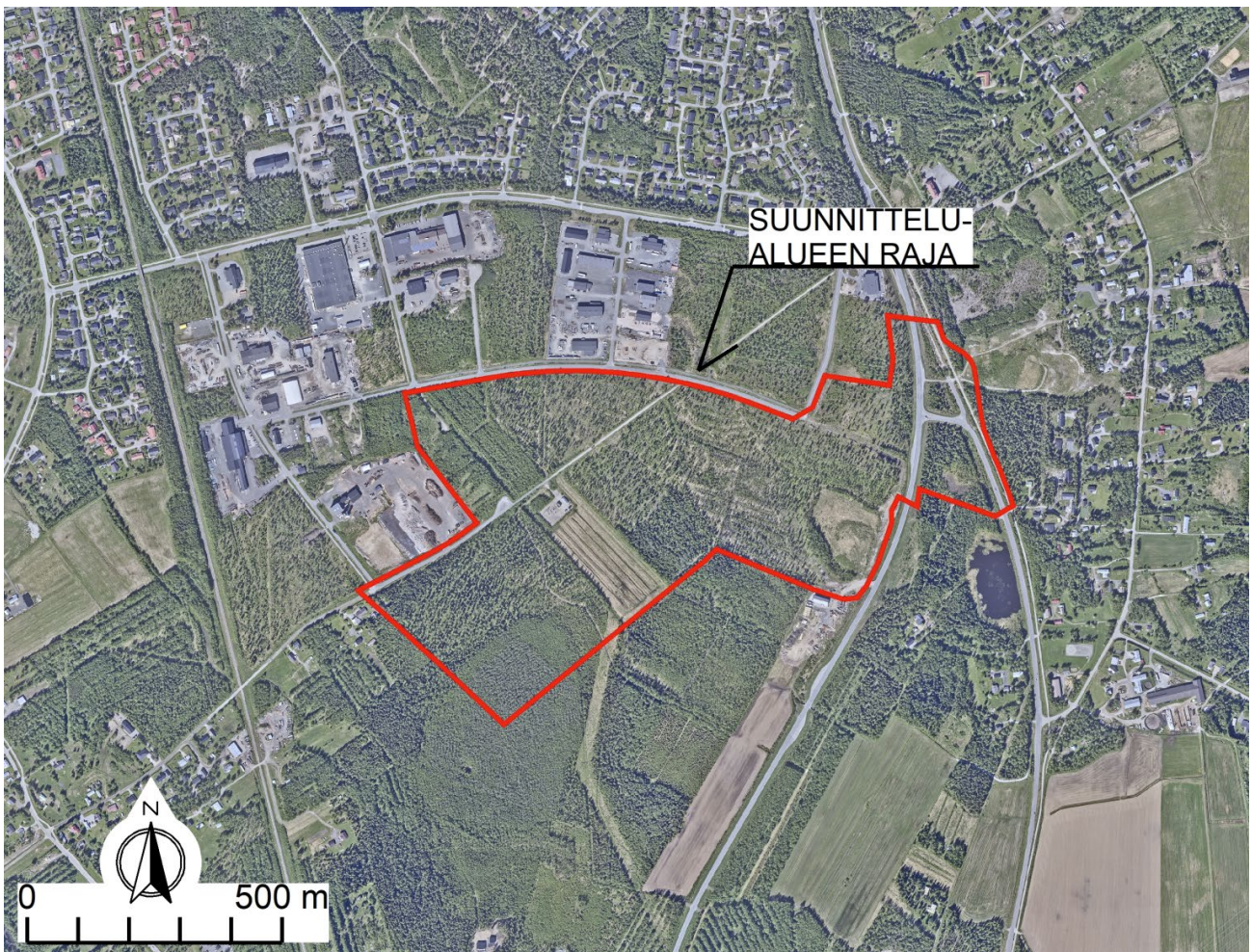




Kromilaakso II-vaihe

Tornion kaupungin Pirkkiön 21. kaupunginosan korttelin 169, Preekinpuiston ja niihin liittyvien liikenne- ja erityisalueiden asemakaavanmuutoksen sekä Pirkkiön kaupunginosan asemakaavoittamattomien alueiden selostus.

3.4.2025, tarkistettu 24.10.2025



Tornion kaupunki
Tekniset palvelut
Kaavoitus ja mittaus

Tornio

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus koskee 3.4.2025 päivättyä ja 24.10.2025 tarkistettua asemakaavakarttaa.

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

Kaavan nimi	Kromilaakso II-vaihe
Kaavan tunnus	851 X211
Kaavan päiväys	3.4.2025, tarkistettu 24.10.2025
Kaavan laatija/ yhdysenkilö	Harri Ryynänen ja Päivi Harjuniemi Tornion kaupunki Kaavoitus ja mittaus Suensaarenkatu 4 95400 TORNIO
	etunimi.sukunimi@tornio.fi
Kaavan vireille tulo	12.04.2023

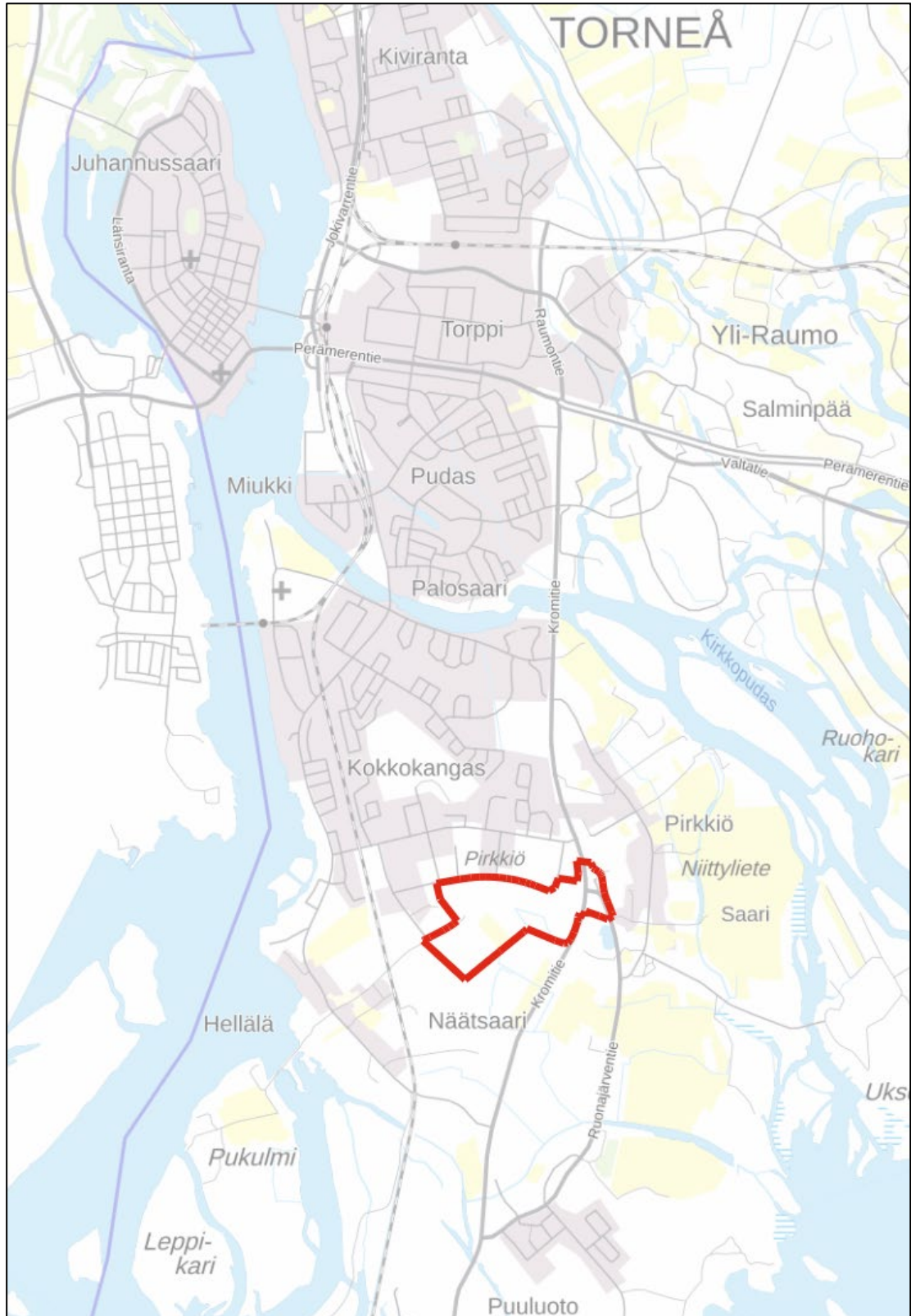
1.2. Käsittelyvaiheet

Vireilletulokuulutus 12.4.2023 Kotikulmilla-lehdessä
Valmisteluvaiheen kuuleminen 18.4.-20.5.2024
Valmisteluvaiheen II-kuuleminen 12.2.-27.2.2025
Teknisten palvelujen lautakunta 14.5.2025
Kaupunginhallitus 19.5.2025
Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä 28.5.-27.6.2025
Kaupunginhallitus (täydentyy)
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt (täydentyy)

1.3. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Pirkkiössä noin 6 kilometrin päässä Tornion kaupungin keskustasta. Kaava-alue sijoittuu pääasiassa Outokummun terästehtaalle vievän Kromitien länsipuolelle ja koillisosassa Ruonajärventien risteyksen lähetyvillä kaava-alue ulottuu myös Kromitien itäpuolelle. Pohjoispuolella ja osittain

länsipuolella aluetta rajaa Kromilaakson teollisuusalue. Alueen länsipuolella on myös harvaa omakotitaloasutusta.



Kuva 1 Suunnittelualueen sijainti Tornion keskusta nähtynä



1.4. Selostuksen sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1. Tunnistetiedot	2
1.2. Käsittelyvaiheet.....	2
1.3. Kaava-alueen sijainti.....	2
1.4. Selostuksen sisällysluettelo	4
1.5. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
1.6. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaaleista	5
2. TIIVISTELMÄ.....	6
3. LÄHTÖKOHDAT	7
3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1. Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2. Luonnonympäristö ja maisema	7
3.1.3. Rakennettu ympäristö	11
3.1.4. Ympäristönsuojelu ja ympäristöhaitat.....	15
3.1.5. Kiinteät muinaisjäännökset.....	16
3.1.6. Maanomistus.....	17
3.1.7. Palvelut ja työpaikat	17
3.2. Suunnittelutilanne	17
3.2.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	17
3.2.2. Maakuntakaava	18
3.2.3. Yleiskaava.....	19
3.2.4. Asemakaava	21
3.2.5. Rakennusjärjestys.....	22
3.2.6. T/kem-kaavaselvitys.....	22
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	27
4.1. Asemakaavan suunnittelun lähtökohdat, tarve ja tavoitteet	27
4.2. Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja suunnitteluvaiheet	31
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö	32
4.3.1. Osalliset	32
4.3.2. Vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö.....	33
4.4. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	33
4.4.1. Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja niiden vaikutukset.....	33
4.4.2. Lausunnot, mielipiteet sekä niiden huomioiminen	37
4.4.3. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	38
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	39
5.1. Kaavan rakenne ja mitoitus	39
5.2. Nimistö.....	40
5.3. Kaavamerkinnot ja määräykset.....	40
5.4. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen	40
5.5. Kaavan vaikutukset.....	41
5.5.1. Vaikutukset luonnonympäristöön.....	43



Tornio

Tornion kaupunki
Tekniset palvelut
Kaavoitus ja mittaus

5.5.2.	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	44
5.5.3.	Vaikutukset elinympäristön laatuun, terveellisyyteen ja turvallisuuteen.....	45
5.5.4.	Vaikutukset yhdyskuntatalouteen	45
5.5.5.	Vaikutukset maisemaan	46
5.5.6.	Vaikutukset liikenteeseen	46
5.5.7.	Vaikutukset väestöön ja sosiaaliseen rakenteeseen	46
5.5.8.	Vaikutukset ilmastomuutokseen sopeutumiseen ja hiilivarastoon	47
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	47

1.5. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1 Asemakaavan seurantalomake
- Liite 2 Sijaintikartta
- Liite 3 Ote ajantasa-asemakaavasta
- Liite 4 Rakennettu ympäristö
- Liite 5 Maanomistus
- Liite 6 Valmisteluvaiheen lausunnot, mielipiteet ja vastineet
- Liite 7 Toisen valmisteluvaiheen lausunnot, mielipiteet ja vastineet
- Liite 8 Ehdotusvaiheen lausunnot, muistutukset ja vastineet
- Liite 9 Asemakaavaehdotus
- Liite 10 Kaavamerkinnot ja -määräykset
- Liite 11 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 12 Ilmastovaikutusten arviointi ja vaikutukset hiilivarastoon 25.3.2025

1.6. Luettelo muista kaavaa koskevistä asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaaleista

- Länsi-Lapin maakuntakaava (Lapin liitto, 2015)
- Tornion kaupungin yleiskaava 2021(Tornion kaupunki, 2010)
- Tulvakartta, Tulvakarttapalvelu (paikkatieto.ymparisto.fi/tulvakartat)
- Kromilaakso eteläisen luontoselvitykset vuosina 2021-2022 (Afray, 2022)
- Tornion Kromilaakson meluselvitys (Sitowise, 2022)
- Tornion Kromilaakson II- ja II-vaiheen melu- ja tärinäselvitys (Sitowise, 2023)
- Liikennetarkastelu (Ramboll Oy, 2024)
- Asuinympäristöä ja elinoloja koskeva selvitys (Meri-Lapin ympäristöpalvelut, 2023)
- Kromilaakso II-vaihe maaperän haitta-ainetutkimukset 2024 (Ramboll 2025)
- Ruonajärventien aluevaraussuunnitelma (Ramboll, 2024)

2. TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutosalueena on n. 49,7 ha suuruinen alue Pirkkiön kaupunginosan eteläpuolella. Asemakaavan laadinta on käynnistetty Tornion kaupungin toimesta. Alue kuuluu Tornion kaupungin kaavoituskatsaus 2022–2023 kaavoitettaviin kohteisiin. Periaatteet ovat kuntastrategian 2021–2025:n tavoitteiden sekä voimassa olevan yleiskaavan mukaisia. Kaavoitettava alue on pääosin kaupungin omistuksessa, poislueutuna alueen itäosassa sijaitseva Kromitien yleisen tien alue sekä kaava-alueen itäosassa sijaitseva yksityisomisteinen kiinteistö.

Kaavoituksen tavoitteena on tarjota pien- ja keskisuuren teollisuuden ja kiertotalouden tarpeisiin soveltuvia yritystontteja. Tavoitteena on mahdollistaa kaavamerkintä T/kem eli teollisuus- tai varastorakennusten alue, jolle saa sijoittaa merkittävän vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen.

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.



Kuva 2. Suunnittelualueen keskiosa kesällä 2022. Suunnittelualue on pääosin metsäaluetta. Suolle ojitetun peltoauekan pohjoispuolella sijaitsee sähköasema.

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). Kromilaakso II-vaihe asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut vireille 12.4.2023, eli asia on tullut

vireille maankäyttö- ja rakennuslain ollessa voimassa ja asia käsitellään loppuun soveltaen maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Pirkkiössä, Kromilaakson teollisuusalueen eteläpuolella. Aluetta rajaa pohjoisessa Tasalankatu ja Levysepänpätkä. Kromitie halkoo kaava-alueen koillisosassa sekä rajaa aluetta itäosassa. Ruonajärventie kevyenliikenteenväylälineen sijoittuu alueen koillisosaan. Lännessä alue rajautuu rautatien läheisyyteen.

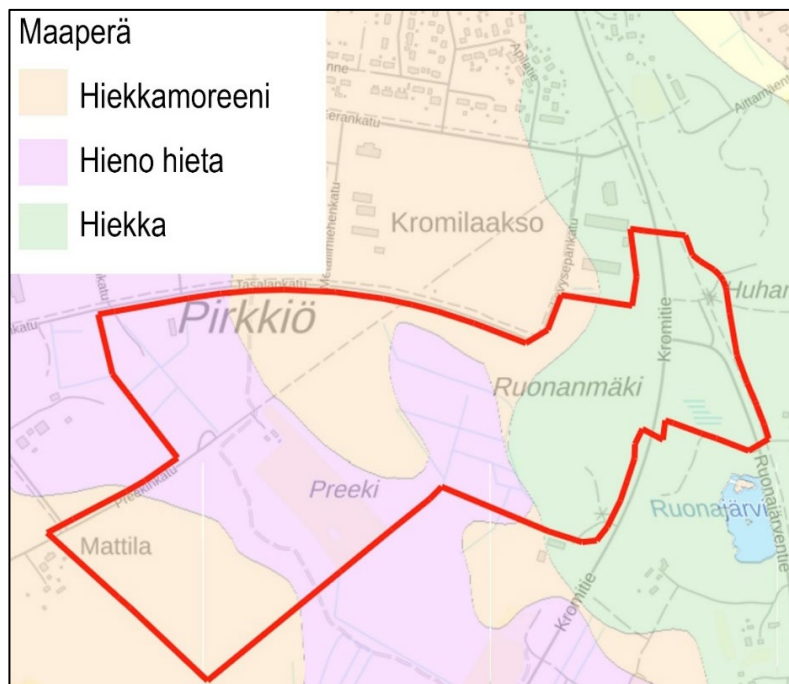
Alueella on viljelyskäytössä oleva suosta ojitettu peltoaukea, jonka pohjoispuolella sijaitsee sähköasema. Suurimmaksi osaksi suunnittelualue on metsää.

3.1.2. Luonnonympäristö ja maisema

Alue on pääosin rakentamaton metsäaluetta, joka on pääosin harvennettua metsää tyypiltään kuivahkoa ja tuoretta kangasta. Alueella sijaitsee myös vartuneempaa paikoin komeapuustoista kuusikkoa. Alueella on myös viljelyskäytössä oleva peltoaukea.

Maaperä

Geologisen tutkimuskeskuksen Maankamara-karttapalvelun mukaan suunnittelualueen maaperä on hiekkaa, hiekkamoreenia tai hienoa hietaa.



Kuva 3. Maaperä. (GTK, Maanmittauslaitos)

Luontoselvitys

Alueelta on laadittu luontoselvitys vuonna 2022 (Kromilaakso eteläisen luontoselvitykset vuosina 2021–2022, Afry 2022). Selvitys tehtiin Kromilaakso eteläisen-alueesta, joka koostuu Kromilaakso II- ja III-vaiheista.

Kaava-alueella eikä sen lähiympäristössä sijaitse arvokkaita maisema-alueita tai valtakunnallisesti arvokkaisiin rakennettuihin ympäristöihin kuuluvia kohteita. Alueelle ei myöskään sijoitu Tornion yleiskaava 2021:ssa suojelumerkintöjä.

Vuosikymmeniä sitten alueella sijaitsi laajoja pelto- ja niittyalueita, joista valtaosa on sittemmin jäänyt käytöstä. Vanhat pellot ja niityt ovat eriasteisesti pensoittuneita ja metsittyneitä, ja selvitysalue on nykyisin metsävaltainen. Vanha käyttömaatausta näkyy metsäkasvillisuuden kulttuurivaikutteisuutena. Vanhat pelto-ojat ovat jo kasvaneet tai kasvamassa umpeen, mutta syvemvät ojat vaikuttavat kasvillisuuteen edelleen. Alueen puustoiset kosteikot ovat ojien kuivat-tavan vaikutuksen takia eriasteisesti muuttuneita tai kuivuneet turvekankaiksi.

Alueen keskiosissa on laajalla alueella tiheää, mänty-koivupuustoista, kuivahkoa kangasta, joka on iältään nuorta kasvatusmetsää. Alueen koillis-pohjoisosia puolestaan hallitsee laaja, harvennettu metsäalue, joka on tyypiltään kuivahkoa ja tuoretta kangasta. Puustoa muodostavat kuviosta riippuen mänty, kuusi ja/tai koivu, joiden alla on monin paikoin koivupensaikkoo. Varvikon ohella kenttäkerroksessa kasvaa runsaasti maitohorsmaa ja heinikkoa: korpikastikkaa, metsälauhaa ja nurmilauhaa.

Kromilaakso II-vaiheen alueelle sijoittuu myös varttuneempaa tuoretta kangasta, joka on paikoin komeapuustoista, varjoista ja naava-/luppo-oksaisia kuusikkoo.



