

Pajusaaren radan asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen lausunnot ja niiden vastineet

LAUSUNNOT	VASTINEET
<u>Lapin pelastuslaitos 6.5.2025:</u> Pelastuslaitoksen kannalta asemakaavassa pitää huomioida riittävät pelastustiet pelastus- ja ensihoitokalustolle. Kunnallistekniikkaa rakennettaessa pitää huomioida sammu- tusveden riittävä ja helppo saatavuus.	Merkitään tiedoksi.
<u>Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) 9.5.2025:</u> Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) on tutustunut yllä mainittuun lausuntopyyntöönne. Tukes antaa lausuntonsa kemikaaliturvallisuuslainsäädännön näkökulmasta (390/2005). Kaavamuutoksen tavoitteena on tutkia alueen käyttömahdollisuuksia poistuneen junaradan tilalle ja osoittaa ratavyöhyke pääosin virkistysalueeksi tai kevyen liikenteen käyttöön. Metsä Fibre Oy:n tehdasalueen osalta tavoitteena on muuttaa ratavyöhykkeen käyttötarkoitus teollisuusalueeksi, jolloin alueesta saadaan yhtenäinen muun tehdasalueen kiinteistön kanssa. Suunnittelualueesta on laadittu kaksi vaihtoehtoa. Kaupahko suunnittelualue rajaa osaltaan maankäytön mahdollisuuksia eikä alueella ole painetta tiivistyvälle rakenteelle. Kaavatyössä on pääasiassa tutkittu alueen hyödyntämistä erilaisiin virkistystoimintoihin. Molemmissa vaihtoehtoissa suunnittelualueen länsiosa on osoitettu tehdasalueella teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T) nykyisen käytön mukaiseksi. Suojaviheralueen merkintää ei ole perusteltu muuttaa tehdasalueen läheisyyden vuoksi.	



Tukesin lausunto jatkuu...



EV	Suojaviheralue	LR	Rautatieliikenteen alue
AP	Pientalovaltainen asuinalue	V	Virkistysalue
W	Vesialue	C-2	Keskustatoimintojen alue
.....	Vanha rantatie		Kevyen liikenteen reitti
-----	Moottorikelkkailureitti		

19. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta ja suunnittelualueeseen liittyvistä keskeisimmistä kaavamerkinnöistä. Suunnittelualue on rajattu karttaan keltaisella.

Vaihtoehto 1 on luonteeltaan hieman tehokkaampaa maankäyttöä, vaikkei varsinaista rakentamista olekaan osoitettu kuin yhden asuintontin verran. Tässä vaihtoehdossa puistoalueille sekä EV-alueelle osoitetut virkistystoiminnot on osoitettu laajemmalle alalle verrattuna Vaihtoehto 2:seen. VE2:ssä rakentamista ei ole osoitettu ollenkaan ja kevyenliikenteen verkosto on hieman suppeampi verrattuna VE1:seen.

Tukesin näkemyksen mukaan molemmat suunnitteluratkaisut ovat mahdollisia, mutta turvallisuusnäkökulmasta ihmisten asumisen ja oleskelun minimointi kemikaalilaitoksen läheisyydessä on positiivinen kehityssuunta.

Tukes pyytää huomioimaan rakentamisen ohjaamisessa ja kaavoituksessa verkkosivuillamme olevan aineiston kemikaaliturvallisuuslainsäädännön (390/2005) näkökulmasta: [Maankäytön suunnittelu | Turvallisuus- ja kemikaalivirasto \(Tukes\)](#).

Suora linkki verkkosivuille aiheesta "Kaavoituksessa huomioitavia asioita kemikaaliturvallisuuslainsäädännön (390/2005) näkökulmasta":

<https://tukes.fi/teollisuus/maankayton-suunnittelu/tukesin-nakemyksetkaavoitukseen-ja-rakennusjarjestykseen#Tukesin-lausunto-kaavoituksesta> .

Merkitään tiedoksi.

