

Kromilaakso II-vaihe asemakaava ja asemakaavamuutos Pirkkiön 21. kaupunginosa

TEKN 16.04.2025 § 83

Valmistelija

Kaavasuunnittelija Päivi Harjuniemi puh. 040 5462977

Tornion kaupungin kaavoitus ja mittaus -palvelualue on asettanut kaavoituskatsauksen mukaisesti Kromilaakso II-vaiheen asemakaavan ja asemakaavoituksen vireille 12.4.2023. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 12.4.-12.5.2023.

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

Alueen kokonaispinta-ala on noin 49,77 hehtaaria. Kaavan laatimisen myötä alueelle muodostuu pääasiassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita. Kaavalla mahdollistetaan pien- ja keskikokoisten teollisuusyritysten sijoittuminen alueelle. Kaava-alueelle rakennetaan uusia katuja sekä Tasalankadulta rakennetaan uusi tieyhteys Kromitielle. Ruonajärventien risteys siirtyy noin 110 metriä pohjoisemmaksi edistään liikenneturvallisuutta. Alueelle on osoitettu viher- ja suojaviheralueita.

Asemakaavan valmistelumateriaali oli ensimmäisen kerran nähtävillä 18.4.-20.5.2024. Nähtävilläoloaikana saatiin neljä lausuntoa.

Asemakaavan valmistelumateriaali oli toisen kerran nähtävillä, koska ennen ensimmäistä valmisteluaineiston nähtävilläoloa ei ollut pidetty maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n mukaisia viranomaisneuvotteluita maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaisesti. Viranomaisneuvottelut pidettiin 16.10.2024. Toisen valmisteluvaiheen nähtävilläoloaikana saatiin seitsemän lausuntoa ja kaksi mielipidettä.

Kaavaa varten on laadittu luontoselvitys, melu- ja tärin selvitys, liikennetarkastelu, Ruonajärventien aluevaraussuunnitelma ja maaperän haitta-ainetutkimus.

Valmisteluvaiheiden kuulemisten aikana saatujen viranomaislausuntojen ja osallisten mielipiteiden pohjalta kaavaselostusta ja -karttaa on täydennetty ja korjattu.

Kaava-alueelle on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolle on/jolle saa sijoittaa merkittävän vaarallisia kemikaaleja valmistavan laitoksen (T/kem). Korttelialue on noin 12,94 ha ja tonttitehokkuus on $e=1,0$ ja rakennusoikeudeksi muodostuu koko korttelialueelle 129 469 k-m². Lisäksi kaava-alueelle osoitettu 3,50 ha teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T), 4,54 ha teollisuusrakennusten korttelialueita, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY), 6,84 ha varastorakennusten korttelialueet (TV), 2 ha huoltoasema- ja liike-rakennusten korttelialueet (LHK). Lukuunottamatta T/kem.kortteli- aluetta tonttitehokkuus on $e=0,4$.

Lisäksi alueelle on suunniteltu hulevesien viivytys- ja kosteikkoalue. Muodostuva virkistysalue tulee tarjoamaan monipuolisen ympäristön kosteikkolajistolle sekä alueen asukkaiden ulkoilu- ja virkistystarpeisiin. Lähivirkistysalueiksi (VL) on varattu 8,13 ha. Suojaviheralueita (EV) on

osoitettu 4,69 ha. Lisäksi kaava-alueella on otettu huomioon meritulva sekä puhdistettavat maa-alueet. Osin asemakaava-alueelle ulottuva luoteisosan komeapuustoinen tuore kangas, jolla esiintyy myös erittäin uhanalaista hömötiäistä, on huomioitu kaavaratkaisussa suojeltavana alueen osana (s-3) suojaviheralueella.

Asemakaavan toteuttaminen voidaan käynnistää heti kaavan tultua voimaan. Kaavan toteutusta valvoo kaupungin rakennusvalvonta rakennus- ja toimenpidelupien myöntämisen yhteydessä.

Liitteet Asemakaavaehdotus 3.4.2025
Asemakaavaehdotuksen selostus liitteineen 3.4.2025

Esittelijä Kaupunginarkkitehti Ryyänen Harri

Päätösehdotus Teknisten palvelujen lautakunta hyväksyy Kromilaakson II-vaiheen asemakaavan ja asemakaavamuutoksen ja esittää sen edelleen kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi ehdotusvaiheen nähtävillespanoa varten.

Pöytäkirja pidetään kokouksessa tarkastettuna tämän asian osalta.

Päätös Hyväksyttiin.

KH 22.04.2025 § 140

Esittelijä Kaupunginjohtaja Kujala Jukka

Päätösehdotus Kaupunginhallitus päättää hyväksyä Kromilaakson II-vaiheen asemakaavan ja asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen nähtävillespanoa varten.

Päätös Käsittelyn aikana kaupunginjohtaja teki muutetun päätösehdotuksen:

Kaupunginhallitus päättää palauttaa asian valmisteluun.

Muutettu päätösehdotus hyväksyttiin.

TEKN 14.05.2025 § 97

Valmistelija Kaavasuunnittelija Päivi Harjuniemi puh. 040 5462977

Asemakaavan valmistelumateriaalin toisen nähtävilläolon aikana saapunut mielipide oli jäänyt viestien välityksessä tapahtuneen virheen vuoksi käsittelemättä. Mielipide on lisätty asemakaavan selostuksen liitteeseen 7 ja siihen on laadittu on vastine. Kaavakarttaan tai -selostukseen ei ole tehty muita muutoksia.

Liitteet Asemakaavaehdotus 3.4.2025
Asemakaavaehdotuksen selostus liitteineen 3.4.2025

Esittelijä	Kaupunginarkkitehti Ryynänen Harri
Päätösehdotus	Teknisten palvelujen lautakunta hyväksyy Kromilaakson II-vaiheen asemakaavan ja asemakaavamuutoksen ja esittää sen edelleen kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi ehdotusvaiheen nähtävillepanoa varten.
Päätös	Hyväksyttiin. _____
KH 19.05.2025 3305/10.02.03/2023	
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Kujala Jukka
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää hyväksyä Kromilaakson II-vaiheen asemakaavan ja asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen nähtäville panoa varten.
Päätös	 _____