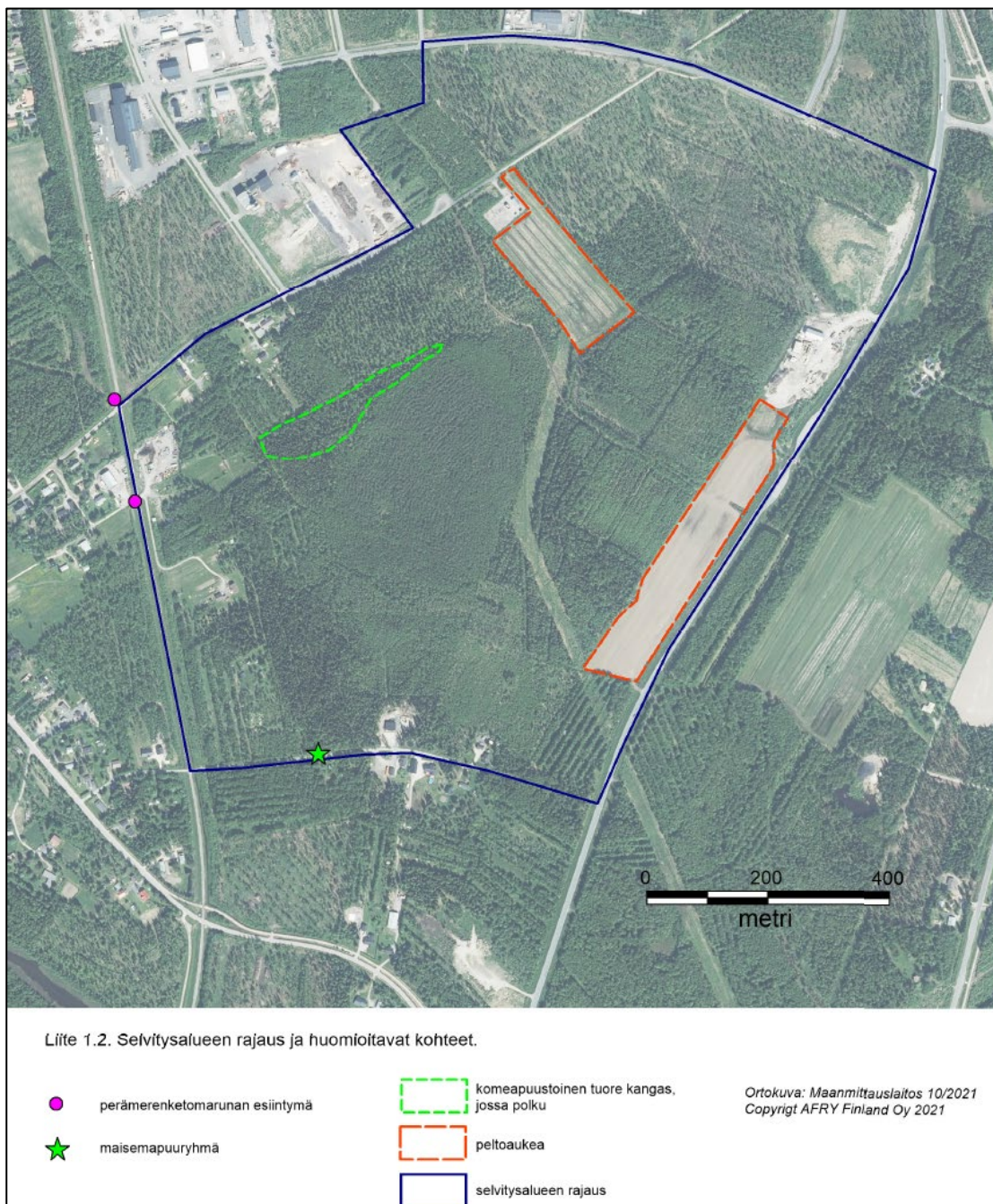
Kuva 4. Alueen laajaa, harvennettua metsää. (Afry 2022)

Alueen linnusto koostuu pääosin rakennetuille ja metsäisille alueille tyypillisestä lajistosta. Runsaimpia lajeja alueella olivat peippo, pajulintu, punarinta ja punakylkirastas. Preekin peltoaukean ojien varsilla pesii myös taveja, taivaanvuohia (NT eli silmälläpidettävä, ei uhanalainen) ja västäräkki (NT). Pellon

reunakuusikossa havaittiin myös pyy (VU eli vaarantunut). Pellon reunapuista löytyi tuulihaukalle soveltuva pönttö, joka ei ollut asuttu.

Luontodirektiivin liitteen IV (a) lajit ovat tiukasti suojeltuja. Niiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on luvanvaraista. Selvitysalueella näistä lajeista voi esiintyä lähinnä pohjanlepakkoa, joka viihtyy muun muassa metsän aukkopaikoissa, pihoilla ja metsäautoteillä. Lajia esiintyy myös kaupunkiympäristössä. Maastossa ei havaittu lepakoille soveltuvia kiviröykkiöitä, kallion halkeamia tai kolopuita. Selvitysalue ei sijaitse nykytietämyksen mukaan liito-oravan levinneisyysalueella. Alueella ei ole viitasammakolle soveltuvia kutupaikkoja.

Linnuston ja muun eläimistön kannalta alueelle on suositeltavaa jättää mahdollisimman paljon puustoa ja lahopuun määrä tulisi säilyttää vähintään entisellään. Erityisesti selvitysalueen luoteisosien varttuneet metsät lahopuineen tulisi säilyttää nykyisellään, sillä ne toimivat esimerkiksi erittäin uhanalaisen hömötiäisen elinalueena. Selvitysalueen luoteisosan komeapuustoinen tuore kangas on nostettu myös maiseman kannalta huomioitavaksi kohteeksi. Metsäalueen läpi kulkee virkistyskäyttöön sopiva, kapea metsäpolku. Lisäksi maiseman kannalta huomiokohteita alueella ovat peltoaukeat.



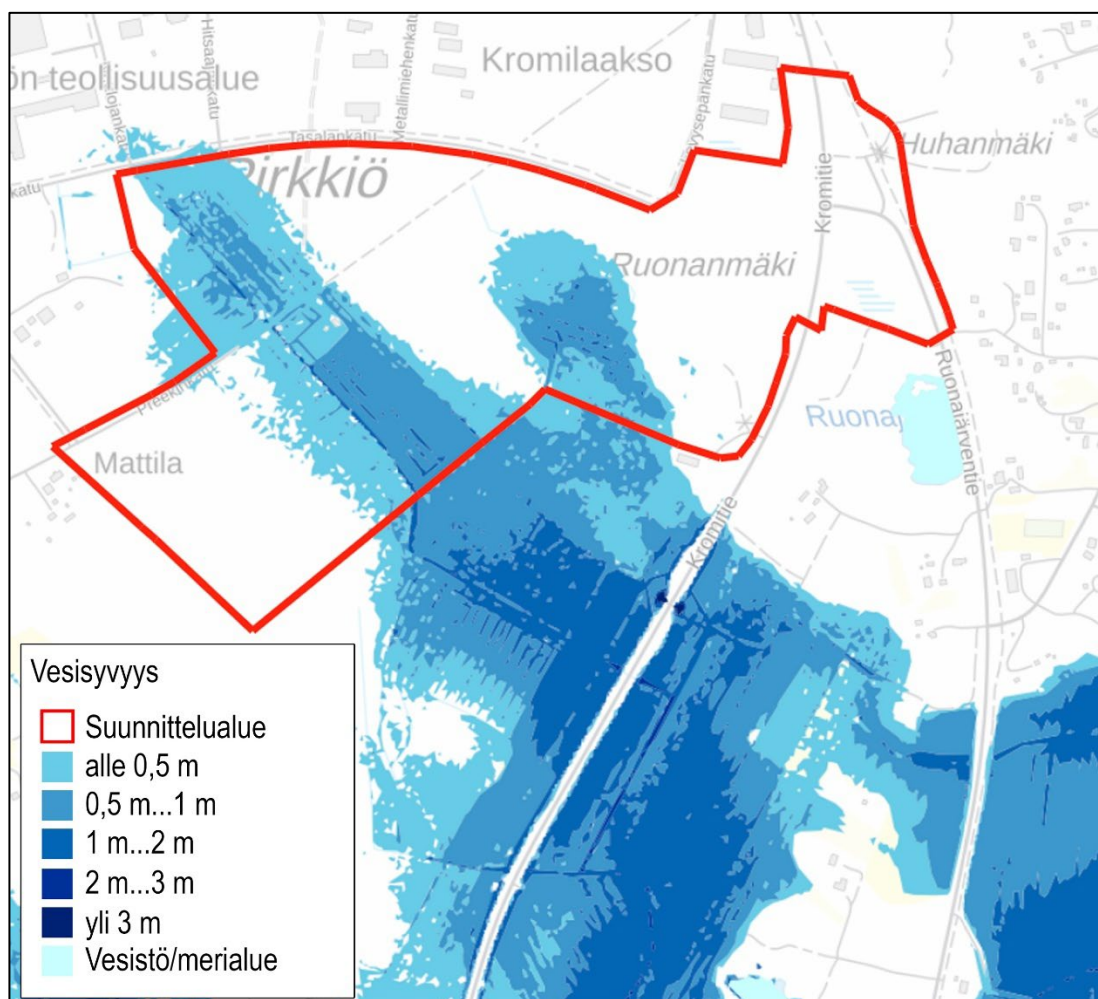
Kuva 5. Selvitysalueen huomioitavat kohteet (kuvaote luontoselvityksestä).

Tulvan huomioon ottaminen

Alaville alueille rakennettaessa tulee huomioida tulva- ja kosteusvahinkojen vaara. Maanpinta on tulvavaaran vuoksi korotettava +2,71 N2000 tasolle ja kosteudelle alttiit rakennusosat on sijoitettava vähintään +3,21 N2000 tason yläpuolelle (kerran 250 vuodessa laskettu korkein tulvakorkeus (HW 1/250)), elleivät kaavan hyväksymisen jälkeen valmistuvat selitykset muuta osoita, taikka rakennusluvan myöntävä viranomainen ei olosuhteista johtuen vaadi rakennusta sijoitettavaksi korkeammalle.

Tulvan alimpana rakentamiskorkeutena on kaavassa käytetty kerran 250 vuodessa esiintyvää meritulvan korkeutta, koska alueelle on tavoitteena sijoittaa teollisuusrakentamista, johon sisältyy kemikaalien säilyttämistä.

Kaava-alueen maanpinnan korkeus vaihtelee pääosin välillä +1,9...11,8 m (N2000).



Kuva 6. Harvinaisen meritulvan (1/250a, 1 %) esiintymisalue suunnittelualueella.

Pohjavesialueet

Suunnittelualue ei sijoitu pohjavesialueelle tai sen läheisyyteen ei sijoitu pohjavesialueita.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Kaava-alue on rakentamatonta metsäaluetta. Alueen keskiosissa sijaitsee sähköasema sekä 110 kV:n sähkölinja.

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee Kromilaakson teollisuusalue, joissa toimii rakennusalan ja teräksen jatkojalostusalan yrityksiä. Suunnittelualueen länsi- ja itäreunojen läheisyydessä on omakotitaloasutusta.

Alueen halki kulkee virkistysreitti, joka on talvisin hiihtäjien käytössä. Kesäisin reitin käyttö jää vähäiseksi, koska maasto on paikoin kostea.

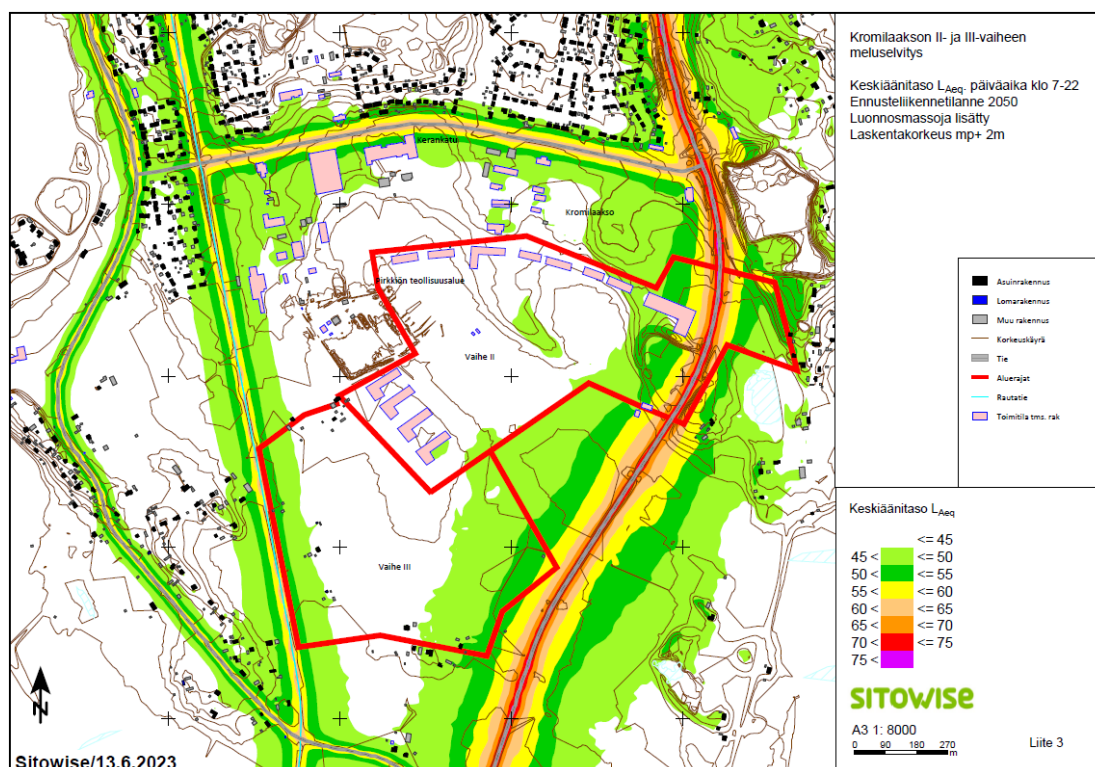
Liikenne

Suunnittelualueen itäreunassa kulkee pohjois-eteläsuuntaisesti seututie 922 (Kromitie), joka yhdistää valtatie 4 ja Röyttän sataman, koillisosassa Ruonajärventie liittyy Kromitiehen ja sen itäpuolella sijaitsee kevyenliikenteenväylä. Noin 300 metrin päässä kaava-alueesta sijaitsee rautatie.

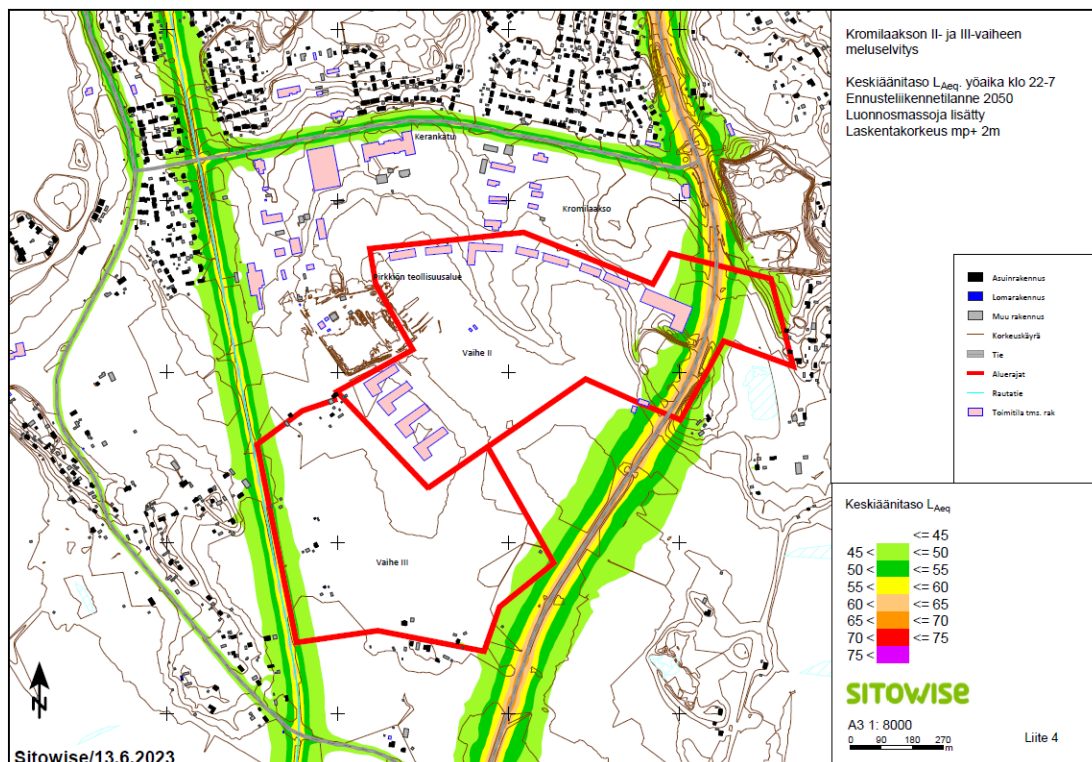
Alueella on toteutettu Kromilaakson II- ja III-vaiheen melu- ja tärinäselvitys (Sitowise 2023). Liikennemelun aiheuttamat keskiäänitasot ovat korkeimmillaan aivan Kromitien vieressä, muutoin liikennemelun vaikutukset alueella ovat hyvin vähäiset. Nykytilanteen 2023 päiväaikaiset keskiäänitasot alueella ovat 40-70 dB ja yöaikaan 37-72 dB. Ennustetilanteen 2050 liikennemäärillä ja kaavaluonnoksen rakennusten massoittelulla keskiäänitasot ovat 37-72 dB.

Ennustetilanteessa 2050 päiväaikainen korkein liikennemelun aiheuttama julkisivuun kohdistuva keskiäänitaso on alueella korkeimmillaan 62 dB. Laskentojen perusteella toimistotiloissa toteutuu sisämelun ohjearvo 45 dB tavanomaisin rakentein.

Meluselvityksen pohjalta alueelle ei ole tarvetta asettaa kaavamääräystä liikennemelun perusteella. Selvityksessä ei tarkasteltu teollisuusmelua.



Kuva 7 Kaava-alueen päiväajan keskiäänitasot ennustetilanteessa 2050 (Sitowise 2023).



Kuva 8 Kaava-alueen yöajan keskiäänitasot ennustetilanteessa 2050 (Sitowise 2023).

VTT:n tärinän alttiusluokituksen perusteella alue 20 metriä kauempana radasta kuuluu luokkaan H, jolloin ”Hyväkuntoisiin ja tavanomaisiin rakennuksiin ei yleensä aiheudu niiden käyttökelpoisuutta haittaavia vaurioita, jos liikennetärinä on huomioitu resonanssille herkkien rakenteiden suunnittelussa. Tärinä on kuitenkin yleensä selvästi havaittavaa ja häiritsee usein asumismukavuutta”.

Tärinäselvityksessä laskentojen perusteella rakenteiden rikkoutumisen riskiä liikennetärinän osalta ei ole todettavissa laskennallisesti tarkasteltuna yli 15 metrin etäisyydellä radasta. Tähän perustuen teollisuuteen kaavoitetut rakennukset suositellaan sijoittamaan vähintään 20 metrin etäisyydelle radasta.

Pääasiassa toimistokäyttöön sijoitetut tilat tulisi sijoittaa yli 45 metrin etäisyydelle radasta. Asumismukavuutta ei ole tarpeellista tutkia teollisuus, liike- tai toimitilarakennusten korttelialueella.



Kuva 9. Kromitien liikennemäärät vuonna 2021. Luvut kertovat KVL (keskimääräinen vuorokausiliikenne) /KVL raskas liikenne (Kromilaakso liikennetarkastelu 12.8.2024, Ramboll)

Asemakaavoituksen tueksi alueelle on toteutettu liikennetarkastelu (Liikennetarkastelu 12.8.2024, Ramboll), jossa tutkittiin eri liittymätyyppien soveltuvuutta Kromitien, Ruonajärventien ja Tasalankadun liittymissä. Liikennetarkastelun mukaan pääosa liikenteestä suuntautuu Kromitien (seututie 922) mukaisesti. Kerankadun ja Ruonajärventien liikenne suuntautuu pääosin liittymistä pohjoiseen päin. Kuvassa 9 on esitetty Kromitien liikennemäärät. (Kromilaakso liikennetarkastelu 12.8.2024, Ramboll).

Kunnallistekniikka alueella

Alueella sijaitsee Tornion Energia Oy:n sähköasema sekä sähkölinja. Sähkökaapeleita sijaitsee Preekinkadun ja Tasalankadun varrella. Preekinkadun ja Tasalankadun välissä sijaitsee sähkökaapeleita, Tornion Vesi Oy:n jätevesipumppaamo sekä viemäri- ja vesijohtolinja. Kromitien ja Levysepänpään välissä on vesijohtolinja sekä sähkökaapeleita. Ruonajärventien varrella alueen itäosassa kulkee sähkökaapelia.