Edellä mainittu huomioidaan kaavaehdotusta laatiessa.



Tukesin lausunto jatkuu...

Mikäli teillä on erityiskysymyksiä Tukesille, toimittakaa Tukesille yksilöity lausuntopyyntö kirjaamoomme kirjaamo@tukes.fi. Lisätietoja maankäytön suunnittelusta ja lausuntojen pyytämisestä löydätte Tukesin verkkosivuilta: Maankäytön suunnittelu Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes).	Merkitään tiedoksi.
<u>Lapin Ely-keskus 5.6.2025:</u> Sovellettava lainsäädäntö Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) nimike on muutettu lailla maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta (752/2023), joka tuli voimaan 1.1.2025. Uusi nimike on 1.1.2025 alkaen alueidenkäyttölaki (AkL). Maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta annetun lain mukaan alueidenkäyttölain voimaan tullessa vireillä oleva asia käsitellään loppuun soveltaen tämän lain voimaan tullessa voimassa olleita säännöksiä. Asemakaava on tullut vireille kaupunginhallituksen 22.1.2024 § 20 hyväksymän kaavoituskatsauksen yhteydessä, eli asia on tullut vireille maankäyttö- ja rakennuslain ollessa voimassa ja asia käsitellään loppuun soveltaen maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ELY-keskus toteaa, että kaavaselostusluonnoksessa on tunnistettu, mitkä VAT:et koskevat erityisesti nyt kyseessä olevaa kaavaa. Kaavaselostuksessa tulee arvioida kaavan ja VAT:n suhdetta sekä esittää miten kaavaratkaisulla edistetään kaavaan liittyviä valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Selvitykset ja vaikutusten arviointi AkL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkitävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien	Huomioidaan kaavaa laatiessa. Asia tuotu ilmi myös kaavaselostukseen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista alueella tarkastellaan tarkemmin ehdotusvaiheessa.

Lapin Ely-keskuksen lausunto jatkuu....

yhdyksuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Pilaantuneet maa-alueet

Kaava-alueella sijainneen teollisuusraiteen alue on merkitty valtakunnalliseen Maaperän tilan tietojärjestelmään (MATTI-järjestelmä), kohde ID tunnus 100341292. Alueella on tehty ympäristötekniisiä maaperätutkimuksia vuonna 2022 ja pilaantuneen maaperän puhdistamista raiderakenteiden poistamisen yhteydessä vuonna 2023. Kohonneita haitta-aineiden pitoisuuksia esiintyy edelleen sekä tutkituilla että puhdistetuilla alueilla. Nykyisellä maankäytöllä tutkituilla ja puhdistetuilla alueilla ei ole tarvetta jatkotoimenpiteille, mutta maankäytön muuttuessa herkemmäksi ja/tai ryhdyttäessä maanrakennustöihin, on alueen puhdistustarve arvioitava jäännöspitoisuuksien takia tarvittaessa uudelleen ja otettava yhteys valvontaviranomaiseen.

ELY-keskus on hyväksynyt tehdyt puhdistustyöt 1.2.2024 antamallaan lausunnolla. ELY-keskus kuitenkin huomauttaa, että em. ympäristötekniisiä maaperätutkimuksia ei ole tehty Sahansaareen menneen rataväylän loppupään alueella, kiinteistöllä 240-403-33-6, välillä Kemi-yhtiöntie – Sahansaari. Myös tällä rataosuudella voi maaperässä esiintyä kohonneita haitta-aineiden pitoisuuksia ja ELY-keskus katsoo, että tältä osin maaperätutkimuksia tulee täydentää kaavaa varten.

Vanhalla rata-alueella esiintyvää pilaantuneisuutta on huomioitu kaavaluonnoksissa VE1 ja VE2 asemakaavamääräyksellä, jonka mukaan ”*Vanhalle rata-alueelle jäävät kohonneet haitta-ainepitoisuudet tulee huomioida mahdollisten kaivutöiden aikana. Kaivumassojen käsittelystä ja loppusijoituksesta on sovittava ympäristöviranomaisen kanssa.*” ELY-keskus voi arvioida koko vanhaa rata-aluetta koskevaa asemakaavamääräystä vasta edellytettyjen lisäselvitysten tulosten perusteella.

