Holstinharjun osayleiskaavamuutos

Kaupunginhallitus 20.10.2025 § 379

Valmistelu

Kaavoitusarkkitehti Saija Alakare ja ympäristöpäällikkö Risto Pöykiö.

Holstinharjulla toimiva kiertotalousyritys Savaterra Oy on anonut yleiskaavamuutosta käyttöalueen laajentamista varten. Osayleiskaavamuutoksen tavoitteena on laajentaa kaavassa teollisuus- ja varastoalueeksi (T) osoitettua aluetta viereiselle Savaterra Oy:n omistamalle suojaviheralueelle (EV-1).

Kaavakonsultti on valmistellut osayleiskaavan muutosehdotuksen.

Kaavan valmisteluaineisto ja kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 14.5.-12.6.2025 mielipiteitä ja lausuntoja varten. Valmisteluaineistosta saatiin nähtävilläolon aikana kuusi lausuntoa (Lapin ELY-keskus, Lapin liitto, Tornionlaakson museo, Lapin hyvinvointialue/Pelastuslaitos, Kemin Energia ja Vesi Oy sekä Väylävirasto) ja yksi mielipide.

Lausuntojen osalta kaavakarttaa koskien huomautettiin voimassa olevan yleiskaavan pohjavesi- ja luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän alueen merkinnöistä, jotka on korjattu kaavaehdotukseen ja täsmennetty aineistoon. Kaavaselostusta on täydennetty lausuntojen mukaisesti.

Yksityisen tahon antamassa mielipiteessä kritisoidaan yrityksen aiempaa toimintaa ja esitetään, että kaavamuutokseen ei tulisi ryhtyä. Vastineessa todetaan muun muassa, että jäävillä, vähintään 20 m leveillä suojaviheralueilla varmistetaan ettei teollisuus- ja varastoalueen laajennuksesta aiheudu vähäistä suurempia vaikutuksia virkistyskäyttöön tai luonnonsuojeluarvoihin. Lisäksi vastineessa todetaan, että voimassaoleva ympäristölupa mahdollistaa rakentamisen EV-1-alueelle ja sinne rakennettava suojavalli alentaa merkittävästi toiminnasta lähiympäristön virkistysalueelle kohdistuvia meluhaittoja. Mielipide ei aiheuttanut muutoksia kaavaehdotukseen.

Yritysvaikutusten arvioinnissa on kaavamuutoksella todettu mahdollistettavan yritystoiminnan laajentaminen (positiivinen vaikutus) ja hanke palvelee kaupungin strategiaa.

Holstinharjun osayleiskaavan muutos on tullut vireille ennen 1.1.2025, eli asia on tullut vireille maankäyttö- ja rakennuslain ollessa voimassa ja asia käsitellään loppuun soveltaen maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä.

Liitteenä osayleiskaavaehdotus sekä valmisteluvaiheessa saatu palaute ja sen vastineet. **Oheisliitteenä** kaavan selostusluonnos liitteineen.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Matti Ruotsalainen

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää palauttaa osayleiskaavamuutoksen takaisin valmisteluun seuraavista syistä:

- Kaavaselostus perustuu osin vanhentuneisiin tietoihin. Siinä on käytetty lähdeaineistona paljolti vuonna 2007 valmistunutta YVA-selostusta ja

tähän liittyvää yhteysviranomaisen lausuntoa kun lähdeaineistona olisi tullut käyttää uusimpia mahdollisia tietolähteitä, kuten esim. Savaterra Oy:n Pohjois-Suomen Aluehallintovirastolta saamia ympäristö-lupapäätöksiä, joissa toiminta on kuvattu toteutetun mukaisena. Tällaisia päätöksiä ovat esim. päätös nro 116/2017/1 (annettu 27.12.2017), päätös nro 52/2022 (annettu 11.4.2022) ja tarvittaessa esim. päätöstä nro 120/2025 (annettu 29.8.2025).
- Lapin ELY-keskukselta saadun tiedon mukaan toiminnanharjoittajan tulee antaa ELY-keskukselle 31.12.2025 mennessä selvitys nykyisen EV1-alueen riittävyydestä, joka tulee saada myös kaupungin käyttöön ja hyödyntää kaavamuutoksen valmisteluaineistona.
- Kaavan valmisteluaineistosta jää edelleen epäselväksi kaavaehdotuksen mukaisen kapean suojaviheralueen riittävyys suhteessa yrityksen toimintaan ja sen aiheuttamiin ympäristöhaittoihin nähden.