3.1.4. Ympäristönsuojelu ja ympäristöhaitat

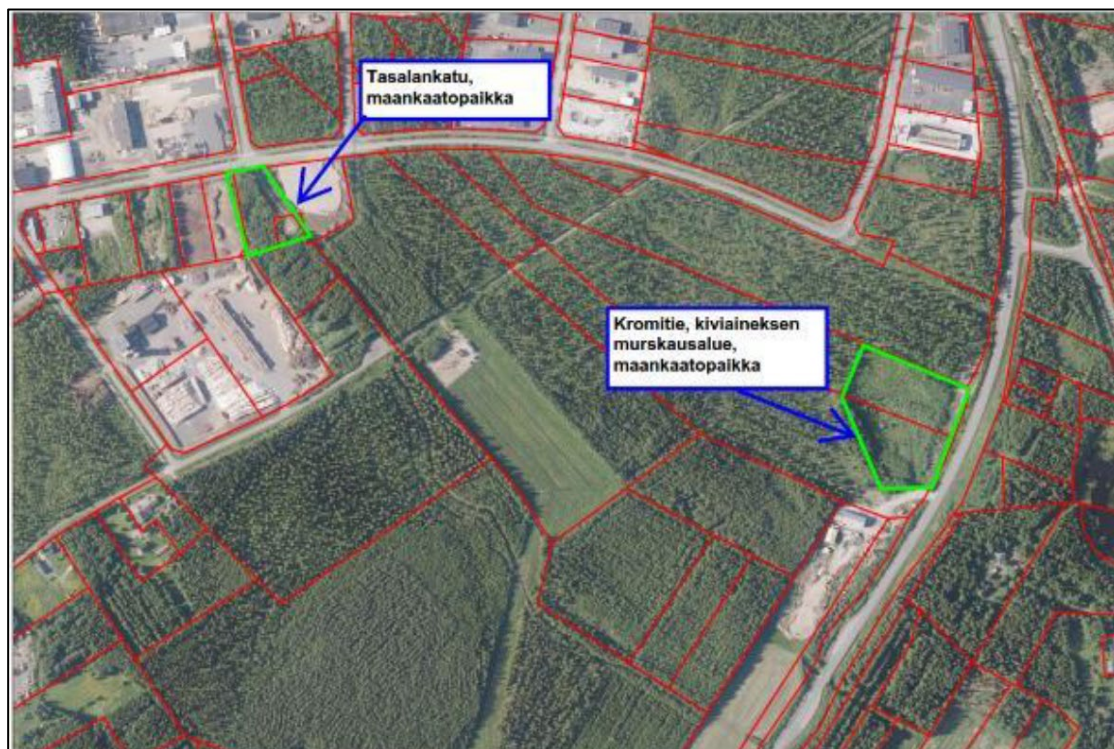
Kaavatyön yhteydessä suunnittelualueelta on laadittu T/kem-kaavaselvitys, jossa kaava-alueen soveltuvuutta suuronnettomuusvaarallisen kohteen sijoittamiselle on tarkasteltu eri näkökulmista.

Alueen koillisosassa Kromitien itäpuolella on entinen maantäyttöalue, joka sijoittuu pääasiassa kaava-alueen ulkopuolelle. Alue on maisemoitu ja sinne on istutettu Tornion 400-vuotis syntymäpäivän kunniaksi juhlametsä. Kahdesta muusta maantäyttöalueesta on laadittu PIMA-tutkimus (Pilaantuneet maa-alueet). Kuvassa 10 on esitetty PIMA-tutkimusalueiden sijainnit.

PIMA-tutkimus

Kaava-alueelta on teetetty maaperätutkimukset kahdelta tutkimusalueelta vuonna 2024. Toinen alueista sijaitsee Kromitien länsipuolella, yksityisomistuksessa olleella kiinteistöllä, jossa on 1970–1990-luvuilla harjoitettu kaivu- ja murskaustoimintaa noin 2,5 hehtaarin alueella, josta osa on sittemmin jäänyt Kromitien alle. Kaavoitettavalle alueelle sisältyy tästä alkuperäisestä toiminta-alueesta noin 1,2 hehtaaria, kun taas loput jäävät kaavoituksen ulkopuolelle. Kiinteistölle on myönnetty ympäristölupa Tornion kaupungin toimesta vuonna 1993. Kiinteistö on merkitty maaperän tilan tietojärjestelmään (MATTI) 7.10.2024. Toinen tutkimusalue sijaitsee Tasalankadun eteläpuolella.

PIMA-tutkimuksissa Tasalankadun tutkimusalueelta laboratorioanalyysissä todettiin valtioneuvoston asetuksen VNa 214/2007 mukaisten ohjearvojen ylityksiä kromin osalta. Kromitien tutkimusalueelta kaikissa havaintopisteissä havaittiin jätteitä ja laboratorioanalyysissä todettiin yhdessä pisteessä VNa 214/2007 mukainen kynnysarvon ylitys lyijyn osalta sekä yhdessä pisteessä ohjearvon ylitys kromia. Ohjearvon ylityksen kromin osalta maaperä luokitellaan viitearvovertailun perusteella pilaantuneeksi. Lisäksi Kromitien havaintopisteen kynnysarvotason ylittävät pitoisuudet aiheuttavat rajoituksia maa-aineksen sijoittamiselle ja hyötykäytölle.



Kuva 10. Tutkimusalueiden sijainti yleiskartalla (Ramboll, 2024)

Lähialueen ympäristöhaitat

Lapin ELY-keskus on tehnyt selvityspyynnön (8.9.2023) kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsevan Kromilaakson teollisuusalueella sijaitsevasta teollisuuden haasteista.

Meri-Lapin ympäristölautakunta on vastannut selvityspyyntöön 11.10.2023 ja Lapin ELY-keskus on vastannut selvitykseen 2.11.2023. Kerankadun pohjoispuolen asutusalueelle kohdistuneita Kromilaakson teollisuusalueen haittoja on pyritty vähentämään Tornion kaupungin toimenpiteillä. Kerankadulle ja sen lähialueille on laadittu liikenteenohjaussuunnitelma, jossa liikenne ohjataan Kerankadulta Tasalankadulle, pois lukien joukkoliikenne ja huoltoajo. Kerankadulle tullaan lisäksi toteuttamaan vuoden 2025 aikana ajonopeuksia hidastavat suojatiesaarekkeet. Kerankadun pohjoispuolelle on suunniteltu myös meluaita. Meri-Lapin ympäristöterveysvalvonta on tehnyt alueella melumittauksia ja kehottanut haittaa aiheuttavia yrityksiä vähentämään ympäristöön aiheutuvia haittoja.

3.1.5. Kiinteät muinaisjäännökset

Asemakaava-alueelle ei sijoitu tunnettuja muinaismuistolain (295/1963) perusteella rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muinaisesineiden löytöpaikkoja.



Tornion kaupunki
Tekniset palvelut
Kaavoitus ja mittaus

3.1.6. Maanomistus

Kaavoitettava alue on pääosin kaupungin omistuksessa, poisluettuna alueen itäosassa sijaitseva Kromitien yleisen tien alue sekä kaava-alueen itäosassa sijaitsee yksityisomisteinen kiinteistö.

3.1.7. Palvelut ja työpaikat

Suunnittelualueelle ei sijoitu palveluita tai työpaikkoja. Lähimmät palvelut ja työpaikat sijoittuvat välittömään yhteyteen suunnittelualueen pohjois- sekä länsipuolelle.

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1. 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.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

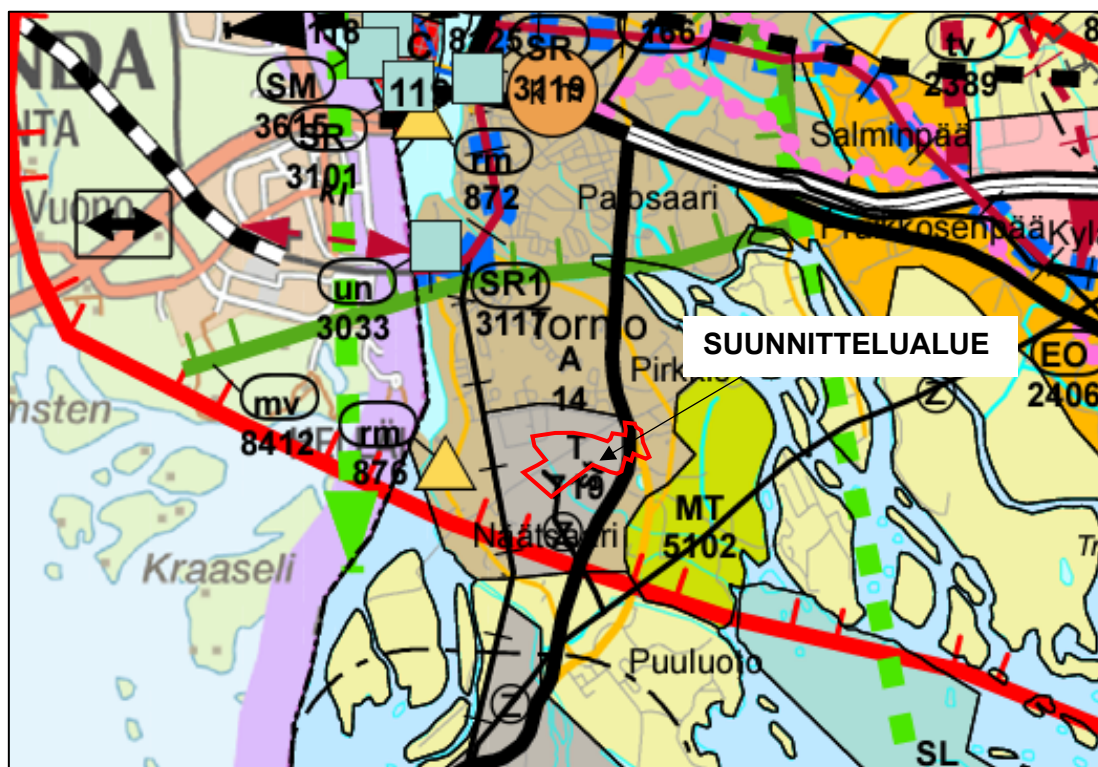
Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä.

Uusiutumiskykyinen energiahuolto

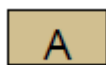
Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin.

3.2.2. 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 11. Ote Länsi-Lapin maakuntakaavasta



TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

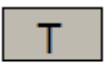
Merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyliä-alueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.



KAUPUKIKEHITTÄMISEN KOHDEALUE

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

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



TEOLLISUUSALUE/-KOHDE

Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittäviä teollisuustoimintojen alueita.



Maakuntakaavan suunnittelumääräykset

Alueidenkäyttöä ja toimintoja suunniteltaessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä, elinympäristön laadun parantamista sekä joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen edellytysten kehittämistä.

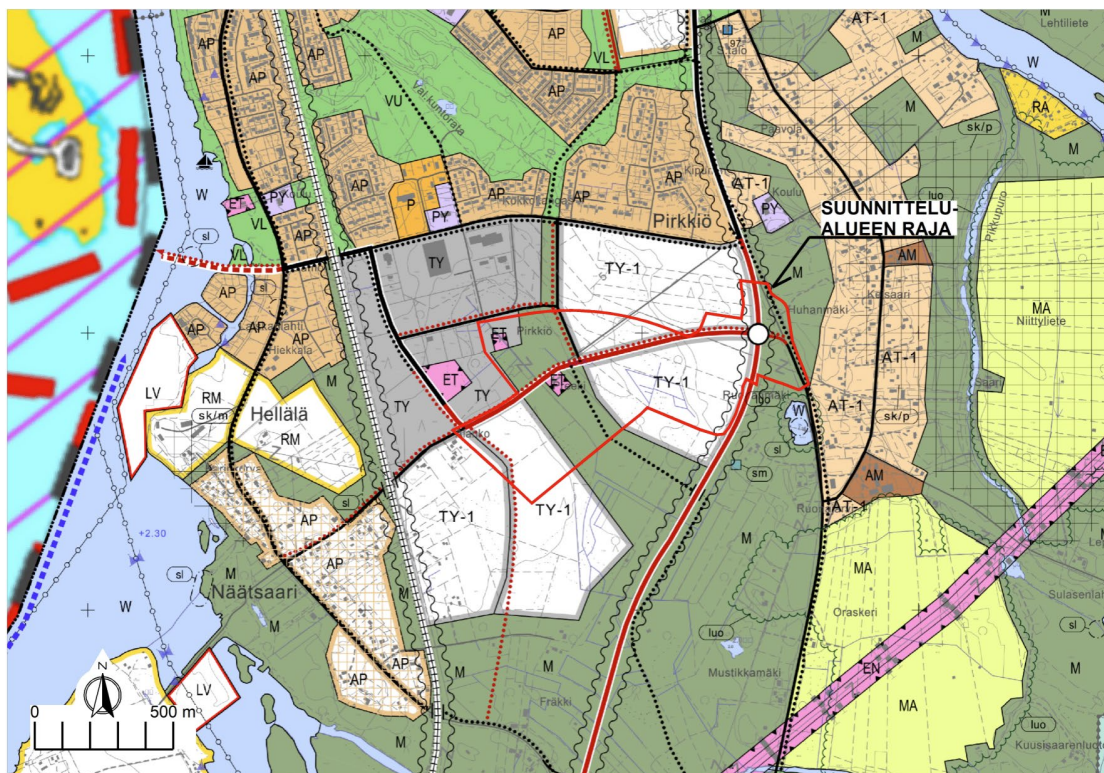
Maisemallisesti herkillä alueilla kuten maankohoamisrannikolla ja retkeilyreitien ja taajamien läheisissä metsissä metsänsäätelytoimenpiteet on suunniteltava huolellisesti ottaen huomioon maiseman ominaispiirteet ja pyrittävä välttämään suuria muutoksia.

Tulva-, sortuma- ja vyörymävaara-alueet on osoitettava yleis- ja asemakaavoissa joko alueina tai rakentamisrajoituksina. Rakennuspaikkoja ei saa suunnitella sijoitettavaksi alueille, joilla on tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon tulvariskialueet ja tulvien hallintasuunnitelmat.

Meluhaittojen ehkäisemiseksi ja ympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamennettelyissä on otettava huomioon valtioneuvoston päätös melutasojen ohjearvoista.

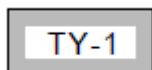
3.2.3. Yleiskaava

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 12. Ote Tornion yleiskaava 2021 ja suunnittelualueen raja.

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

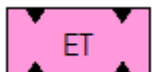


Haluamme, että alueelle sijoittuu teollisia työpaikka- ja varastoalueita. Siksi määräämme, että Pirkkiön teollisuusalueen eteläosaan ja Laivaniemi/Raviradan pohjoispuolelle sijoitetaan teollisia työpaikka- ja varastoalueita, joille ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueet on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

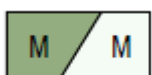
TEOLLISUUSALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA



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/asemakaavoitetaan sellaisia teollisuustoimintoja, jotka eivät aiheuta merkittävää häiriötä ympäröivälle asutukselle ja virkistystoiminnoille. Alueelle saa sijoittaa teollisuustoimintoja palvelevia laitteita, rakennuksia ja rakennelmia.



YHDYSKUNTAATEKNISEN HUOLLON ALUE



MAA- JA METSÄTALOUSHALUVALTAINEN 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. Peltoalueelle on sallittua vain maatalouteen liittyvä rakentaminen. Uudisrakentaminen tulee sijoittaa aukeilla alueilla jo olevien tilakeskusten yhteyteen tai pellon vaihtumisvyöhykkeeseen.



MELUALUE- JA/TAI TÄRINÄALUE

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



ERITASOLIITTYMÄ



UUDET TIET JA LINJAT



KEVYEN LIIKENTEEN YHTEYSTARVE

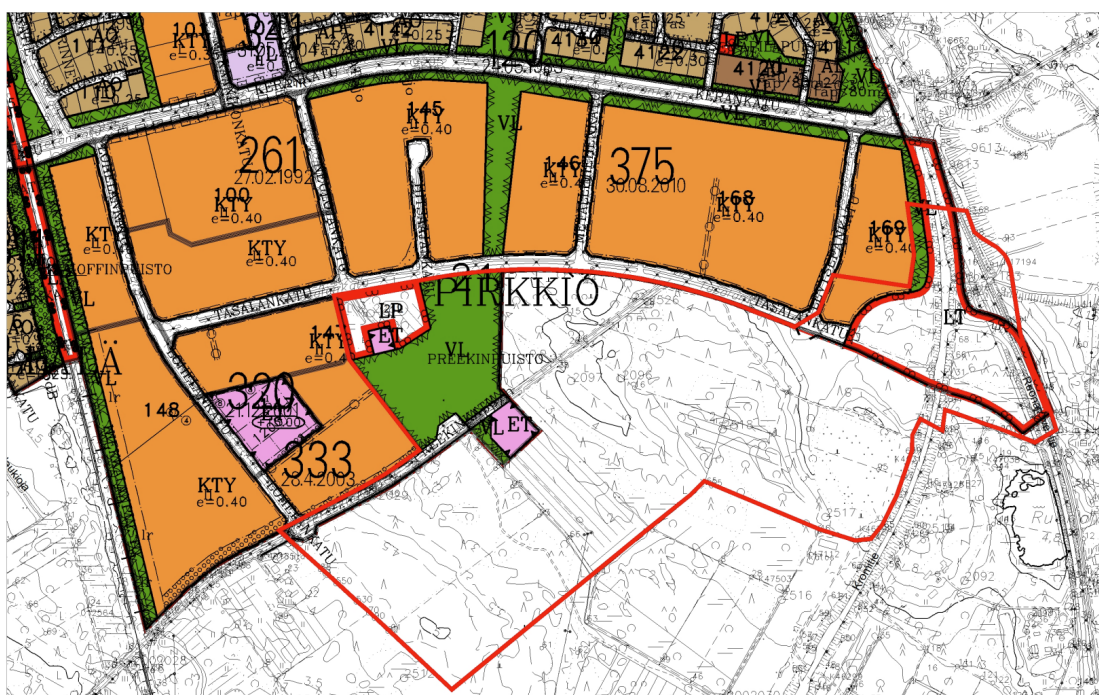
Reittiä suunniteltaessa se tulee pyrkiä sijoittamaan mieluummin asutuksen keskelle esim. vanhoille, vähäliikenteisille kyläteille tai vesistön rantaan, kuin valtatie varteen.



KEVYTLIIKENTEEN PÄÄREITTI

3.2.4. Asemakaava

Alueella on voimassa 30.8.2010 (375) vahvistunut asemakaava.



Kuva 13. Ote ajantasa-asemakaavasta ja suunnittelualan raja.



Toimitilarakennusten korttelialue.



Lähivirkistysalue.



Yleisen tien alue.



Yleinen pysäköintialue.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

3.2.5. Rakennusjärjestys

Tornion kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 29.1.2018. Uusi Tornion kaupungin rakennusjärjestys on asetettu vireille vuonna 2024 huhtikuussa. Arvioitu valmistumisaikataulu ja kaupunginvaltuuston käsittely on vuoden 2026 aikana.

3.2.6. T/kem-kaavaselvitys

Kaupunki tavoittelee alueelle myös vihreän siirtymän pienimuotoisia teollisuuslaitoksia, joissa voidaan valmistaa tai varastoida suuronnettomuusvaarallisia kemikaaleja. Kaavoituksen yhteydessä arvioidaan alueen soveltumista suuronnettomuusvaarallisen toiminnan sijoittamiselle.

Vihreän siirtymän teollisuudella tarkoitetaan tässä yhteydessä:

1. Energiantuotantolaitoksia, jotka tuottavat energiaa uusiutuvalla energialla
2. Uusiutuvaan energiaan tai sähköistämiseen perustuvia fossiilisten polttoaineiden tai raaka-aineiden käyttöä korvaavia teollisuuden hankkeita
3. Energian varastointi eri muodoissa
4. Vedyn valmistusta ja hyödyntämistä, lukuun ottamatta vedyn valmistusta fossiilisista polttoaineista
5. Hiilidioksidin talteenottoa, hyödyntämistä ja varastointia
6. Akkutehtaita ja akkumateriaalien valmistusta, talteenottoa ja uudelleen-käyttöä.

Kaavoituksen tavoitteena on osoittaa vihreän siirtymän teollisuuden sijoittumisen mahdollistavia T/kem-merkinnällä varustettuja tontteja, mikä on Tukesin linjauksen mukainen edellytys suurimman valvontaluokan (ns. turvallisuusselvitysvelvollisten) laitosten sijoittamiselle. Kaavamerkintä ei kuitenkaan yksinään mahdollista teollisuuslaitoksen sijoittamista, vaan kaavassa on huomioitava myös mahdolliset terveys- ja ympäristövaikutukset sekä vaikutukset pohjaveen ja infrastruktuuriin ns. turvallisuusvaatimusasetuksen mukaan. Se on valtioneuvoston asetus vaarallisten kemikaalien teollisen käsittelyn ja varastoinnin turvallisuusvaatimuksista (856/2012), joka täydentää vaarallisten kemikaalien ja räjähteiden käsittelyn turvallisuudesta annettua lakia (390/2005).

Terveysvaikutukset

Turvallisuusvaatimusasetuksen (856/2012) 8 § toteaa seuraavaa kemikaaleista aiheutuvan terveysvaaran huomioon ottamisesta sijoituksessa: ”Tuotantolaitos on sijoitettava sitä ympäröiviin rakennus- ja muihin kohteisiin nähden siten, että tuotantolaitoksessa tapahtuvan, 5 §:ssä tarkoitetun onnettomuuden vaikutusalueella olevilla ihmisillä on mahdollisuus päästä suojaan tai poistua alueelta ilman, että heille aiheutuu siitä vakavia vammoja.