Kaava-alueella on historiallisten ilmakuvien (vuodesta 1968 alkaen) perusteella sijainnut myös vanhempia rataväyliä. Lisäksi kaavaselistuksen mukaan suojaviheralueeksi (EV) osoitetulla alueella sijaitsee täytemaan

Merkittään tiedoksi.

Merkittään tiedoksi.

Kyseiselle alueelle ei osoiteta uutta maankäyttöä, joten lisäselvityksille ei voida katsoa olevan tässä vaiheessa tarvetta. Alue osoitetaan kaavaehdotuksessa suojaviheralueeksi sekä istutettavaksi alueen osaksi, jolla tulee huomioida ja säilyttää paahdeympäristölle ominaiset piirteet.

Kaavamääräyksiä on täydennetty seuraavasti maaperän pilaantuneisuuden osalta seuraavasti: ”*Vanhalla rata-alueen osalla, jossa maaperän pilaantuneisuutta ei ole tutkittu, on tehtävä maaperän puhdistamistarpeen arviointi ennen mahdollisiin kaivutöihin ryhtymistä.*”



Lapin Ely-keskuksen lausunto jatkuu....

alue. Kaavaselostusluonnoksesta ei käy ilmi millaisella maa-aineksella täytemaan aluetta on täytetty. ELY-keskus huomauttaa, että em. alueiden maaperässä voi esiintyä kohonneita haitta-aineiden pitoisuuksia ja katsoo, että kaava-alueella sijainneiden vanhempien rata-väylien sekä täytemaan alueen maaperän mahdollinen pilaantuneisuus tulee selvittää, mikäli alueelle osoitetaan rakentamista.

Sahansaaressa sijaitseva vanha Karihaaran saha-alue on merkitty MATTI-järjestelmään, kohde ID tunnus 100311059. Kohteessa toimii nykyisin Metsä Fibre Oy:n tehdas. Puretun rata-alueen läntisin osa on muuttumassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T).

Luontoympäristö

Perämerenketomaruna (*Artemisia campestris subsp. bottnica*) on koko maassa rauhoitettu ja Euroopan unionin tiukkaa suojelua edellyttävä kasvilaji. Perämerenketomarunan tunnettuja esiintymiä sijaitsee kaava-alueen länsipäässä, Sahansaaren teollisuusalueella, jossa alueen toiminnanharjoittajalla on voimassa oleva lupa lajin suojelusta poikkeamiseen. Kuitenkin ilmakan perusteella, perämerenketomarunalle sopivaa avointa ja paahteista kasvuympäristöä esiintyy vanhalla junaradan penkereellä koko matkan Kiikelin läpi asutusalueelle saakka. ELY-keskus katsoo, että kaavamuu-
tuosvaihtoehtojen 1 ja 2 vanhalle junaradalla osoittamat toiminnot (kevyenliikenteen väylä ja kasvi-istutukset) voivat heikentää kaava-alueella suurella todennäköisyydellä esiintyvää perämerenketomarunaa. ELY-keskus edellyttää tarkemman kasvillisuusselvityksen toteuttamista kaava-alueella asemakaavan jatkosuunnittelua varten.

ELY-keskus katsoo myös, että ratapenkereellä voi esiintyä uhanalaista paahdelajistoa, jota kaavaluonnoksissa osoitettu maankäyttö (T, EV, VL, istutettava alueen osa, yms.) ja sen mahdollistama maan muokkaaminen entisellä ratapenkereellä voi heikentää ja ELY-keskus suositteleekin paahdeympäristöjen säilyttämistä jatkosuunnittelussa. Lisätietoa paahdeympäristöjen huomioimisesta saa esimerkiksi metsänhoidon suositusten verkko-sivuilla: [Paahdeympäristöt - Toteutus | Metsänhoidon suositukset](#)

Kaavassa ei osoiteta rakentamista edellä mainituille alueille.

