäyttö-/kaavoitussopimus
Ehdotuksen valmistelu
Teknisten palvelujen lautakunnan ja kaupungin-
hallituksen hyväksyminen
Kaavaselostus ja -ehdotus nähtävillä: 30 vrk, vähäi-
set asemakaavat 14 vrk kaupungintalon ilmoitus-
taululla, paikallislehdessä ja www.tornio.fi
Muistutusten ja lausuntojen käsittely
Mahdollinen kaavan korjaaminen
(Uudelleen hyväksyttäväksi ja nähtäville, jos
oleellisia muutoksia)

Osallistuminen:
Muistutuksen jättäminen

HYVÄKSYMISVAIHE

Tarkistettu kaavaehdotus
Kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston
hyväksyminen
Kuulutus hyväksymisestä kaupungintalon
ilmoitustaululla, paikallislehdessä ja www.tornio.fi

Valitusaika (30 vrk)

Osallistuminen:
Valitus (HO/KHO)

Kuulutus voimaantulosta, jos ei valituksia

VOIMASSA OLEVA KAAVA