Sijoituksessa on otettava erityisesti huomioon ihmisten ja väestön terveyden kannalta erityisen herkäät kohteet, kuten hoitolaitokset, terveyskeskukset, ostos-

keskukset, koulut, päiväkodit, kokoontumistilat ja -alueet sekä asuinalueet ja muut kohteet, joissa voi samanaikaisesti olla suuri joukko ihmisiä ja joista poistuminen tai joissa suojautuminen voi olla onnettomuustilanteissa erityisen hankalaa.”

Ympäristövaikutukset

Turvallisuusvaatimusasetuksen (856/2012) 9 § toteaa seuraavaa kemikaaleista aiheutuvan ympäristövaaran huomioon ottamisesta sijoituksessa luontokohteiden ja virkistysalueiden läheisyyteen: ”Tuotantolaitos on sijoitettava sitä ympäröiviin luontokohteisiin ja virkistysalueisiin nähden siten, ettei tuotantolaitoksessa mahdollisesti tapahtuvan, 5 §:ssä tarkoitetun onnettomuuden seurauksena voi olla

1) alueen suojelutavoitteita vaarantavaa vahinkoa luonnonsuojelulain (1096/1996) nojalla perustetuille luonnonsuojelualueille tai Natura 2000 -verkostoon kuuluville alueille taikka muille vastaaville luonnon monimuotoisuuden säilyttämisen kannalta keskeisille alueille;

2) virkistyskäyttöön tarkoitettujen maa-alueiden, vesistöjen ja muiden vesialueiden käyttömahdollisuuksien huomattava heikkeneminen.”

Pohjavesi

Turvallisuusvaatimusasetuksen (856/2012) 10 § toteaa seuraavaa pohjaveden suojelun huomioon ottamisesta sijoituksessa: ”Tuotantolaitoksen sijoituksessa tärkeällä tai muulla vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella tai sen läheisyydessä on varmistettava, ettei tuotantolaitoksessa mahdollisesti tapahtuvan 5 §:ssä tarkoitetun onnettomuuden seurauksena aiheudu ympäristönsuojelulain (86/2000) 8 §:ssä tarkoitettua pohjaveden pilaantumista ja ettei pohjaveteen pääse vesiympäristölle vaarallisista ja haitallisista aineista annetun valtioneuvoston asetuksen (1022/2006) 4 a §:ssä tarkoitettua ainetta.

Harkittaessa niitä kemikaaliturvallisuuslain 18 §:n 2 momentissa tarkoitettuja erityisiä, perusteltuja syitä sijoittaa tuotantolaitos pohjavesialueelle, tulee seuraavat seikat ottaa tapauskohtaisesti huomioon:

- 1) kyseisen pohjavesialueen merkitys vedenhankinnalle;
- 2) tuotantolaitoksen toiminnan laatu ja laajuus sekä siellä käsiteltävien ja varastoitavien vaarallisten kemikaalien laatu ja määrä;
- 3) tuotantolaitoksella toteutettavat rakenteelliset ja käyttötekniset ratkaisut, joilla estetään vaarallisten kemikaalien kulkeutuminen pohjaveteen sekä muut järjestelmät, joilla mahdolliseen pohjavesivahinkoon johtavan inhimillisen toiminnan mahdollisuus pyritään eliminoimaan;
- 4) alueen maaperän laatu ja hydrogeologiset olosuhteet sekä tuotantolaitoksessa valmistettavien, käsiteltävien ja varastoitavien kemikaalien sekä 5 §:ssä tarkoitettujen onnettomuuksien seurauksena mahdollisesti syntyvien aineiden käyttäytyminen ja vaikutukset ympäristössä;
- 5) tuotantolaitoksen toimintaan liittyvien kuljetusten tarve ja mahdollisten kuljetuksiin liittyvien vahinkojen ja onnettomuuksien vaikutukset lähialueen pohjaveseen.”

Infrastruktuuri

Turvallisuusvaatimusasetuksen (856/2012) 11 § toteaa seuraavaa yhdyskuntien toiminnan kannalta keskeisten toimintojen ja kohteiden huomioon ottamisesta sijoituksessa: ”Tuotantolaitos on sijoitettava sitä ympäröiviin rakennus- ja muihin kohteisiin nähden siten, ettei tuotantolaitoksessa mahdollisesti tapahtuvan, 5 §:ssä tarkoitetun onnettomuuden seurauksena voi olla

- 1) yhdyskuntien toiminnan kannalta keskeisten toimintojen, kuten pääliikenneväylien, vesi-, jäte- tai energianhuoltojärjestelmien taikka teollisuus- ja tuotantolaitosten tai vastaavien toiminnan huomattava häiriintyminen;
- 2) kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten, rakennelmien tai puistojen taikka vastaavien kohteiden sekä muinaismuistolailla (295/1963) suojeltujen kohteiden vahingoittuminen pysyvästi taikka pitkäaikaisesti.”

Muut huomioitavat asiat

Kiinteille ja nestemäisille hapettaville aineille laaditaan tapauskohtaisesti aineominaisuuksiin ja sijoituspaikan tietoihin pohjautuvat skenaariot, joita voidaan hyödyntää leviämistarkasteluissa. Nestemäisille hapettaville kemikaaleille voidaan soveltaa säiliöiden sijoituksen osalta Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) laatimaa, syövyttävälle, ympäristövaarallisille ja hapettaville nesteille esitettyä yhteistä säiliöiden suojaetäisyydestä. Suositeltavaa on kuitenkin laatia hapettaville kaasuille, kuten hapelle, skenaariot ja arviot. Esimerkiksi happivaraston ja siihen liittyvän jakeluverkoston tapauksessa tarkastelun lähtökohtana voidaan käyttää kaasumaisen hapen suurimman massavirtauksen aiheuttavaa putkirikkoa (Lähde: T/kem-kaavaselvitys, FCG Oy 2022).

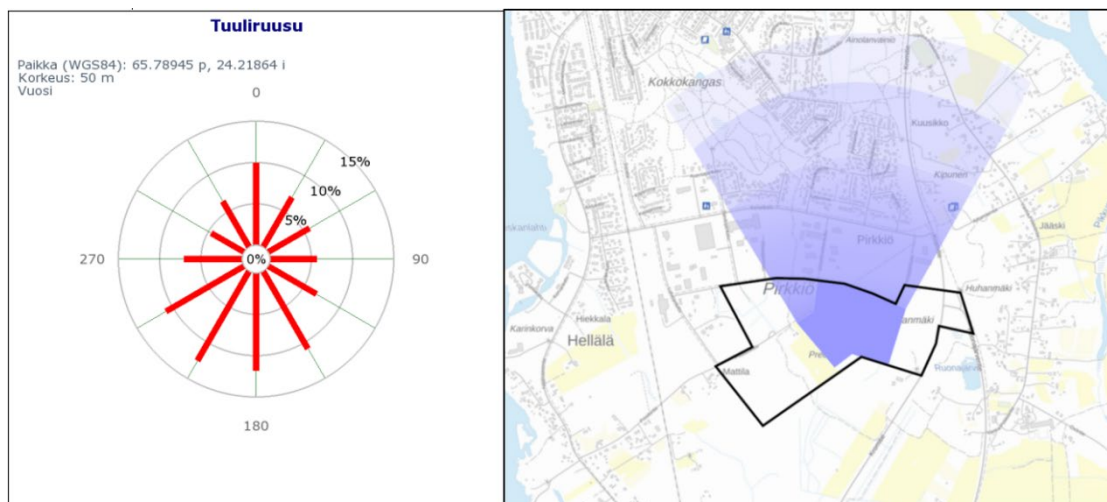
Suuronnettomuustilanteisiin tulee varautua turvallisuus selvityksissä ja sisäisissä pelastussuunnitelmissa. Suuronnettomuuksien laajuutta ja vaikutuksia arvioitaessa pyritään saamaan selville niiden suurimmat voimat ja vaikutukset varautumissuunnitelmia varten. Tällöin tarkasteluun tulee käyttää pahimpia mahdollisia skenaarioita (Lähde: T/kem-kaavaselvitys, FCG Oy 2022).

Tukes

Valtioneuvoston asetuksen vaarallisten kemikaalien käsittelyn ja varastoinnin valvonnasta (685/2015) mukaan toiminnanharjoittajan tulee tehdä ja toimittaa turvallisuus selvitys Turvallisuus- ja kemikaalivirastolle (Tukes), mikäli kyseisessä asetuksessa määritetyt vaarallisten kemikaalien määrät ylittyvät tuotantolaitoksessa. Toiminnanharjoittajan tulee osoittaa turvallisuus selvityksessä, että toimintaperiaatteet suuronnettomuuksien ja muiden onnettomuuksien ehkäisemiseksi sekä turvallisuusjohtamisjärjestelmän toimintaperiaatteiden toteuttamiseksi on otettu käyttöön; harjoitettavaan toimintaan liittyvät suuronnettomuuksien mahdollisuudet on selvitetty ja tarpeellisiin toimenpiteisiin onnettomuuksien välttämiseksi sekä seurausten vaikutusten rajoittamiseksi on ryhdytty; riittävä turvallisuus- ja luotettavuustaso suunnittelussa, rakentamisessa, käytössä ja kunnossapidossa on otettu huomioon ja sisäinen pelastussuunnitelma on laadittu ja tiedot toimitettu ulkoista pelastussuunnitelmaa sekä tuotantolaitosta ympäröivän maan käytön suunnittelua varten. Euroopan Unionin direktiivi

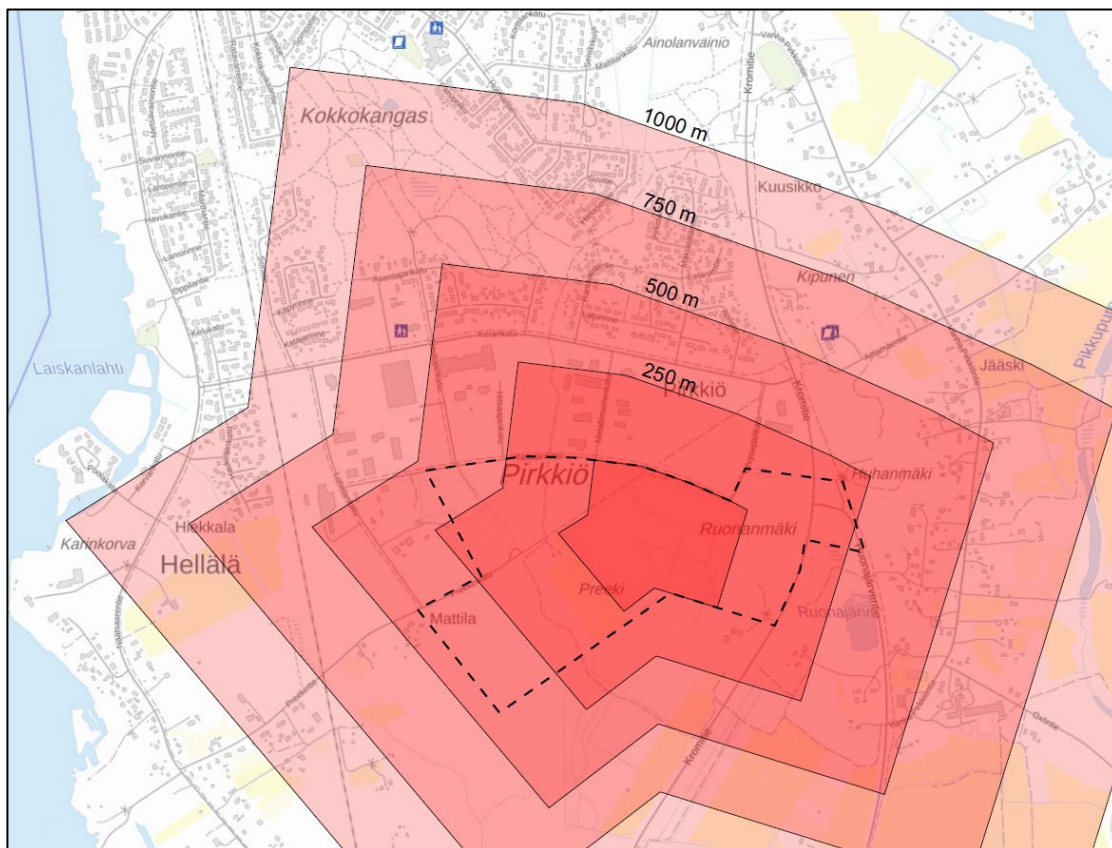
Toiminnan turvallisuus varmistetaan ennakoivalla toiminnalla, joita ovat muun muassa mahdollisten vaarojen tunnistaminen, vaarojen toteutumistodennäköisyyden ja seurausten vakavuuden arviointi sekä riskiä pienentävien toimenpiteiden määrittäminen. Toimintaa valvova viranomainen sekä mahdollisen toimintaluvan tarve määräytyvät sen mukaan, kuinka paljon vaarallisia kemikaleja laitoksella käsitellään.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) valvoo kemikaalimäärältään suurempia laitoksia ja pelastuslaitokset valvovat puolestaan pienempiä laitoksia. Kaikkia laitoksia koskee kuitenkin sama kemikaaliturvallisuuslainsäädäntö. Kiinteille ja nestemäisille hapettaville aineille laaditaan tapauskohtaisesti aineominaisuuksiin ja sijoituspaikan tietoihin pohjautuvat skenaariot, joita voidaan hyödyntää leviämistarkasteluissa. Nestemäisille hapettaville kemikaaleille voidaan soveltaa säiliöiden sijoituksen osalta Turvallisuus- ja kemikaaliviraston (Tukes) laatimaa, syövyttävälle, ympäristövaarallisille ja hapettaville nesteille esitettyä yhteistä säiliöiden suojaetäisyydestä.



Kuva 14. Tuuliolosuhteet Kromilaaksossa osoittaa vallitsevat tuulensuunnat (etelä-lounas) ja ilmaan joutuvien mahdollisten päästöjen todennäköinen leviämismuoto alueella.

Lähimmät asuinpihapiirit sijaitsevat 360 m etäisyydellä pohjoiseen kaavailluista T/kem-tonteista. Lähin koulu suunniteltujen T/kem-tonttien reunoilta on Kokkokankaan koulu pohjoisessa (etäisyys 1,2 km). Lähimmät päiväkodit ovat Kokkokankaan päiväkoti (etäisyys 600 m) ja Pirkkiön päiväkoti (etäisyys 1,55 km) luoteessa. Suensaaren terveyskeskukseen on alueelta matkaa linnuntietä 4,5 km luoteeseen. Lähin ympärivuorokautisesti miehitetty paloasema sijaitsee pohjoisessa Torpin kaupunginosassa 3,91 km etäisyydellä.



Kuva 15. T/kem alueen suuntaa antavia etäisyyksiä muuhun rakennettuun ympäristöön.

Yhteenveto

Suunnittelualue voidaan kaavoittaa T/kem-merkinnällä varustettuna. T/Kem-kaavamerkintä on edellytys suuronnettomuusvaarallisen toiminnan sijoittamiselle kaava-alueelle. Jotta mahdollisen suuronnettomuusvaarallisen toiminnan sijoittamista voidaan tutkia kaava-alueella, on se maankäytön osalta oltava mahdollista. T/kem-tonttien kaavoituksesta on pyydettävä TUKES:in ja pelastusviranomaisen lausunto suunnitelmasta.

Kaavoitusvaiheessa ei vielä tunneta alueen lopullista toiminnanharjoittajaa, eikä näin ollen voida määrittää riskejä ja mahdollisia onnettomuusskenaarioita. Toiminnanharjoittajan tulee tehdä turvallisuusselvitys ja toimittaa se Turvallisuus- ja kemikaalivirastolle (Tukes), jos asetuksessa (685/2015) määritellyt vaarallisten kemikaalien määrät tuotantolaitoksessa ylittyvät.

T/kem-kaavoitusalueen ympäristössä sijaitsee asutusta, työpaikkoja ja erityisherkkiä kohteita. Etäisyysvyöhykkeet tulevat määrittämään ja rajaamaan tulevan laitoksen toiminnan ja turvallisuusselvityksessä tulevaan toimintaan mahdollisesti liittyvät riskit on määritettävä siten, ettei suurimmat sallitut lämpösäteilymäärät, painevaikutukset ja kemikaalipitoisuudet ylitä määritetyillä etäisyyksillä. Tuotantolaitoksen lopullisen sijoittumisen edellytyksenä on TUKES:ilta lupa vaarallisten kemikaalien laajamittaiseen käsittelyyn ja varastointiin, aluehallintovirastolta (AVI) haettava ympäristölupa, kaupungilta haettava rakennuslupa, sekä mahdolliset muut luvat toiminnasta riippuen.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan suunnittelun lähtökohdat, tarve ja tavoitteet

Asemakaavan laadinta on käynnistetty Tornion kaupungin aloitteesta vastataksien pien- ja keskisuurten teollisuuden ja kiertotalouden sekä vihreän siirtymän tarpeisiin soveltuvien yritystonttien kysyntään.



Kuva 16. Kromilaakso II-vaihe kaavoituksen tavoitteena on tarjota taajamaympäristöön soveltuvien vihreän siirtymän teollisuus- ja varastorakennusten tarpeisiin soveltuvia yritystontteja. Ensimmäisen valmisteluvaiheen vaihtoehto 1.

Kaavoituksessa tullaan huomioimaan kiertotalouden ja valmistavan sekä vihreän siirtymän 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



Kuva 17. Kromilaakso II-vaihe kaavoituksen tavoitteena on tarjota taajamaympäristöön soveltuvien vihreän siirtymän teollisuus- ja varastorakennusten tarpeisiin soveltuvia yritystontteja. Ensimmäisen valmisteluvaiheen vaihtoehto 2.

Liikenne

Alueelle on toteutettu liikennetarkastelu (Liikennetarkastelu 12.8.2024, Ramboll), jossa tutkittiin eri liittymätyyppien soveltuvuutta Kromitien, Ruonajärventien ja Tasalankadun liittymissä.

Kromitien molemmin puolin osoitettavat huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialueet (LHK) mahdollistavat monipuolisen polttoainejakelun raskaalle liikenteelle mukaan lukien biokaasu, vety, sähkö ja fossiiliset polttoaineet.

Kaavoituksen liikenteellisenä tavoitteena on Kromilaakson liikenneverkon kehittäminen niin, että alueen raskas liikenne ohjataan Kerankadun sijaan Tasalankadulle uuden Kromitien liittymän kautta. Kaavoituksen yhteydessä muutetaan myös Ruonajärventien linjausta niin, että se liittyy Kromitiehen ja siten edistää maankäyttöä sekä liikenneturvallisuutta.

Liikennetarkastelun tulosten ja ELY-keskuksen sekä Väyläviraston käydyn kaavaneuvottelun perusteella liittymätyypiksi valittiin porrastettu liittymä. Liittymäratkaisusta on laadittu kaksi aluevaraussuunnitelmaa Ensimmäisessä vaiheessa etelän suunnasta tulevia kääntyvien kaistoja ei toteuteta, mutta ne sisällytetään toisen vaiheen suunnitelmaan, joka on tarkoitus toteuttaa

myöhemmässä vaiheessa. Suunnitelmassa Ruonajärventie on siirretty nykyisestä linjauksesta noin 110 metriä pohjoiseen.



Kuva 18. Ruonajärventien aluevarausuunnitelma VE2

Taajamakosteikko

Tässä asemakaavassa eräänä keskeisenä tavoitteena on vesiensuojelun ja lähiluonnon parantaminen Kromilaakson teollisuusalueen laajennusalueella taajamakosteikon avulla.

Hulevesien viivyttäminen

Ensisijaisesti hulevedet ohjataan pintavaluntana tontteja reunustaville istutus-alueille ja johdetaan näiltä avo-ojia pitkin läheisille VL-alueille. VL-alueilla hulevesiä viivytetään tarkoitusta varten rakennetuissa viivytysaltaissa, joita yhdistää luonnonmukaiseksi rakennettu vesiuoma. Mikäli hulevesiä ei voida johtaa luonnonmukaiseen viivytykseen edellä mainitulla tavalla tai tontille sijoittuva teollinen toiminta asettaa hulevesien käsittelylle erityisiä vaatimuksia, vaaditaan rakennuslupavaiheessa kiinteistökohtainen hulevesisuunnitelma.

Luonnonmukainen hulevesien viivytyks

Hulevesialtaiden maarakentaminen toteutetaan pääosin ilman synteettisiä geotekstiilejä käyttäen hyväksi maaston luontaisia maa-aineksia ja valuntareittejä. Vesiuoma tehdään syvyydeltään vaihtelevaksi. Alueen eroosiota ja maa-ainesten kulkeutumista pyritään ehkäisemään viivyttävän ja vesiä puhdistavan kasvillisuuden sekä kiintoainesta pidättävien pohjapatojen avulla. Luonnonkiviä sijoitetaan vesiuomaan lähinnä sellaisiin kohtiin, joissa ne ovat tarpeen virtauksen ohjaamiseksi tai vettä hapettavien pienputousten rakentamiseksi. Viivytysaltaiisiin kertyneet maa-ainekset poistetaan ruoppaamalla altaiden pohja tarvittaessa, noin 10 vuoden välein.