Merkitään tiedoksi.

Kaavoitus (maankäyttösunnittelija Peter Brusila ja kaavasuunnittelija Miisa Saukkonen) on tehnyt omalla työllään perämerenketomarunan inventoinnin ratapenkereen alueella (Pajusaarentien ja tehdas-alueen välinen alue). Maastokäynti tehtiin 27.6.2025. Alueelta löydettiin esiintymiä, jotka kaupungin maanmittaus on käynyt kartoittamassa. Esiintymät on ilmoitetaan Laji.fi-palveluun ja huomioidaan kaavassa tarpeellisin merkinnöin ja määräyksin.

Kaavaehdotuksessa Sahasaaren ja Lehtokadun välinen ratapenkereen alue on osoitettu olevia Kemi-yhtiön tiöntien ylityksiä lukuun ottamatta rakentamisen ulkopuolelle eikä sen osalle osoiteta myöskään kevyenliikenteen väylää. Alueelle on osoitettu seuraava merkintä: "Istutettava alueen osa, jolla tulee huomioida ja säilyttää paahdeympäristölle ominaiset piirteet." (is-1)



Ely-keskuksen lausunto jatkuu....

Hulevedet

Hulevesien hallinnasta säädetään pääosin alueidenkäyttölaisissa, johon (tuolloin maankäyttö- ja rakennuslaki) lisättiin jo vuonna 2014 uusi luku 13a hulevesiä koskevista erityisistä säännöksistä (103 a-o §:t). Lainsäädännön tarkoituksena on muun muassa vähentää tulvariskejä, ehkäistä ja lieventää tulvista aiheutuvia vahinkoja sekä edistää tulviin varautumista. Tämä on huomioitu myös VAT:ssa (3.3 Terveellinen ja turvallinen elinympäristö).

Asemakaavamuutosluonnoksen vaihtoehdossa 1 on annettu kaavamääräys, jonka mukaan: *”Tontilla tulee varautua imeyttämään tai viivyttämään hulevesiä. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien hallintasuunnitelma.”* ELY-keskus huomauttaa, että asemakaavassa tulisi lähtökohtaisesti ratkaista hulevesien käsittely ja osoittaa kaavakartalla hulevesien käsittelyalueet. Hulevesiä koskevalla asemakaavamääräyksellä estetään sadevesien ja kiintoaineen sekä mahdollisten likaisten vesien kulkeutuminen ympäristöön. Asemakaavaselostusluonnoksen mukaan alueella on käytettävissä kaupungin hulevesiviemäriverkosto Koivuharjunkadulla. Epäselväksi jää, minne asemakaavaluonnoksessa VE1 on osoitettu hulevesien purkupaikka (liittymä hulevesiverkostoon).

Tulva-asiat

ELY-keskus toteaa, että teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T) sijaitsee osittain tulva-alueella. Kyseiselle alueelle ei ole osoitettu rakennusoikeutta kaavaluonnosvaihtoehdoissa VE1 ja VE2. Mikäli tälle alueelle on tarkoitus rakentaa teollisuus- tai varastorakennuksia, tulee alueelle osoittaa kaavamääräys alimmista rakentamiskorkeuksista.

Kaavamerkinnot ja -määräykset

Sen lisäksi, mitä edellä on todettu kaavamerkinnoista ja -määräyksistä, ELY-keskus muistuttaa, että ympäristöministeriön asetus maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta (Katja-asetus) astui voimaan 11.6.2024. Asetuksen myötä maankäyttö- ja rakennuslain (alueidenkäyttölain) mukaisissa kaavoissa käytettävistä merkinnöistä 31.3.2000 annettu ympäristöministeriön asetus kumottiin. Asetus

Merkittään tiedoksi.