Päätös

Kaupunginhallitus päätti palauttaa osayleiskaavamuutoksen takaisin valmisteluun seuraavista syistä:

- Kaavaselostus perustuu osin vanhentuneisiin tietoihin. Siinä on käytetty lähdeaineistona paljolti vuonna 2007 valmistunutta YVA-selostusta ja tähän liittyvää yhteysviranomaisen lausuntoa kun lähdeaineistona olisi tullut käyttää uusimpia mahdollisia tietolähteitä, kuten esim. Savaterra Oy:n Pohjois-Suomen Aluehallintovirastolta saamia ympäristö-lupapäätöksiä, joissa toiminta on kuvattu toteutetun mukaisena. Tällaisia päätöksiä ovat esim. päätös nro 116/2017/1 (annettu 27.12.2017), päätös nro 52/2022 (annettu 11.4.2022) ja tarvittaessa esim. päätöstä nro 120/2025 (annettu 29.8.2025).
- Lapin ELY-keskukselta saadun tiedon mukaan toiminnanharjoittajan tulee antaa ELY-keskukselle 31.12.2025 mennessä selvitys nykyisen EV1-alueen riittävyydestä, joka tulee saada myös kaupungin käyttöön ja hyödyntää kaavamuutoksen valmisteluaineistona.
- Kaavan valmisteluaineistosta jää edelleen epäselväksi kaavaehdotuksen mukaisen kapean suojaviheralueen riittävyys suhteessa yrityksen toimintaan ja sen aiheuttamiin ympäristöhaittoihin nähden.

Kaupunginhallitus 22.06.2026 § 198

Valmistelu

Kaavoitusarkkitehti Saija Alakare, puh. 050 410 2969

Kaavaselostukseen on tarkennettu puuttuvia tietoja, kuten uudemmat ympäristöluvat. Toiminnanharjoittaja on toimittanut lupa- ja valvontavirastolle sekä kaupungille selvityksen maa-ainesten täyttötilavuudesta, jonka kaupunginhallitus on edellyttänyt kaavatyön taustalle. Selvityksessä todetaan muun muassa seuraavaa: *"Toiminnanharjoittajan arvion mukaan ympäristöluvassa sallittu kokonaismäärä on käytetty loppuun."* Toiminnanharjoittajan ilmoittaman mukaisesti tämä tarkoittaa, että jatkossa maa-ainekset toimitetaan hyödynnettäväksi muualle tai luvanvaraiseen jätekeskukseen. Kynnysarvon alittavia maa-aineksia voidaan hyödyntää Savaterran omistamalla alueella maanrakentamisessa tarvittava määrä. (Sähköposti J. Sarivaara – S. Alakare 25.5.2026)

Kaavaselostukseen on täydennetty suojaviheralueen riittävyyden osalta seuraavaa: *”Nykyisillä lupaehdoilla ei suojaviheralueen kaventaminen muuta tai lisää ympäristöönsä toiminnasta aiheutuvia melu-, pöly tai hajuvaikutuksia vaikka nykyinen suoja-viheralue kapeneekin.”*
Muita osin kaavamuutoksen valmistelu vastaa aiemmin esitettyä.

Liitteenä osayleiskaavaehdotus sekä valmisteluvaiheessa saatu palaute ja sen vastineet. **Oheisliitteenä** kaavan selostusluonnos liitteineen sekä Savaterran selvitys maa-ainesten täyttötilavuudesta.

Esittelijä Kaupunginjohtaja Matti Ruotsalainen

Päätösehdotus Kaupunginhallitus hyväksyy kaavan valmisteluaineiston sekä lausuntoihin ja mielipiteeseen esitetyt vastineet ja päättää asettaa osayleiskaavaehdotuksen AKL 65 §:n ja MRA 19 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville sekä pyytää MRA 20 §:n mukaisesti keskeisten viranomaisten lausunnot.
Päätöspykälä tarkistetaan kokouksessa.

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi kaavan valmisteluaineiston sekä lausuntoihin ja mielipiteeseen esitetyt vastineet ja päätti asettaa osayleiskaavaehdotuksen AKL 65 §:n ja MRA 19 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville sekä pyytää MRA 20 §:n mukaisesti keskeisten viranomaisten lausunnot.

Päätöspykälä tarkistettiin kokouksessa.

Kaupunginhallitus 14.9.2026 § 264
456/10.02.02/2023

Valmistelu Kaavoitusarkkitehti Saija Alakare, puh. 050 410 2969

Holstinharjun osayleiskaavan muutosehdotus pidettiin nähtävillä 1.7. – 21.8.2026. Aineistosta saatiin lausunnot Lupa- ja valvontavirastolta, Lapin liitolta, Tornionlaakson museolta ja Pelastuslaitokselta. Lausunnot ja niihin laaditut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä 5.
Kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

Lausunnoissa esille nousivat kaavan muutosalueen ulkopuoliset pohjavesialuetta koskevat merkinnät, jotka on täsmennetty kaava-aineistoon viranomaisten esittämällä tavalla. Muutokset ovat pieniä teknisiä korjauksia eivätkä aiheuta kaavaehdotuksen uutta nähtävillepanoa.

Osayleiskaavaehdotus aineistoineen on **liitteenä**.

Esittelijä Hallinto- ja kehitysjohtaja Jukka Vilén

Päätösehdotus Kaupunginhallitus hyväksyy kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen vastineet. Kaupunginhallitus hyväksyy Holstinharjun osayleiskaavan muutoksen ja lähettää sen edelleen kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Päätös Kaupunginhallitus jätti asian pöydälle lisäselvityksiä varten, ympäristöpäällikkö Risto Pöykiö selostaa asiaa 28.9. kokouksessa.