Kuva 19. Nummelan Niittu kosteikkopuisto (O. Wahlroos) on toiminut esimerkkinä Kromilaakso II-vaiheen taajamakosteikon suunnitteluraamien määrittelyssä

Taajamakosteikon kasvillisuus

Alueelle pyritään muodostamaan kasvilajistoltaan rikas kosteikkoalue vesialtaiden, tulvaniittyneen sekä asteittain alueen reunoja kohti nousevine suoja- puustoineen. Kosteikkoalueen reunoilla tulee puuston ja aukkopaiikkojen vaihdella mosaiikkimaisesti. Tavoitteena on parantaa linnuston ja muun eläimistön elinympäristöjä, ulkoilureitin viihtyisyyttä sekä vähentää irtonaisten maa-ainesten kulkeutumista vesistöihin.

Istutukset toteutetaan kosteikkoalueille tyypillisin, alueelle luontaisin, monivuotisin kasvein, jotka tarjoavat vaihtelevaa kasvillisuutta, varjoa, suojaa, pesimäpaikkoja ja ravintoa monipuoliselle pieneläinlajistolle. Heinät ja sarat sekä pajut ja muut kosteikolla viihtyvät lehtipuut voivat saada seurakseen alueelle ominaisia kukkivia kosteikkokasveja, kuten kulleroa, ranta-alpia, kurjenmiekkää ja rentukkaa.

Virkistysreitti

Viheralueiden läpi kulkevan virkistysreitin pohjarakenteet parannetaan ympärivuotista käyttöä varten, tavoitteena mahdollistaa hiihtoladun lisäksi myös kesäaikainen maastopyöräily- ja kävelyreitti. Virkistysreitin parantamisella pyritään tarjoamaan korkeatasoinen ympärivuotinen yhteys Kokkokankaan ulkoilualueelta Puuluodon ulkoilualueelle.

Tarvittavat hulevesien valumareitit turvataan ensisijaisesti ohjaamalla ulkoilun pääreitti seuraamaan hulevesiuomaa ilman ylityksiä. Mikäli hulevesireitti on tarpeen ylittää, on ylitys toteutettava pieneläinten kulun mahdollistavin rummuin (reuna-alueiden kuivempi maasto) tai huoltoajoneuvojen (latukone, moottorikelkka tai mönkijä) painon kestävin kevytrakenteisin silloin.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja suunnitteluvaiheet

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.

Kaavan vireilletulosta ilmoitettiin Kotikulmilla ilmoituslehdessä 12.4.2023 ja kaavoitettavaksi suunnitellun alueen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli esillä 12.4.-12.5.2023 kaupungintalon 1. kerroksen ilmoitustaululla ja internetissä Tornion kaupungin kaavatorilla 12.4.2023 alkaen.

Kaavan valmisteluvaiheessa järjestettiin Tornion kaupungin asiantuntijayhteistyöpalaverit ohjausryhmätapaamisena (kokoontui 15.6.2023), kaavaneuvottelu ELY-keskuksen kanssa (4.5.2023) ja avattiin keskustelu kaava-alueen osallisten kanssa.

Ensimmäisessä valmisteluvaiheessa nähtävillä oli kaksi kaavaluonnosta ja tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja ne olivat esillä kaupungintalon 1. kerroksen ilmoitustaululla 18.4.-20.5.2024 ja Tornion kaupungin verkkosivuilla 18.4.2024 alkaen. Asiasta ilmoitettiin Lounais-Lappi-lehdessä ja valmistelumateriaali lähetettiin viranomaisille. Asemakaavan valmisteluvaiheen kuulemisen aikana kaavaluonnoksista ja -selostuksesta annettiin neljä lausuntoa, joista on laadittu tiivistelmät vastineineen liitteeksi 6.

Valmisteluaineisto asetettiin uudelleen nähtäville, koska ennen ensimmäistä valmisteluaineiston nähtävillä oloa ei ollut pidetty maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n mukaisia viranomaisneuvotteluita maankäyttö- ja rakennusasetuksen 26 §:n mukaisesti. Valmisteluvaiheen uudella kierroksella nähtävillä oli yksi kaavaluonnos ja tarkistettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja ne olivat esillä kaupungintalon 1. kerroksen ilmoitustaululla 12.-27.2.2025 ja Tornion kaupungin verkkosivuilla 12.2.2025 alkaen. Asiasta ilmoitettiin Lounais-Lappi-lehdessä ja valmistelumateriaali lähetettiin viranomaisille. Asemakaavan valmisteluvaiheen kuulemisen aikana kaavaluonnoksista ja -selostuksesta annettiin 7 lausuntoa ja 2 mielipidettä, joista on laadittu tiivistelmät vastineineen liitteeksi 7.

Asemakaavan ehdotusmateriaali oli esillä kaupungintalon 1. kerroksen ilmoitustaululla sekä kaupungin verkkosivuilla 28.5.-27.6.2025 välisen ajan. Asiasta ilmoitettiin Lounais-Lappi-paikallislehdessä. Asemakaavaehdotus lähetettiin myös viranomaisille. Nähtävilläoloajan ulkopuolella, Tukes on lausunut kaavaehdotuksesta 24.9.2025 ja 5 muistutusta, näistä on laadittu tiivistelmä vastineineen liitteeksi 8.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

Osallisilla on mahdollisuus ottaa osaa kaavoitukseen liittyvään suunnitteluun kaavaprosessin aikana. Osallisten luetteloa voidaan täydentää suunnittelun edetessä (luettelo ei ole poissulkeva).

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa käsitellään suunnittelussa:

- Alueen ja sen lähiympäristön maanomistajat ja asukkaat
- Kaava-alueen ja kaava-alueeseen rajoittuvien kiinteistöjen omistajat / vuokralaiset
- Tornion kaupungin hallintokunnat
- Lapin ELY -keskus
- Lapin liitto
- Lapin hyvinvointialue / Lapin pelastuslaitos
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
- Tornion Energia Oy
- Tornion Vesi Oy
- Tornionlaakson museo
- Digita Towers Oy
- Meri-Lapin Lintutieteellinen Yhdistys Xenus ry
- Meri-Lapin ympäristöterveysvalvonta
- Meri-Lapin ympäristöpalvelut

4.3.2. Vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö

Kaavaprosessin aikana eri vaiheeseen etenemisestä on tiedotettu paikallislehdessä nähtävilläolon käynnistyessä sekä toimitettu kaava-alueen vaikutusalueella tai sen välittömässä läheisyydessä sijaitseville kiinteistöille maanomistajakirje. Osalliset ovat voineet jättää mielipiteen ja muistutuksen kaavan eri vaiheissa Tornion kaupungin kirjaamoon. Kaavaprosessin kuluessa saapuneet lausunnot, kummankin valmisteluvaiheen mielipiteet ja ehdotusvaiheen muistutukset sekä niiden vastineet ovat kaavaselostuksen liiteasiakirjoina 6,7 ja 8.

Kaavan valmisteluvaiheessa järjestettiin Tornion kaupungin asiantuntijayhteistyöpalaverit ohjausryhmätapaamisina (kokoontui 15.6.2023), kaavaneuvottelu ELY-keskuksen kanssa (4.5.2023) ja avattiin keskustelu- ja vuorovaikutusyhteys kaava-alueen osallisten kanssa. Ensimmäisen valmisteluvaiheen nähtävilläolon jälkeen järjestettiin viranomaisneuvottelut (16.10.2024) ja kaavaneuvottelu (28.10.2024) ELY-keskuksen ja Väyläviraston kanssa.

4.4. Asemakaavanratkaisun vaihtoehdot

4.4.1. Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja niiden vaikutukset

Valmisteluvaihe I

Asemakaavan ensimmäisessä valmisteluvaiheessa oli nähtävillä kaksi eri luonnosvaihtoehtoa. Vaihtoehdot eroavat toisistaan katuverkkoratkaisun suhteen.

VE0 – Ei toteudu/nykytilanne

Nykytilanteen jatkuessa alueella Tornion alueelle kohdistuva teollisten tuotantotilojen tarve ja rakennuspaine kohdistuu kauemmas Tornion yhdyskuntarakenteen keskeisiltä alueilta. Pahimmassa tapauksessa ne eivät toteudu Tornion kaupungin alueelle ollenkaan.

VE1 Preekin taajamakosteikko

Vaihto 1:n maankäytöllisenä lähtökohtana on ollut teollisten toimitila- ja T/kem -tonttien tukeutuminen hulevesien osalta Preekin taajamakosteikkoon, jonne ohjataan tonttien hulevedet lähes koko kaava-alueelta.





Kuva 20. Kromilaakso II-vaihe vaihtoehto 1:n mahdollistama rakentaminen massoittelumallina idästä päin.



Kuva 21. Kromilaakso II-vaihe vaihtoehto 1:n mahdollistama rakentaminen massoittelumallina pohjoisesta päin.

Vaihtoehto 1:n (pinta-ala yht. 47,5981 ha) maankäyttölinen pinta-alajako:

EMT	0,0153 ha
ET	0,7500 ha
LHK	2,0197 ha
LP	0,1132 ha
LT	1,0233 ha
T	3,5296 ha
T/kem	12,5144 ha
TV	5,5419 ha
TY	7,5654 ha

VL	9,6444 ha
Tie- ja katualueet	4,8810 ha

VE2 Preekinpuisto

Vaihtoehto 2:n maankäytöllisenä lähtökohtana on ollut teollisen toimitila- ja T/kem-tonttien ja perinteisen puisto-/virkistysalueen yhdistelmä.



Kuva 22. Kromilaakso II-vaiheen vaihtoehto 2:n mahdollistama rakentaminen massoittelemallina pohjoisesta.



Kuva 23. Kromilaakso II-vaiheen vaihtoehto 2:n mahdollistama rakentaminen massoittelemallina idästä päin.

Vaihtoehto 2:n (pinta-ala yht. 47,5981 ha) maankäytöllinen pinta-alajako:

EMT	0,0153 ha
ET	0,6330 ha

LHK	2,1630 ha
LP	0,2325 ha
LT	0,7682 ha
T/kem	2,9923 ha
TV	7,5570 ha
TY	15,0148 ha
VL	13,0494 ha
Tie- ja katualueet	5,1726 ha

Valmisteluvaihe II

Valmisteluaineisto asetettiin toistamiseen nähtäville, koska ennen ensimmäistä valmisteluaineiston nähtävillääoloa ei ollut pidetty maankäyttö- ja rakennuslain 66 §:n mukaisia viranomaisneuvotteluja maankäyttö- ja rakennusasetuksen 26 §:n mukaisesti. Viranomaisneuvottelut pidettiin 16.10.2024.

Viranomaisneuvotteluiden pohjalta toisessa valmisteluvaiheessa on päädytty esittämään vain vaihtoehto 1 ja vaihtoehto 0. Vaihtoehto 1 edistää parhaiten kaupungin asettamia tavoitteita ja siinä on pystytty huomioimaan viranomaisneuvotteluissa esiin tuodut asiat sekä päivittämään uudet liikennesuunnitelmat, jossa Ruonajärventien linjausta muutettiin liikennetarkastelun perusteella porrastetuksi liittymäksi kaavaluonnokseen. Vaihtoehto 0 esitetään tässä valmisteluvaiheessa kaavan vaikutusten vertailun mahdollistamiseksi.

VE0 – Ei toteudu/nykytilanne

Nykytilanteen jatkuessa alueella Tornion alueelle kohdistuva teollisten tuotantotilojen tarve ja rakennuspaine kohdistuu kauemmas Tornion yhdyskuntarakenteen keskeisiltä alueilta. Pahimmassa tapauksessa ne eivät toteudu Tornion kaupungin alueelle ollenkaan.

VE1 – Virkistysreitit ja taajamakosteikko vihreän teollisuusalueen ytimenä

Vaihtoehto 1:n maankäytöllisenä lähtökohtana on ollut teollisten toimitila- ja T/kem -tonttien tukeutuminen hulevesien osalta Preekin taajamakosteikkoon, jonne ohjataan tonttien hulevedet lähes koko kaava-alueelta.

Vaihtoehdossa tehtiin seuraavat muutokset ensimmäisen valmisteluaineiston kuulemisen jälkeen:

- Ruonajärventien risteys on siirretty noin 110 metriä pohjoiseen
- Kromitien itäpuolen LHK-korttelin sijaintia ja kokoa on muutettu
- Lajittelijankadusta tehty korttelin sisäinen ajotie
- Alueen katujen nimeämisessä on tehty muutoksia
- Preekinkatu on jatkettu Tasalankadulle
- EMT-korttelialueen sijaintia on siirretty LHK-korttelialueen eteläpuolelle
- Kaavakarttaan on lisätty puhdistettavat maa-alueet maaperätutkimusten mukaisesti
- Kromitien varrella viheralueita on muutettu suojaviheralueeksi

- Preekinpuistoa kokoa on suurennettu
- Korotettavat alueet on muutettu vastaamaan 1/250 vuodessa esiintyvää meritulvaa.
- Tasalankadun ja Preekinkadun välinen kortteli 147 on muutettu kokonaisuudessaan TV-alueeksi
- T/kem-alueen tehokkuusluku 0,7 on muutettu 1,0
- On lisätty rakennusten ja rakennelmien maksimikorkeudet T/kem-alueelle
- Kaava-alue on laajentunut tarkennetun liikennetarkastelun pohjalta

Vaihtoehto 1:n (pinta-ala yht. 49,7740 ha) maankäytöllinen pinta-alajako:

EMT	0,0131 ha
ET	0,5603 ha
LHK	2,0163 ha
LP	0,1000 ha
LT	1,5836 ha
T	3,5021 ha
T/kem	13,8429 ha
TY	4,9724 ha
TV	6,8424 ha
VL	9,2781 ha
EV	2,2122 ha
Tie- ja katualueet	4,3889 ha
Kev.liik.kadut (jk/pp)	0,4617 ha

4.4.2. Lausunnot, mielipiteet sekä niiden huomioiminen

Vireilletulovaiheessa on Digita Oy:n edustaja antanut suullisen lausunnon 16.6.2023: Alueella tarvetta uudelle mastolle. Tilan tarve noin 120 m2.

Vastine: Kaavaan osoitetaan mastolle alue.

Yksityiset asukkaat tien varresta antoivat mielipiteen, jossa he vaativat vähintään 200 m leveää suoja-aluetta olemassa olevine puustoineen heidän tontin ja suunnitellun teollisuusalueen väliin. Lisäksi he toivovat, että kaupunki huomioi, että mahdollisen teollisuusalueen toimijat olisivat sellaisia joista on mahdollisimman vähän haittaa omakotitaloasutusalueelle.

Toisessa yksityisessä mielipiteessä todetaan, että yksityisten asunnot/tontit tulevat kärsimään suuren arvonalennuksen tällä kaavahankkeella.

Vastine: ensimmäisessä vaihtoehdossa viheralueen leveys on n.60 m ja toisessa vaihtoehdossa viheralueen leveys n.110 m lähimpään olevaan (pientalo) asutukseen Preekinkatu. Lisäksi määräyksin on varmistettu, että tulevat toimijat eivät aiheuta ympäristöhäiriöitä.

Tornionlaakson museo toteaa lausunnossaan, että alueella ei ole tiedossa olevia rakennetun kulttuuriympäristön kohteita eikä tunnettuja muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäänköksiä.

Kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 18.4.-20.5.2024. Kaavan valmisteluaineisto (2. kuuleminen) on ollut nähtävillä 12.-27.2.2025. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 28.5.-27.6.2025. Valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen palautteista sekä näihin annettavista vastineista on tehty erilliset yhteenvedot kaavaselostuksen liitteiksi 6, 7 ja 8.

4.4.3. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Valmisteluvaihe II

Viranomaisneuvotteluiden pohjalta toisessa valmisteluvaiheessa on päädytty esittämään vain vaihtoehto 1 ja vaihtoehto 0. Vaihtoehto 1 edistää parhaiten kaupungin asettamia tavoitteita ja siinä on pystytty huomioimaan viranomaisneuvotteluissa esiin tuodut asiat sekä päivittämään uudet liikennesuunnitelmat, jossa Ruonajärventien linjausta muutettiin liikennetarkastelun perusteella porrastetuksi liittymäksi kaavaluonnokseen. Vaihtoehto 0 esitetään tässä valmisteluvaiheessa kaavan vaikutusten vertailun mahdollistamiseksi.

Ehdotusvaihe

Ehdotusvaiheeseen tehty seuraavat muutokset valmisteluvaiheen 2. kuulemisen jälkeen:

- Suojaviheralue (EV) on lisätty T/kem-alueen ja Tasalankadun väliin, leveys noin 20 metriä.
- Suunnittelualueen lounaisosassa sijainnut lähivirkistysalue (VL) on muutettu suojaviheralueeksi (EV), aluetta on laajennettu
- 10 alueen osa (s-3) on suurennettu vastaamaan luontoselvityksen ko-meapuustoisien tuore kankaan aluerajausta kaava-alueella
- Lounaisosassa sijaitseva kortteli 182 on jaettu suojaviheralueen laajenemisen vuoksi kortteleiksi 182 ja 183, jolloin myös sitovan tonttijaon numerot vaihtuivat korttelissa 183
- Korttelialueiden numerointi on muutettu em. muutoksen vuoksi.
- Kaavamääräys merkintä saa-2 on muutettu saa-merkinnäksi. Lisäksi kaavamääräykseen on lisätty tarkentava teksti; "... on kunnostettava ennen rakentamista ympäristösuojelulain ..."
- Korttelin 182 rakennusalat on osoitettu siten, että ne toimivat luontaisina melusuojina olevan asutuksen suuntaan.
- Mainostornimääräystä on tarkennettu maksimikorkeuden osalta.



Tornio

Tornion kaupunki
Tekniset palvelut
Kaavoitus ja mittaus

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaavan laatimisen myötä alueelle muodostuu pääasiassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita. Kaavalla mahdollistetaan pien- ja keskikokoisten teollisuusyritysten sijoittuminen alueelle. Kaava-alueelle tulee uusi tieyhteys, kun Tasalankadulta rakennetaan tieyhteys Kromitielle.

Kaava-alueen keskiosaan on varattu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, 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 129 358 k-m². Osa korttelialueesta on merkitty korotettavaksi alueeksi meritulva riskin vuoksi. Korttelialueelle on osoitettu sisäinen ajoyhteys. Korttelialueelle on sallittua rakentaa korkeintaan 35 metriä korkeita rakennuksia.

Kromitien länsipuolelle osoitetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T), johon on osoitettu 4 tonttia. Korttelialueen pinta-ala on 3,48 ha ja rakennusoikeudeksi muodostuu 13 918 k-m². Osa korttelialueesta on merkitty puhdistettavaksi/kunnostettavaksi maa-alueeksi (saa) sekä korotettavaksi alueeksi.

Teollisuusrakennusten korttelialueita, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) on osoitettu kahteen eri sijaintiin, Preekinkadun ja Tasalankadun risteykseen sekä Kierrättäjänkadun länsipuolelle. Kierrättäjänkadulle on osoitettu neljä eri tonttia yhteensä 3,36 ha ja rakennusoikeudeksi muodostuu 13 458 k-m². Tasalankadun ja Preekinkadun korttelialue on 1,12 ha ja rakennusoikeudeksi muodostuu 4487 k-m².

Varastorakennusten korttelialueet (TV) sijoittuvat Preekinkadun molemmin puolin, Tasalankadun ja Preekintien välinen korttelialue on 3,70 ha ja rakennusoikeudeksi muodostuu 14781 k-m² ja korttelialue on merkitty kokonaan korotettavaksi alueeksi ja osa on merkitty puhdistettavaksi/kunnostettavaksi maa-alueeksi (saa). Kierrättäjänkadun TV-korttelialue on 3,12 ha ja rakennusoikeudeksi muodostuu 12 495 k-m² ja korttelialueen Preekinpuiston puoleinen osa on merkitty korotettavaksi alueeksi.

Huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialue (LHK) sijoittuvat molemmin puolin Kromitietä ja niiden pinta-alat ovat yhteensä noin 2,02 ha ja yhteenlaskettu rakennusoikeus on 8065 k-m². Molemmille korttelialueille mahdollistetaan mainostornin rakentaminen.

Kehittyvän alueen viestintäyhteyksien turvaamiseksi kaava-alueen koillisosaan osoitetaan paikka tietoliikennemastolle.

Preekinkadulle on osoitettu 0,1 ha kokoinen yleinen pysäköintialue (LP). Katu-alueita kaava-alueella on 4,39 ha lisäksi Ruonajärventien kevyenliikenteenväylä on noin 0,46 ha. Kromitie on osoitettu yleisen tien alueeksi (LT).

Alueelle on osoitettu kaksi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta yhteensä 0,64 ha.