Asemakaavamuutosluonnoksen vaihtoehdossa 1 esitetty asuinkortteli on jätetty kaavaehdotuksesta pois. Kyseisellä alueella ei ole painetta rakentamisen tiivistämiselle. Siispä kaavaehdotuksessa ei osoiteta erillisiä hulevesimääräyksiä.

Alueelle ei ole tarkoitus rakentaa teollisuus- tai varastorakennuksia. Kyseisellä alueella kulkee pääosin tehdasalueen sisäinen junaratayhteys. Rakennusalueen raja rajautuu kaava-alueen ulkopuolelle.



Ely-keskuksen lausunto jatkuu...

sisältää siirtymäsäännöksen, jonka mukaan kumottua merkinnöistä annettua ympäristöministeriön asetusta voidaan asetuksesta tarkemmin ilmenevin reunaehdoin soveltaa vuoden 2028 loppuun asti. Yhteenveto ja jatkotoimenpiteet ELY-keskus pyytää Kemin kaupunkia huomioimaan edellä lausuttu.	Todetaan.
<u>Tornionlaakson museo 5.6.2025:</u> <i>Kaavaluonnokset</i> Suunnittelualueesta on laadittu kaksi kaavaluonnosvaihtoehtoa: VE1 ja VE2. Molemmissa vaihtoehdoissa suunnittelualueen länsiosa on osoitettu tehdasalueella <i>teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi</i> (T) nykyisen käytön mukaiseksi. Tehdasalueen ja Lehtokadun välinen osa on niin ikään molemmissa vaihtoehdoissa osoitettu kokonaisuudessaan <i>suojaviheralueeksi</i> (EV) lukuun ottamatta vesialueita. Suojaviheralueen merkinnöissä on eroavaisuuksia vaihtoehtojen välillä. Muu osa suunnittelualueesta on osoitettu pääosin <i>Lähi-virkistysalueeksi</i> (VL), jolle on osoitettu liikunta ja leikki- paikkoja. Alueelle nykyisellään sijoittuva jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu sekä moottorikelkkareitin linjaus säilytetään molemmissa vaihtoehdoissa. Lisäksi molemmissa vaihtoehdoissa nykyiset katulinjaukset säilyvät nykyisellään. Myöskään suunnittelualueen itäpäässä sijaitsevaan rautatiealueeseen (LR) ei osoiteta muutoksia. Vaihtoehtojen merkittävimmät erot ovat <i>Asuinrakennusten korttelialueen</i> (A-2) osoittaminen VE1:ssä sekä vaihtoehtojen eroavaisuudet virkistysreittien määrässä. Kaavaselostuksessa on huomioitu valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja tunnistettu suunnittelualueelle ja sen välittömään läheisyyteen sijoittuvat Karihaaran tehdasyhdyskunta ja Pohjanmaan rantatie sekä arvioitu niihin kohdistuvia vaikutuksia. Vaikka suunnittelualueelle ulottuu vain pieni osa Karihaaran tehdasyhdyskunnan aluerajauksen reuna-alueita, on suunnittelualueelle sijoittuva(t) valtakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön osa(t) syytä huomioida ja tuoda esiin myös kaavakartalla. Aluerajaus voidaan osoittaa esimerkiksi viivamerkinnällä kaupunki- ja kyläkuvallisesti tärkeänä	Edellä mainittu on huomioitu kaavaehdotuksessa.

Tornionlaakson museon lausunto jatkuu...

alueena tai alueen osana, johon liitetään valtakunnallisesta merkityksestä kertova määräys.

Kaavavaihtoehdot mahdollistavat myös suunnittelualueella olevan muistomerkin säilymisen ja muun kulttuuriperintökohteen huomioimisen. Valtakunnallisesti arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä lukuun ottamatta Tornionlaakson museon näkemyksen mukaan kulttuuriympäristö on huomioitu kaavan valmisteluaineistossa riittäväällä tavalla.

Merkitään tiedoksi.