Lisäksi alueelle on suunniteltu luontoarvoiltaan merkittäväksi todennäköisesti muodostuva hulevesien viivytys- ja kosteikkoalue, jolla pyritään hulevesien luontaisen viivytyksen lisäksi palauttamaan alueen menetettyjä luontoarvoja. Muodostuva virkistysalue tulee tarjoamaan monipuolisen ympäristön kosteikkolajistolle sekä alueen asukkaiden ulkoilu- ja virkistystarpeisiin. Lähivirkistysalueiksi (VL) on varattu 8,11 ha. Suojaviheralueita (EV) on osoitettu 4,74 ha. Osin asemakaava-alueelle ulottuva luoteisosan komeapuustoinen tuore kangas, jolla esiintyy myös erittäin uhanalaista hömötiaista, on huomioitu kaavaratkaisussa suojeltavana alueen osana (s-3) suojaviheralueella.

Kaavalla kumoutuu 0,011 hehtaarin alue Ruonajärventien kevyenliikenteen- väylän itäpuolelta.

Maankäytöllinen pinta-alajako (pinta-ala yht. 49,7633 ha):

EMT	0,0131 ha
ET	0,6227 ha
LHK	2,0163 ha
LP	0,1000 ha
LT	1,5836 ha
T	3,4795 ha
T/kem	12,9358 ha
TY	4,4862 ha
TV	6,8191 ha
VL	8,1140 ha
EV	4,7388 ha
Tie- ja katualueet	4,3903 ha
Kev.liik.kadut (jk/pp)	0,4638 ha

5.2. Nimistö

Asemakaavaan on nimetty uusia katualueita: Lajittelijankatu ja -kuja sekä Kierättäjänkatu. Uudet katujen nimet on valittu kuvaamaan alueen tulevaa käyttöä.

Preekinpuiston nimi on säilytetty ennallaan ja uudessa kaavassa se on jaettu kahteen osaan, kun Tasalankadulle jatkuva Preekinkatu kulkeutuu puistoalueen lävitse.

5.3. Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamääräykset ja merkinnot on esitetty kaavakartassa.

5.4. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen

Valmisteluvaiheessa on todettu seuraavat ympäristön laatua parantavat maankäyttöratkaisut:

- Vähennetään ympäröiville asuinalueille aiheutuvia ympäristöhaittoja rakennusmassojen sijoittelulla ja melusuojauksella.
- Toteutetaan korkeatasoinen viherympäristö, joka tukee luonnonmukaista hulevesien hallintaa ja alueen viihtyisyyttä. Suojaviheralueita on lisätty ehdotusvaiheeseen.
- Vähennetään liikenteen haittoja ohjaamalla raskas liikenne pois asuinalueiden läheisyydestä.
- Parannetaan liikenneturvallisuutta muun muassa liittymäratkaisuin.
- Toteutetaan kokonaistaloudellisesti tehokas katuverkosto.
- Kevytliikenne ohjautuu Tasalankadun varrelle toteutettuun kevyenliikenteenväylään (kokoojaku).
- Kaavassa osoitettu T/kem-merkintä on Tukesin linjauksen mukainen edellytys suurimman valvontaluokan (ns. turvallisuusselvitysvelvollisten) laitosten sijoittamiselle. Kaavamerkintä ei kuitenkaan yksinään mahdollista teollisuuslaitoksen sijoittamista, vaan vaarallisten kemikaaleja sisältävän toiminnan lopullisen sijoittumisen edellytyksenä voivat olla esimerkiksi Tukesin myöntämä lupa vaarallisten kemikaalien laajamittaiseen käsittelyyn ja varastointiin, aluehallintoviraston myöntämä ympäristölupa sekä mahdollinen erillinen ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annetun lain (YVA) mukainen arviointimenettely. Tuotantolaitoksen sijoittumisessa on otettava huomioon myös mahdollisten onnettomuuksien vaikutukset ympäristössä ja sijoituksessa on erityisesti huomioitava laitosta ympäröivät herkäät kohteet, kuten asutus, koulut, sairaalat, koulut ja päiväkodit.

5.5. Kaavan vaikutukset

Työn kuluessa arvioidaan maankäyttö- ja rakennuslain 9 § ja -asetuksen 1 § mukaisella tavalla asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia.

Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Asemakaavalla edistetään tai sillä on vaikutuksia valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin toimivien tehokkaaseen liikennejärjestelmään, terveellisen ja turvallisen elinympäristön, elinvoimaisen luonto- ja kulttuuriympäristön sekä luonnonvarojen sekä uusiutumiskykyisen energihuollon teemojen osalta.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	Asemakaava
Tehokas liikennejärjestelmä	
Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja	Asemakaava tukee liikennejärjestelmän toimivuutta ja lisää turvallisuutta sujuvoittamalla sekä kehittämällä Kromitien ja Ruonajärventien

verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavaraj- ja henkilöliikenteen solmukoh- tien toimivuudelle. Turvataan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti merkittävien liikenne- ja viestintäyhteyksien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet.	liittymiä. Asemakaavassa tukeudutaan jo olemassa olevaan katuverkkoon. Asemakaava varmistaa Röyttän satamaan johtavan Kromitien (seututie 922) liikenteen sujuvuuden porrastetulla liittymäratkaisulla.
Terveellinen ja turvallinen elinympäristö Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen 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.	Edistetään hulevesien luonnonmukaista hallintaa mahdollistamalla hulevesi- ja kosteikkoalueen rakentamisen. Tulvien riskien hallintaan on varauduttu ohjaamalla kaavassa tonttien läpäisevän pinnan määrää. Alueelle on osoitettu suojaviheralueita ja annettu määräyksiä melun, tärinän ja ilmanlaadun osalta. Asemakaavassa toiminnot on sijoitettu vyöhykkeittäin siten, että ras- kaampi teollisuus on osoitettu etäämmälle häiriintyvistä kohteista ja asutuksesta. Vyöhykkeiden väleihin on osoitettu viher- ja suojaviheralueita. Lisäksi on annettu ympäristövaikutuksia ohjaavia merkintöjä ja määräyksiä.
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä. Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.	Asemakaavassa on säilytetty ko- meapuustoinen tuore kangasmetsä, joka on erittäin uhanalaisen hömötiaisen elinalue. Kaavalla huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden säilymisestä ja riittävydestä.

Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestäväää hyödyntämistä.	Kaava mahdollistaa bio- ja kiertotaloustoimintojen sijoittumisen alueelle.
Uusiutumiskykyinen energiahuolto Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin.	Asemakaava mahdollistaa uusiutuvan energian hyödyntämisen ja edistää kestäväää energiahuoltoa varamalla tilaa vihreän siirtymän teollisuudelle, kuten uusiutuvan energian tuotannolle, varastoinnille ja jakelulle.

Kaavan suhde maakuntakaavaan

Asemakaava on maakuntakaavan tavoitteiden mukainen.

Kaavan suhde yleiskaavaan

Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty teollisuusalueeksi, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-1) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Alueelle on varattu yhdyskuntateknisen huollon alueita.

Asemakaavassa alueen keskiosaan on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa merkittävän vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem). Alue on osoitettu lähes kokonaan yleiskaavan mukaiselle TY-1-alueelle. Lounaisosassa alue on merkitty M-alueeksi. Kaavaselostuksen kappaleessa 3.2.6 on T/kem-kaavaselvitys, jossa on selvitetty erikseen vaikutuksia alueelle.

Yleiskaavan M-alueet on pyritty pääasiassa säilyttämään osoittamalla asemakaavassa alueille lähivirkistysalueita (VL). Osa M-alueista on osoitettu LHK-, EMT-, TY-, TV -ja T/kem-alueiksi. Näiltä osin asemakaava poikkeaa yleiskaavasta alueiden tarkoituksenmukaisen maankäytön varmistamiseksi. Samalla on myös lisätty suojaviheralueita yleiskaavan mukaisille TY-1-alueille.

Suunnittelualueen poikki on yleiskaavassa osoitettu katulinjaus ja Kromitien risteykseen on merkitty eritasoliittymä. Katulinjausta ei ole mahdollista toteuttaa yleiskaavan mukaisesti, koska alueen aikaisemmin asemakaavoitettujen alueiden katulinjaukset eivät noudata yleiskaavaa. Eritasoliittymä on selvitysten ja suunnittelun myötä korvattu ympäristöystävällisemmällä ja turvallisemmalla porrastetulla liittymällä. Ulkoilureitistöä on laajennettu yleiskaavaan verrattuna.

5.5.1. Vaikutukset luonnonympäristöön

Kaava-alueen toteutuessa luonnonympäristö korvautuu vihreällä teollisuusalueella. Ojitettu suopelto palautetaan kosteikkoalueeksi, joka mahdollistaa elinympäristöjen monipuolistumisen suotuisaksi kosteikkolajeille, kuten esim.

viitasammakoille. Lisäksi kiintoaineksen kulkeutuminen Natura 2000-alueelle (Tornionjoen ja Muonionjoen vesistöalue) vähenee merkittävästi nykyisestä.

Kosteikkoalue on suurelta osin myös harvinaisen, kerran 100 vuodessa esiintyvän vesistötulvan aluetta.

Korttelialueilla huomioidaan tavoitellun maankäytön vuoksi kuitenkin kerran 250 vuodessa esiintyvä meritulva (kaavakarttaan on merkitty korotettavat alueet).

Osin asemakaava-alueelle ulottuva luoteisosan komeapuustoinen tuore kangas, jolla esiintyy myös erittäin uhanalaista hömötiaista, on huomioitu kaavaratkaisussa suojeltavana alueen osana (s). Muuten kaava-alueella ei ole tiedossa erityisiä maisema- tai luontoarvoja. Asemakaavoitettavalla alueella metsätaloustaloudessa ollut alue korvautuu teollisuus-, varasto-, virkistys-, liikenne- ja suojaviheralueilla.

Vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen sijoittuminen alueelle voi aiheuttaa riskejä alueelle muodostuvalle lähikosteikolle, jos kemikaaleja pääsee vuotamaan hulevesien mukana. Tämä voisi heikentää kosteikkolajiston elinolosuhteita ja veden laatua. Riskien hallinta edellyttää toimivan hulevesien käsittelyratkaisun, josta on annettu erillinen kaavamääräys.

Kaava-alue ei sijaitse vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella.

5.5.2. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualueella ei ole rakennuksia, lukuun ottamatta sähköasemaa eikä alueelle osoiteta uutta asutusta. Kaava-alueella ei ole luokiteltu arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi. Kaava-alue tukeutuu nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen. Kaava mahdollistaa alueen tehokkaamman maankäytön yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alueen läheisyydessä ja osittain sen alueella on olemassa vesihuolto- ja sähköverkosto. Kaavan toteutuessa verkostot laajenevat koko kaava-alueelle ja turvaavat alueen teknisen huollon tarpeet.

Virkistysalueet

Kaava-alue on nykyisellään suurimmaksi osaksi talousmetsää ja alueen halki kulkee virkistysreitti, joka on talvisin hiihtäjien käytössä. Kesäisin reitin käyttö jää vähäiseksi, koska maasto on paikoin kostea.

Asemakaava mahdollistaa virkistysyhteyksien säilymisen ja parantamisen. Uusi taajamakosteikko ja siihen liittyvä virkistysreitti liittävätkin alueen osaksi laajempaa ulkoiluverkostoa ja parantavat saavutettavuutta. Teollisuusalueen toteuttaminen kuitenkin vähentää alueen metsäisiä virkistysalueita.

5.5.3. Vaikutukset elinympäristön laatuun, terveellisyteen ja turvallisuuteen

Lähimmät asuinrakennukset sijaitsevat kaava-alueen vieressä. Lähin asema-kaavoitettu asutusalue sijaitsee 400 metrin etäisyydellä.

Kaavamääräyksissä on huomioitu alueen sijainti meritulva-alueella ja ohjeistettu rakentamista alimman rakentamiskorkeuden osalta sekä annettu määräyksiä hulevesien käsittelystä.

T/kem-alueelle on määrätty kaksi toisistaan riippumatonta pelastusajoneuvoliikenteeseen soveltuvaa pääsyreittiä. Järjestely varmistaa pelastustoiminnan sujuvuuden ja turvallisuuden myös poikkeustilanteissa.

Kaava-alueen eri osiin olemassa olevaan yhdyskuntarakentamista vasten on sijoitettu puskuriksi suojaviheralueita ja alueen keskellä on laaja lähivirkistysalue. Ko. alueet yhdessä parantavat ympäristön viihtyisyyttä ja lisäksi vaimentavat sekä absorboivat lähialueille mahdollisesti kohdistuvaa melua, tärinää ja pölyä.

Kaava-alueelta laaditussa T/kem-kaavaselvityksessä (3.2.6 T/kem-kaavaselvitys) on arvioitu toimintaan liittyviä riskejä mm. mahdollisten onnettomuustilanteiden, ympäristön ja muun maankäytön sekä herkkien kohteiden, kuten koulujen ja päiväkotien osalta sekä toiminnan vaatimia suojaetäisyyksiä.

Kaavoitusvaiheessa ei vielä tunneta alueen lopullista toiminnanharjoittajaa, eikä näin ollen voida määrittää riskejä ja mahdollisia onnettomuusskenaarioita. Toiminnanharjoittajan tulee tehdä turvallisuusselvitys ja toimittaa se Turvallisuus- ja kemikaalivirastolle (Tukes), jos asetuksessa (685/2015) määritellyt vaarallisten kemikaalien määrät tuotantolaitoksessa ylittyvät.

T/kem-kaavoitusalueen ympäristössä sijaitsee asutusta, työpaikkoja ja erityisherkkiä kohteita. Etäisyysvyöhykkeet tulevat määrittämään ja rajaamaan tulevan laitoksen toiminnan ja turvallisuusselvityksessä tulevaan toimintaan mahdollisesti liittyvät riskit on määritettävä siten, ettei suurimmat sallitut lämpösäteilymäärät, painevaikutukset ja kemikaalipitoisuudet ylitä määritetyillä etäisyyksillä. Tuotantolaitoksen lopullisen sijoittumisen edellytyksenä on TUKES:ilta lupa vaarallisten kemikaalien laajamittaiseen käsittelyyn ja varastointiin, aluehallintovirastolta (AVI) haettava ympäristölupa, kaupungilta haettava rakennuslupa, sekä mahdolliset muut luvat toiminnasta riippuen.

5.5.4. Vaikutukset yhdyskuntatalouteen

Kaava-alue tukeutuu olemassa olevaan liikenne- ja kunnallistekniseen verkostoon. Kaava mahdollistaa Tornion teollisen jatkojalostus- ja vihreän siirtymän toimijoiden sijoittumisen yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti yhdyskuntarakenteen kannalta täydentävään paikkaan.

Kaupunki saa tuloja tonttien myymisestä tai vuokraamisesta. Kunnallistekniikan, katujen ja virkistysalueiden rakentaminen aiheuttaa kustannuksia, mutta pitkällä aikavälillä alueen kehittyminen kasvattaa verotuloja, luo työpaikkoja ja vahvistaa paikallistaloutta.

5.5.5. Vaikutukset maisemaan

Teollisuusalueen lähimaisema tulee muuttumaan asemakaavan toteutuessa. Kromitieltä katsottuna alueen nykyinen metsäpeitteinen maisema korvautuu suojaviheraluetta lukuun ottamatta osittain teollisuusrakentamisella, mikä muuttaa alueen yleisilmettä urbaanimmaksi ja rakennetummaksi. Kierrättäjänkadun ja omakotitaloasutuksen väliin on jätetty suojaviheralue, jonka puusto peittää näkymiä teollisuusalueen suuntaan. Tämän lisäksi on säilytetty komeapuuston tuore kangas kokonaisuudessaan. Tasalankadun eteläpuolelle on lisätty 20 m leveä säilytettävän puuston suojaviheralue.

5.5.6. Vaikutukset liikenteeseen

Kaava-alueen toteutuessa liikennemäärät etenkin Kromitiellä tulevat kasvaamaan, minkä johdosta sujuvien liittymäratkaisujen suunnittelu ja toteutus on tarpeen. Toisaalta raskaan liikenteen osuus pienenee kaava-alueen ulkopuolella tehtävien liikennejärjestelyjen myötä merkittävästi Kerankadulla, jonka pohjoispuolella sijaitsevien pientaloalueiden asumisviihtyvyys ja liikenneturvallisuus paranee. Kevytliikenne ja ulkoilureitit ohjataan pääosin Preekinpuiston kautta. Preekinpuiston alueella on osoitettu ulkoilureitistön yhteyteen pieni pysäköinti-alue.

Uusia katualueita rakennetaan yhteensä noin 1000 metriä.

5.5.7. Vaikutukset väestöön ja sosiaaliseen rakenteeseen

Mikäli T/kem-alueelle sijoittuu kaavamerkinnän mukaista toimintaa, tulee toiminnanharjoittajan osoittaa Tukesille toimitettavassa turvallisuusselvityksessä muun muassa, että toimintaperiaatteet suuronnettomuuksien ja muiden onnettomuuksien ehkäisemiseksi sekä turvallisuusjohtamisjärjestelmän toimintaperiaatteiden toteuttamiseksi on otettu käyttöön; harjoitettavaan toimintaan liittyvät suuronnettomuuksien mahdollisuudet on selvitetty ja tarpeellisiin toimenpiteisiin onnettomuuksien välttämiseksi sekä seurausten vaikutusten rajoittamiseksi on ryhdytty; riittävä turvallisuus- ja luotettavuustaso suunnittelussa, rakentamisessa, käytössä ja kunnossapidossa on otettu huomioon ja sisäinen pelastussuunnitelma on laadittu ja tiedot toimitettu ulkoista pelastussuunnitelmaa sekä tuotantolaitosta ympäröivän maankäytön suunnittelua varten.

Etäisyysvyöhykkeet määrittävät ja rajaavat T/kem-alueelle sijoittuvan toiminnan laajuuden. Turvallisuusselvityksessä tulevaan toimintaan mahdollisesti liittyvät riskit on arvioitava siten, ettei suurimmat sallitut lämpösäteilymäärät, painevaiikutukset ja kemikaalipitoisuudet ylitä määritetyillä etäisyyksillä. Tuotantolaitoksen lopullisen sijoittumisen edellytyksenä on TUKES:ilta lupa vaarallisten

kemikaalien laajamittaiseen käsittelyyn ja varastointiin, aluehallintovirastolta (AVI) haettava ympäristölupa, kaupungilta haettava rakentamislupa, sekä mahdolliset muut luvat toiminnasta riippuen.

Olemassa olevan sekä uuden teollisuuden laitoksen tulee olla onnettomuustilanteessa lähestyttävissä hälytysajoneuvoilla vähintään kahdesta eri suunnasta. Kaavassa T/kem-korttelialueelle on osoitettu kulku vähintään kahdesta suunnasta. Kaavaratkaisussa on siten huomioitu laitosta koskevat toimintaperiaatteet ja pelastuslaitoksen toimintaedellytykset onnettomuuksien ehkäisemiseksi. T/kem-alueella jo nykyisin sijaitsevilla teollisuuslaitoksella on 0,5 kilometrin konsultointivähyke, jonka sisällä on kaavoituksessa kiinnitettävä erityistä huomiota riskeihin ja suuronnettomuusvaaran torjuntaan. Lähin asutus sijaitsee tällä hetkellä yli 360 metrin päässä T/kem-korttelialueen rajasta.

Kaavasta ei arvioida aiheutuvan erityisiä haitallisia vaikutuksia lähialueen asutukselle.

5.5.8. Vaikutukset ilmastonmuutokseen sopeutumiseen ja hiilivarastoon

Kaavaselostuksen liiteasiakirjoissa liite 12 on tarkasteltu taulukkomuodossa vaikutuksia ilmastoon niin kutsutulla liikennevalomallilla. Ilmastovaikutuksen arvioinnin tulokset ovat neutraalit tai lievästi positiiviset, johtuen toteutettavan kosteikkoalueen ja suunniteltujen tonttikohtaisten hulevesiratkaisujen ansiosta.

Kaavan ilmastovaikutuksia on arvioitu Syken Hiilikartta-työkalun avulla. Hiilikartta auttaa arvioimaan maankäytön suunnitelmien aiheuttaman muutoksen maaperän ja kasvillisuuden hiilivarastoon. Kromilaakso II-vaihe asemakaavan vaikutus hiilivarastoon vuonna 2040 tulee Hiilikartan perusteella olemaan -16 376 tCO₂. Kokonaisvaikutuksesta kasvillisuuden muutoksesta aiheutuu -3547 tCO₂ vaikutus, ja maaperän muutoksesta -12 281 tCO₂ vaikutus.

Kaavassa on huomioitu tulvariskien hallinta. Rakennusten kosteudelle alttiit osat on määrätty sijoitettavaksi vähintään +3,21 m (N2000) tason yläpuolelle, mikä vastaa kerran 250 vuodessa esiintyvän meritulvan tasoa. Tulvariskien hallintaa tukevat lisäksi alueelle osoitetut hulevesien viivytys- ja kosteikkoalueet, joiden tarkoituksena on vähentää vesistöihin kohdistuvien haittoja.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavaa lähdetään toteuttamaan pohjoisesta käsin niin, että alue tukeutuu alussa liikenteellisesti Tasalankatuun ennen sen yhdistämistä Kromitiehen.

Kun Tasalankatu on liitetty Kromitiehen, suunnittelualan muu uusi katuverkosto voidaan toteuttaa.



Kuva 24. Kromilaakso II-vaiheen ehdotusvaiheen mahdollistama rakentaminen massoittelemallina pohjoisesta.



Kuva 25. Kromilaakso II-vaiheen ehdotusvaiheen mahdollistama rakentaminen massoittelemallina idästä päin.

TORNISSA 24.10.2025



Harri Ryynänen
kaupunginarkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Tornio	Täyttämispvm	24.10.2025
Kaavan nimi	Kromilaakso II-vaihe		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	28.5.2025
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	12.4.2023
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	851 X211
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	49,7633	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	36,3678
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	13,4065

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

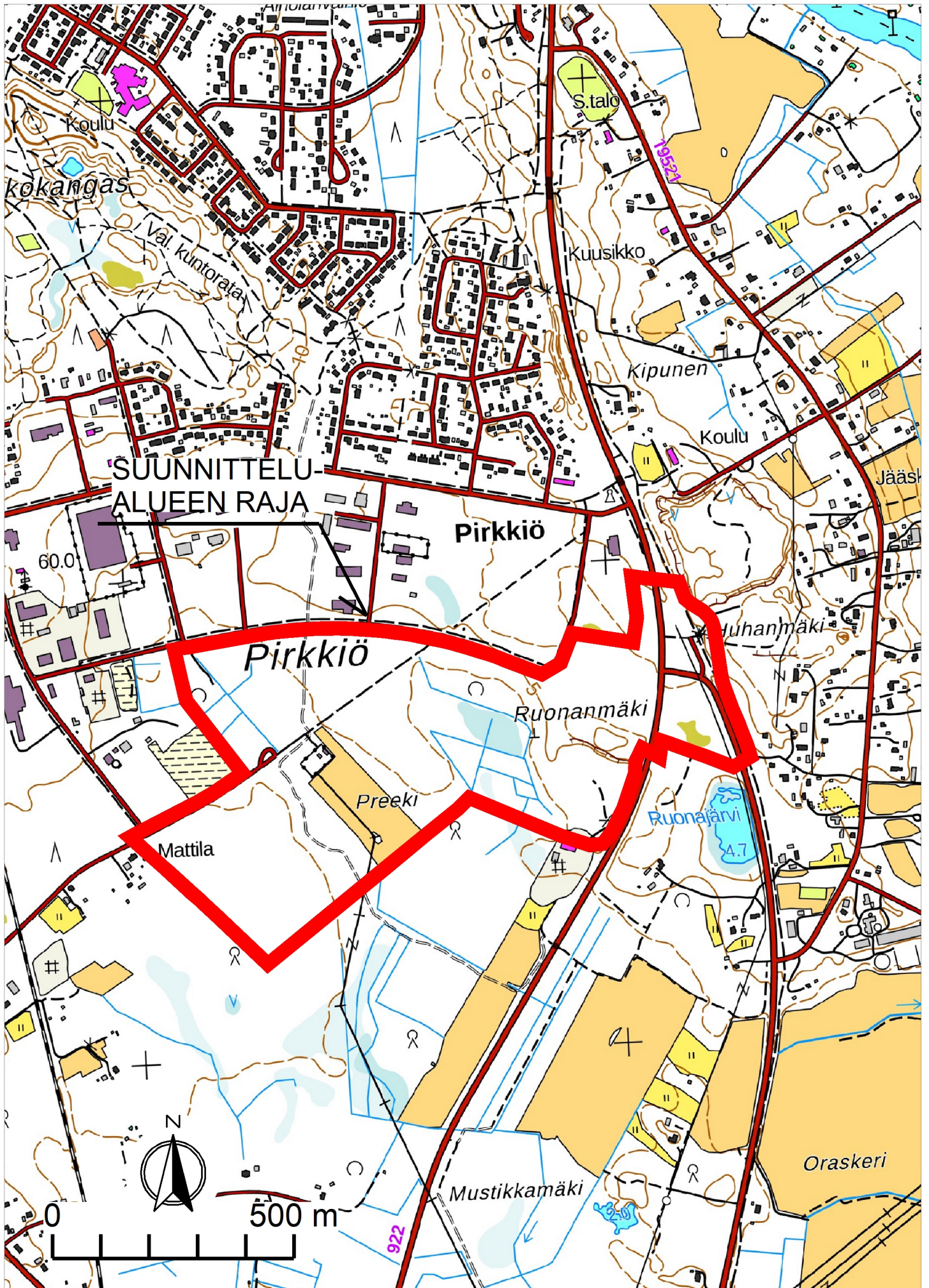
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	49,7633	100,00	196561	0,39	36,3856	194062
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,6247	-2499
T yhteensä	27,7206	55,7	188496	0,68	27,7206	188496
V yhteensä	8,1140	16,3			3,4847	
R yhteensä						
L yhteensä	8,5541	17,2	8065	0,09	1,0204	8065
E yhteensä	5,3746	10,8			4,7846	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

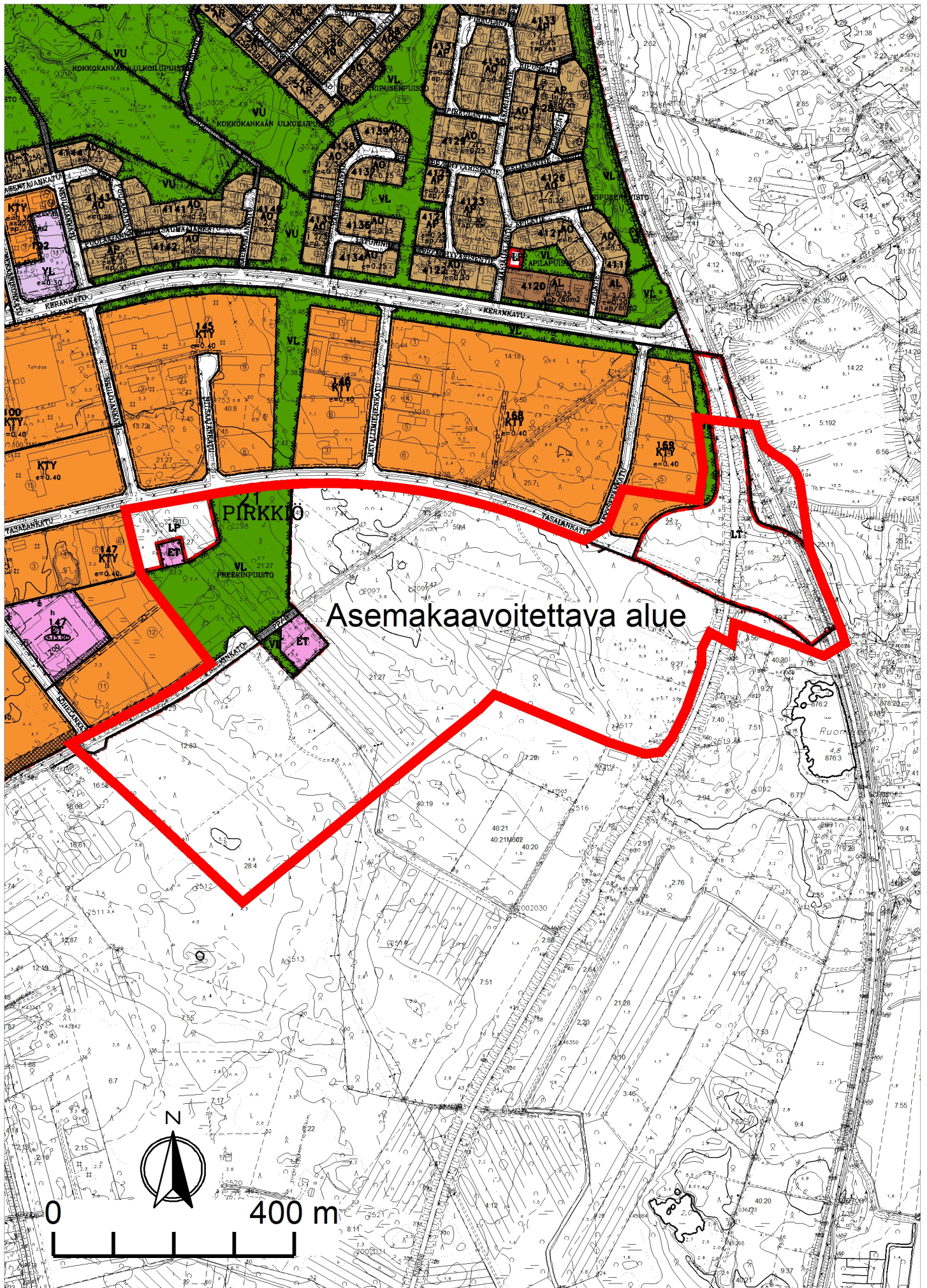
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

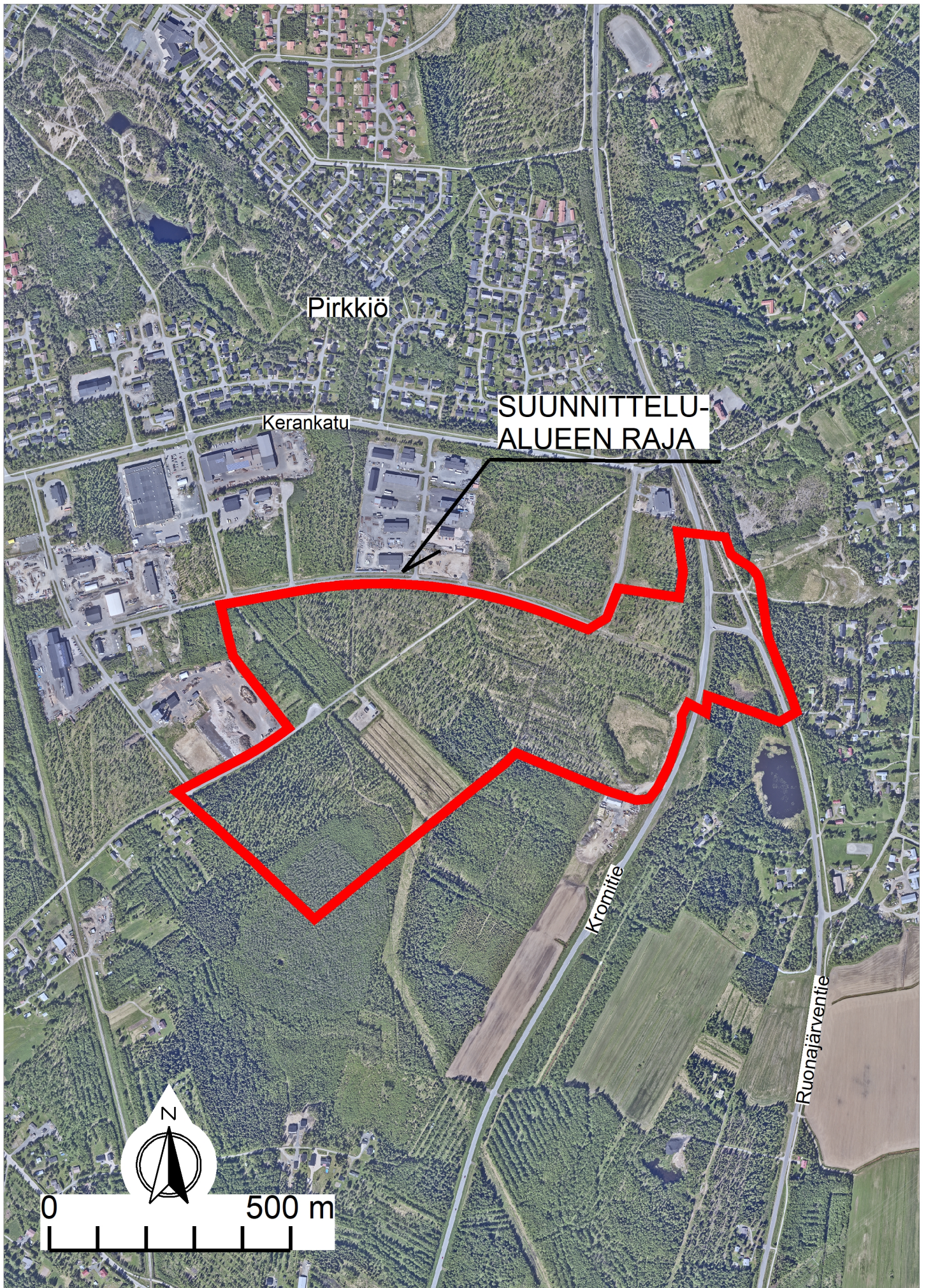
Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

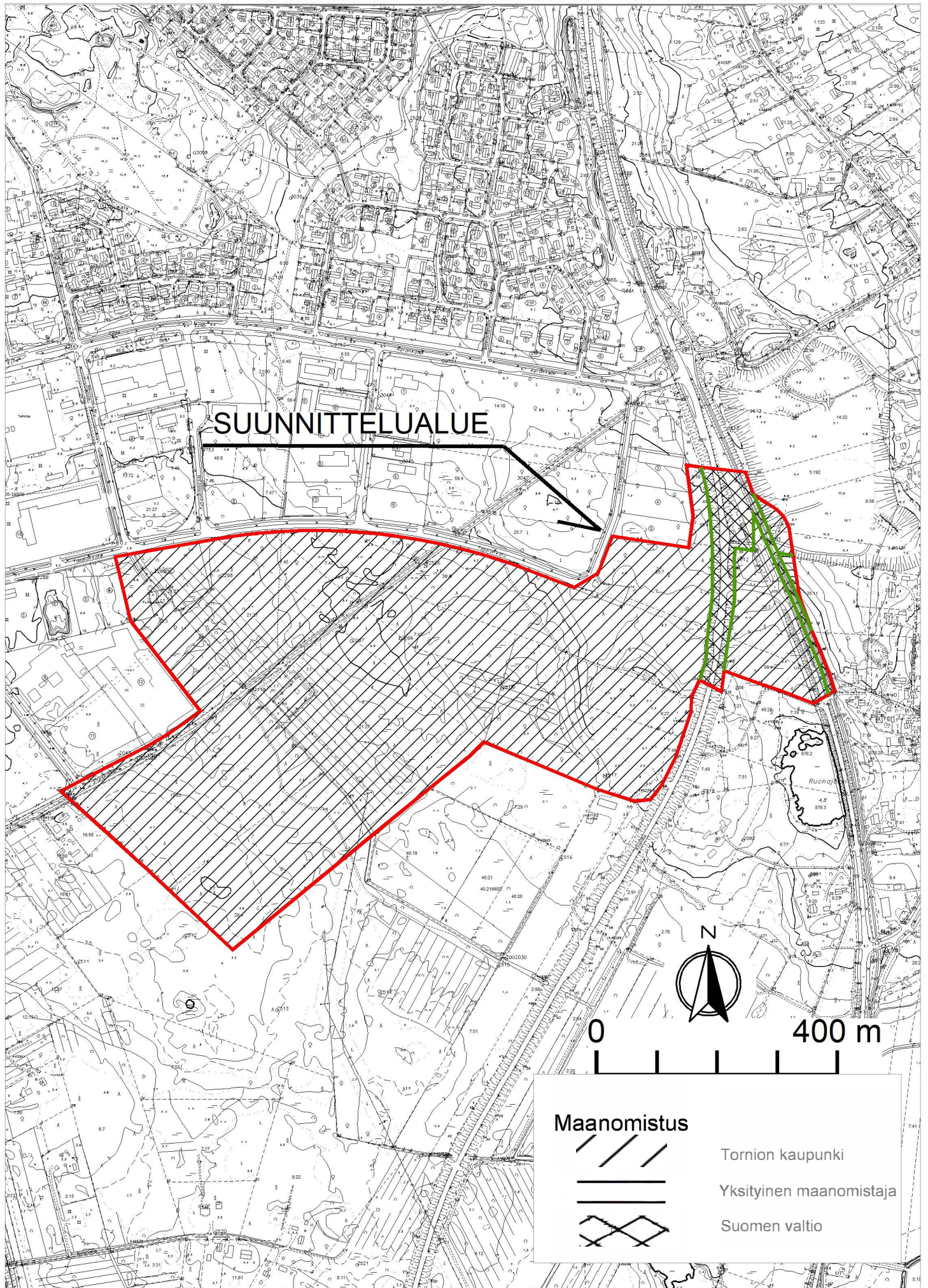
Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	49,7633	100,00	196561	0,39	36,3856	194062
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,6247	-2499
KTY					-0,6247	-2499
T yhteensä	27,7206	55,7	188496	0,68	27,7206	188496
T	3,4795	12,6	13918	0,40	3,4795	13918
TV	6,8191	24,6	27276	0,40	6,8191	27276
TY	4,4862	16,2	17944	0,40	4,4862	17944
T/kem	12,9358	46,7	129358	1,00	12,9358	129358
V yhteensä	8,1140	16,3			3,4847	
VL	8,1140	100,0			3,4847	
R yhteensä						
L yhteensä	8,5541	17,2	8065	0,09	1,0204	8065
LT	1,5836	18,5			-3,5361	
LP	0,1000	1,2			-1,1844	
LHK	2,0163	23,6	8065	0,40	2,0163	8065
Kadut	4,3904	51,3			3,3752	
Kev.liik.kadut (jk/pp)	0,4638	5,4			0,3494	
E yhteensä	5,3746	10,8			4,7846	
ET	0,6227	11,6			0,0327	
EMT	0,0131	0,2			0,0131	
EV	4,7388	88,2			4,7388	
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						











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. Nähtävilläolokaudena (18.4. – 20.5.2024) asemakaavaluonnoksesta annettiin 4 lausuntoa.

Viranomaislausunnot

Digita Oy 15.4.2024	Kaavanlaatijan vastine
Kaavan valmisteluaineistoon on osallisen (Digita Oy) pyynnöstä osoitettu aluevaraus ja kaavamerkintä matkaviestinverkon mastoa varten; "EMT-mastopaikka". Kyseisellä mastopaikalla voidaan varmistaa uusien rakentuvien alueiden ja sitä ympäröivien nykyisten alueiden matkaviestinverkon toiminnan kapasiteetti, kuuluvuus ja laadukkaat mobiiliyhteydet.	Todetaan.
Tornionlaakson museo 20.5.2024	Kaavanlaatijan vastine
Museo on lausunut asemakaavan ja kaavamuutoksen vireilletulosta 12.5.2023. Museolla ei ole lisättävää aiempaan lausuntoonsa.	Todetaan.
Lapin liitto 20.5.2024	Kaavanlaatijan vastine
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. 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. Edellä mainittu huomioiden, Lapin liiton virasto toteaa Pirkkiön eteläosan asemakaavan sekä 21. kaupunginosan kortteli 169 asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston sopeutuvan Länsi-Lapin maakuntakaavan tavoitteisiin.	Selostusta on täydennetty lausunnon mukaisesti.
Lapin ELY-keskus 30.5.2024	Kaavanlaatijan vastine
Yleiskaavan ohjausvaikutus 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).	Merkitään tiedoksi.

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). 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. 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. Selvitykset ja vaikutusten arviointi MRL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. <i>Liikenne</i> Alueen läpi kulkee seututie nro 922 (Kromitie). Tien keskimääräinen vuorokausiliikenne on 5468 ajoneuvoa. Näistä raskasta liikennettä on noin 10 %. 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. 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. 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	Merkitään tiedoksi. Merkitään tiedoksi. Merkitään tiedoksi. Kaupunki on valinnut vaihtoehto 1:n jatkosuunnittelun pohjaksi alueelle kohdistuvien maankäyttötarpeiden vuoksi. Merkitään tiedoksi. Merkitään tiedoksi. Konsulttityönä on syksyn 2024 aikana laadittu liikenneselvitys, jossa liittymäjärjestelyt on tutkittu yhteistyössä ELY-keskuksen kanssa Väyläviraston ohjeistuksen mukaisesti.
---	--

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. 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. 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. 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. 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. <i>Pilaantuneet maa-alueet</i> Asemakaavan valmisteluaineistosta ei käy ilmi, että mahdollisesti ympäristöä pilaavat toiminnot ja pilaantuneet maat olisi selvitetty suunnittelualueelta. 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 ilmakuvien 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	Ks. Edellinen kappale tehdyistä jatkotoimenpiteistä. Ks. Edellinen kappale tehdyistä jatkotoimenpiteistä. Ks. Edellinen kappale tehdyistä jatkotoimenpiteistä. Merkitään ELY-keskuksen kanta tiedoksi. Huomioidaan. Alueilta on laadittu maaperän haitta-ainetutkimukset – raportti 13.1.2025 ja se tulee kaava-aineiston liitemateriaaliksi sekä huomioidaan kaavakartassa asianmukaisin merkinnöin ja määräyksin.
---	---

lähivirkistysalueeksi merkinnällä VL ja teollisuusrakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia merkinnällä TY. 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. 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. 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. <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. 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. Kaavaselostusluonnoksessa (s. 8–9) viitataan kerran 100 vuodessa (1/100a) toistuvaan tulvakorkeuteen. Tulvakorkeuslukemana on	Ks. Edellinen kappale tehdyistä jatkotoimenpiteistä. Ks. Edellinen kappale tehdyistä jatkotoimenpiteistä. Puhdistussuunnitelma tehdään yhteistyössä tulevan toimijan kanssa heidän riski- ja tarveanalyysin pohjalta. Alueilta on laadittu maaperän haitta-ainetutkimukset – raportti 13.1.2025 ja se tulee kaava-aineiston liitemateriaaliksi sekä huomioidaan kaavakartassa asianmukaisin merkinnöin ja määräyksin. Merkitään tiedoksi. Merkitään tiedoksi.
---	---

esitetty korkeus N2000+2,71 m. ELY-keskus huomauttaa, että ko. korkeuslukema vastaa kerran 250 vuodessa toistuvaa merivesitulvaa (ei 1/100a vesistötulvaa). 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). 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. 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. Kaavamerkinnot ja -määräykset Sen lisäksi, mitä edellä on jo kaavamerkinnoista 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 kaavamerkinnoista tai -määräyksistä ei kuitenkaan käy ilmi, että alueita ollaan varaamassa nimenomaan kiertotalouden tai vihreän siirtymän yritystoiminnan tarpeisiin.	Kaavaselostusta korjataan ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti. Merkitään tiedoksi. Merkitään tiedoksi. Merkintää täydennetään arvojen osalta. Merkitään tiedoksi. Hulevesien viivyttämiseen tähtäävä kosteikkoalue suunnitellaan osana alueen kunnallisteknistä suunnittelua. Merkitään tiedoksi. Alueelle tavoitellaan monipuolista vihreän siirtymän ja kiertotalouden yritystoimintaa sulkematta pois muuta pientä ja keskisuurta teollisuutta.
--	---



TORNION KAUPUNKI

Tekniset palvelut

Kaavoitus ja mittaus

PIRKKIÖ KROMILAAKSO II-VAIHE – lausunnot ja mielipiteet

Yhteenveto Pirkkiön Kromilaakson II-vaiheen asemakaavan ja asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen toisessa kuulemisessa saaduista lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavanlaatijan vastineet niihin. Nähtävilläolokaudena (12.2. – 27.2.2025) asemakaavaluonnoksesta annettiin 7 lausuntoa ja 2 mielipidettä.

Viranomaislausunnot

Digita Oy 18.2.2025	Kaavanlaatijan vastine
Asemakaavan sekä asemakaavamuutoksen valmisteluaineistoissa on huomioitu lausunnonantajan esitys matkaviestitukiasemalle (masto ja laitetilä). Alue on merkattu aineistoon EMT-merkinnällä. Kyseinen aluevaraus sijoittuu matkaviestiverkon kuuluvuus ja kapasiteettitarpeet kasvavat ja kyseisellä tukiasemapaikalla vastataan näihin tarpeisiin.	Merkittään tiedoksi
Meri-Lapin Lintutieteellinen Yhdistys Xenus ry 24.2.2025	
Meri-Lapin Lintutieteellinen Yhdistys Xenus ei näe Tornion Pirkkiöön valmisteltavan asemakaavan alueella olevan nykytilassaan merkittäviä linnustollisia arvoja.	Todetaan.
Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ympäristö- ja luontopoliittisten sekä maakunta- ja yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti pidämme tärkeänä, että kaava-alueelle laaditaan linnustaselvitys. Yhdistyksellämme on kokemusta vastaavan kaltaisten asemakaava-alueiden tai niiden laajennusten linnustaselvitysten tekemisestä Kemissä.	Lapin ELY-keskus on lausunut valmisteluaineistosta, sen ollessa ensimmäisen kerran nähtävillä. Lausunnossa ELY-keskus piti luontaselvitystä riittävänä.
Linnustaselvitys pitää sisällään olemassa olevan hankealueelta poimitun havaintoaineiston (Tiira-tietokanta) raportoinnin sekä maastokartoitukset. Kartoitukset tehdään kesä-heinäkuussa kolmesta viiteen kertaa toistettavina laskentoina. Laskentamenetelmänä käytetään joko piste- tai linjalaskentaa, joihin osallistuu kahdesta kolmeen laskijaa. Tulokset taulukoidaan ja esitetään Excel-muodossa.	
Yhdistyksemme tarjoaa yhteistyötä ja asiantuntemusta kestävän maankäytön varmistamiseksi, esim. kyseiset laskennat toteuttamalla.	Merkittään tiedoksi.
Meri-Lapin ympäristöpalvelut 24.2.2025	
Meri-Lapin ympäristöterveysvalvonta esittää huomioitavaksi seuraavaa koskien vaikutuksia ihmisten terveyteen, elinoloihin ja viihtyvyyteen	

Suunnittelualueen länsi- ja itäreunojen läheisyydessä on harvaa omakotitaloasutusta. Liikennemeluselvityksestä (Sitowise 2023, s.10) käy esille, että useita taloja sijaitsee päiväaikaisen keskiäänitason 50 dB:n alueella ja lähellä 55 dB:n aluetta. Teollisuuden äänet tulevat lisäämään melu/äänitasoja. Lähimmät asuinpihiirit sijaitsevat 360 metrin etäisyydellä pohjoiseen kaavailluista T/kem-tonteista (merkittävän vaarallisia kemikaaleja valmistava laitos, T/kem). Lähimmät koulut suunniteltujen t/kem-tonttien reunoilta ovat Pirkkiön koulu koillisessa (500 m) ja Kokkokankaan koulu pohjoisessa (1,2 km). Lähin Kokkokankaan päiväkotij sijaitsee 600 metrin etäisyydellä. Rakennuksia ja toimintoja kaava-alueelle suunniteltaessa tulee ottaa huomioon riittävä suojaetäisyys asuinrakennuksiin melu-, tärinä-, hiukkas-, pöly- ja hajuhaittojen ehkäisemiseksi, ympäristön viihtyvyyden turvaamiseksi ja mahdollisten muiden terveyshaittojen minimoimiseksi huomioiden mahdolliset onnettomuusriskit ja turvallisuuskohdat. Kromilaakson alueelta aiheutuu jo nykyisin melu- ja hajuhaittoja läheisille asuinalueille. Suojaetäisyyden tulisi olla vähintään 400–500 metriä häiriintyviin kohteisiin, ja alueella sijaitsevaa puustoa ja muuta kasvillisuutta tulee säilyttää mahdollisimman paljon. Puustoinen metsäalue ja virkistysreitti tulisi säilyttää riittävässä laajuudessa siinä määrin, etteivät kaava-alueelle sijoittuvat rakennukset ja toiminnot ole näköpiirissä ja aiheuta vaikutuksia virkistysalueelle. Asutuksen läheisyyteen tulee sijoittaa vain sellaisia toimintoja, jotka eivät aiheuta terveys- ja viihtyvyyshaittaa eivätkä ympäristöhaittoja. Huomioidaan turvallisuusvaatimusasetus (856/2012, 5, 8, 9, 10, 11 §). Meluhaittojen ehkäisemiseksi tulee ottaa huomioon Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista (993/1992) ja asumisterveysasetuksen (545/2015, liite 2) melun toimenpiderajat. Melun leviämistä kuvaavia melumallinnuksia tulee täydentää alueelle sijoitettavien toimintojen osalta ja melumallinnukset tulee toteuttaa laadukkaasti ja riittävällä tarkkuudella (ympäristömeluselvitys) huomioiden sekä liikenteen että teollisuuden vaikutus. Selvityksessä tulee huomioida lisäksi pienitaajuisen melun vaikutus ja merkitys lähialueen asutukselle. Ympäröiville asuinalueille aiheutuvia ympäristöhaittoja voitaisiin vähentää rakennusmassojen sijoittelulla ja melusuojauskella. Kaava-alueella on tarpeen selvittää mahdollisesti lähialueella käytössä olevat vesikaivot, lähteet ja niiden käyttö sekä arvioida vaikutukset veden laatuun ja määrään. Pohjavettä ei saa pilata eikä sen laatua vaarantaa. Rakennuksia ja toimintoja kaava-alueelle sijoitettaessa tulee huomioida myös haitallisten aineiden päästöt ilmaan, pienhiukkaspäästöt ja laskeumat sekä laatia ilmapäästöjen leviämismallinnus ja arvioida niiden merkitys lähiympäristöön. Terveydensuojelu: Terveydensuojelun periaatteiden mukaisesti elinympäristöön vaikuttava toiminta on suunniteltava ja järjestettävä siten, että väestön	Kaava-alueen ulkopuolella Kerankadun pohjoispuolelle on suunnitteilla meluaita, joka ehkäisee liikenteestä johtuvia meluhaittoja. Raskas liikenne on ohjattu Kerankadulta Tasalankadulle. Merkitään tiedoksi. Ehdotusvaiheeseen on lisätty määräyksiä melun, pölyn, hajun ja muita tuotantolaitoksen sijoittumisen edellytysten kriteereitä. Tasalankadun varteen lisätään 20 m leveä EV-alue. Riittävä suojaetäisyys määritetään laitoksen sijoittumisen edellytysten arvioinnissa viranomaisyhteistyössä luvitusvaiheessa (mm. Pelastuslaitos, TUKES). Virkistysreitti on säilytetty yleiskaavan edellyttämällä tavalla. Puustoa ja muuta kasvillisuutta on säilytetty tarkoituksen mukaisessa laajuudessa kaavan tavoite ja tarkoitus huomioiden. Laitosten sijoittumisen edellytykset arvioidaan ympäristövaikutusten osalta luvitusvaiheessa ympäristömelun osalta, kun toimija on tiedossa. Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella eikä ole todettu lähteitä. Laitosten sijoittumisen edellytykset arvioidaan ympäristövaikutusten osalta luvitusvaiheessa.
---	--

ja yksilön terveyttä ylläpidetään ja edistetään. Terveysensuojelulain tarkoituksena on ennalta ehkäistä, vähentää ja poistaa sellaisia elinympäristössä esiintyviä tekijöitä, jotka voivat aiheuttaa terveys-haittaa (terveysensuojelulaki 763/1994, 1 ja 2 §).	Merkittään tiedoksi.
Tornionlaakson museo 25.2.2025	
Tornionlaakson museo on lausunut asemakaavan ja kaavamuutok-sen vireilletulosta 12.5.2023 ja valmisteluaineistosta 20.5.2024. Museolla ei ole lisättävää aiempiin lausuntoihinsa.	Merkittään tiedoksi.
ELY-Keskus 26.2.2025	
Sovellettava lainsäädäntö Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) nimike on muutettu lailla maan-käyttö- 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. Kromilaakson II-vaiheen asemakaava ja asemakaavan muutos on tullut vireille 12.3.2023, eli asia on tullut vireille maankäyttö- ja ra-kennuslain ollessa voimassa ja asia käsitellään loppuun soveltaen maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä. Yleiskaavan ohjausvaikutus ELY-keskus toistaa 30.5.2024 antamassaan lausunnossa yleiskaa- van ohjausvaikutuksesta todetun näkemyksensä siitä, että yleis-kaavasta poikkeavan käyttötarkoituksen (T/kem) osoittaminen tulee perustella ja toiminnan soveltuvuus alueelle tulee ratkaista selvityk-sin ja vaikutusten arvioinnin kautta huomioon ottaen kaavoitettavan alueen sijoittuminen varsin lähelle asutusta. Asemakaavan valmis-telua on ELY-keskuksen kannattamasta VE2:sta poiketen jatkettu aiemmin nähtävillä olleen kaavaluonnosvaihtoehdon VE1 pohjalta, missä suurempi osa alueesta on osoitettu yleiskaavasta poikkeaa-valla T/kem-merkinnällä. Selvitykset ja vaikutusten arviointi MRL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vai-kutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin <i>Liikenne</i> ELY-keskus katsoo, että asemakaavan valmisteluaineistossa on huomioitu ELY-keskuksen aiempi lausunto ja liikennejärjestelyt on osoitettu kaavaluonnokseen kaupungin, Väyläviraston ja ELY-kes-kuksen välisessä neuvottelussa sovitulla tavalla. <i>Pilaantuneet maa-alueet</i> ELY-keskus katsoi 30.5.2024 antamassaan lausunnossa, että kaava-alueen toimintahistoria tulisi selvittää kaavoituksen yhtey-dessä ja selvityksen perusteella arvioida, onko alueella tarvetta tehdä maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointia. Kaavaselostusluonnoksen kappaleessa 3.1.4. "Ympäristönsuojelu	Merkittään tiedoksi. Merkittään tiedoksi. Kaavaselostuksen ss. 26-27: " T/kem-kaavoitusalueen ympäris-tössä sijaitsee asutusta, työpaikkoja ja erityisherkkiä kohteita. Etäisyys-vyöhykkeet tulevat määrittämään ja rajaamaan tulevan laitoksen toimin-nan ja turvallisuus selvityksessä tule-vaan toimintaan mahdollisesti liitty-vät riskit on määritettävä siten, ettei suurimmat sallitut lämpöasteilymää-rät, painevaikutukset ja kemikaalipi-toisuudet ylitä määritetyillä etäisyyk-sillä. Tuotantolaitoksen lopullisen si-joittumisen edellytyksenä on TU-KES:ilta lupa vaarallisten kemikaa-lien laajamittaiseen käsittelyyn ja va-rastointiin, aluehallintovirastolta (AVI) haettava ympäristölupa, kau-pungilta haettava rakennuslupa, sekä mahdolliset muut luvat toimin-nasta riippuen." Merkittään tiedoksi.

ja ympäristöhaitat” alaotsikolla ”PIMA-tutkimus” mainitaan, että kaava-alueella on teetetty maaperätutkimukset kahdelle tutkimus-alueelle vuonna 2024, Tasalankadun maankaatopaikalle sekä Kromitien kiviaineksen murskausalueelle ja maankaatopaikalle. Kaava-selostusluonnoksen mukaan PIMA-tutkimuksissa on todettu kohonneita metallien pitoisuuksia molemmilla tutkimusalueilla, jotka aiheuttavat rajoituksia maa-aineksen sijoittamiselle ja hyötykäytölle. PIMA-tutkimusten tulosten perusteella Tasalankadun maankaatopaikan sekä Kromitien kiviaineksen murskausalueen ja maankaatopaikan alueet on osoitettu kaavaluonnokseen puhdistettaviksi/kunnostettaviksi maa-alueiksi (saa-2). Merkintää koskevan kaavamääräyksen mukaan alueelta mahdollisesti löytyvät ympäristölle haitallisia aineita sisältävät maat on kunnostettava ympäristönsuojelulain mukaisesti, valtion valvontaviranomaisen edellyttämällä tavalla erillisen riskienarvioinnin pohjalta. ELY-keskus katsoo, että tutkituilla alueilla todettujen kohonneiden haitta-ainepitoisuuksien perusteella saa-merkintöjen osoittaminen asemakaavaan on perusteltua. Maaperätutkimuksista laadittua raporttia, Kromilaakso II-vaihe maaperän haitta-ainetutkimukset 2024 (Ramboll 2025), ei ole liitetty ELY-keskukselle toimitettuun kaava-aineistoon. ELY-keskus ei voi arvioida toimitetun aineiston perusteella, ovatko kaavaluonnoksessa osoitetut saa-2-merkinnät rajattu kaavakarttaan riittävällä laajuudella. ELY-keskus ei myöskään voi arvioida saa-2-merkintää koskevan kaavamääräyksen oikeellisuutta puutteellisen aineiston perusteella. ELY-keskus katsoo, että em. tutkimus tulee liittää osaksi kaavaehdotusaineistoa. Lisäksi ELY-keskus katsoo, että saa-2 merkintä tulee korvata pelkällä saa-merkinnällä. ELY-keskus vielä toteaa, että entinen Kromitien maa-aineisten kaivu- ja murskausasema on 3.10.2024 merkitty Maaperän tilan tietojärjestelmään (MATTI-järjestelmä). Myös Tasalankadun maankaatopaikka tullaan merkitsemään MATTI-järjestelmään.	Korjataan kaavamerkintä ja liitetään maaperän haitta-ainetutkimuksen aineisto ehdotusvaiheen kaavaliitteisiin. Merkitään tiedoksi.
Meri-Lapin ympäristölautakunta 24.2.2025 Kromilaakson II vaiheen asemakaavaluonnoksessa aiemmin asemakaavoitettu alue muuttuu seuraavasti: LP-merkinnällä (yleinen pysäköinti) ja VL-merkinnällä (lähivirkistysalue) olevat aluevaraukset muuttuvat TV-merkinnäksi (varastorakennusten korttelialue), kuitenkin VL-alue muuttuu osittain TV-alueeksi. Asemakaavaluonnoksessa uusien kaavoitettavien tonttien aluevarausmerkintöjä ovat T (teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue), TV (varastorakennusten korttelialue), TY (teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia) sekä T/KEM (teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen). Näiden lisäksi aluevarausmerkintöjä on VL (lähivirkistysalue), LHK (huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialue) ja EV (suojaviheralue) -alueille. Kromilaakson alueelta aiheutuu melu- ja hajuhaittoja läheiselle asuinalueelle. Tämä on huomioitu seuraavalla tavalla asemakaavaselostuksessa: ”<i>Lapin ELY-keskus on tehnyt selvityspyynnön (8.9.2023) kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsevan Kromilaakson teollisuusalueella sijaitsevasta teollisuuden haasteista. Meri-Lapin</i>	Todetaan. Todetaan.

<i>ympäristölautakunta on vastannut selvityspyyntöön 11.10.2023 ja Lapin ELY-keskus on vastannut selvitykseen 2.11.2023. Kerankadun pohjoispuolen asutusalueelle kohdistuneita Kromilaakson teollisuusalueen haittoja on pyritty vähentämään Tornion kaupungin toimenpiteillä. Kerankadulle ja sen lähialueille on laadittu liikenteen-ohjaussuunnitelma, jossa liikenne ohjataan Kerankadulta Tasalankadulle, pois lukien joukkoliikenne ja huoltoajo. Kerankadulle tullaan lisäksi toteuttamaan vuoden 2025 aikana ajonopeuksia hidastavat suojatiesaarekkeet. Kerankadun pohjoispuolelle on suunniteltu myös meluaita. Meri-Lapin ympäristöterveysvalvonta on tehnyt alueella melumittauksia ja kehottanut haittaa aiheuttavia yrityksiä vähentämään ympäristöön aiheutuvia haittoja.”</i> Alueella on toteutettu ainoastaan liikennemelu- ja tärinäselvitys, mutta selvityksessä ei ole tarkasteltu teollisuusmelua, vaikka meluhaittoja on todettu läheisellä asuinalueella. Myös hajuhaittoja on esiintynyt Kromilaakson alueella. Asemakaavan muutoksen sekä uusien asemakaavoitettavien tonttien aluevarausmerkintöjä tulee tarkentaa määritelmillä siitä, miten tontteja voidaan käyttää. Tarkennukset selkeyttävät sitä, mitä alueelle saa ja mitä ei saa rakentaa, ja näiden määräysten avulla voidaan vaikuttaa alueelta pääsevään meluun ja hajuun. Meluhaittoja ehkäisee myös suojaviheralueiden (EV) lisääminen asemakaavan pohjoisosaan. Asemakaavaluonnoksen selostuksessa kerrotaan seuraavaa alueen pilaantuneiden maiden tutkimuksista: <i>”Kaava-alueelta on teetetty maaperätutkimukset kahdelta tutkimusalueelta vuonna 2024. Toinen alueista sijaitsee Kromitien länsipuolella, yksityisomistuksessa olleella kiinteistöllä, jossa on 1970–1990-luvuilla harjoitettu kaivuu- ja murskaustoimintaa noin 2,5 hehtaarin alueella, josta osa on sittemmin jäänyt Kromitien alle. Kaavoitettavalle alueelle sisältyy tästä alkuperäisestä toiminta-alueesta noin 1,2 hehtaaria, kun taas loput jäävät kaavoituksen ulkopuolelle. Kiinteistölle on myönnetty ympäristölupa Tornion kaupungin toimesta vuonna 1993. Kiinteistö on merkitty maaperän tilan tietojärjestelmään (MATTI) 7.10.2024. Toinen tutkimusalue sijaitsee Tasalankadun eteläpuolella. PIMA-tutkimuksissa Tasalankadun tutkimusalueelta laboratorioanalyysissä todettiin valtioneuvoston asetuksen VNa 214/2007 mukaisen ohjearvojen ylityksiä kromin osalta. Kromitien tutkimusalueelta kaikissa havaintopisteissä havaittiin jätteitä ja laboratorioanalyysissä todettiin yhdessä pisteessä VNa 214/2007 mukainen kynnysarvon ylitys lyijyn osalta sekä yhdessä pisteessä ohjearvon ylitys kromia. Ohjearvon ylityksen kromin osalta maaperä luokitellaan viitearvovertailun perusteella pilaantuneeksi. Lisäksi Kromitien havaintopisteen kynnysarvotason ylittävät pitoisuudet aiheuttavat rajoituksia maa-aineksen sijoittamiselle ja hyötykäytölle.”</i> Asemakaavaluonnoksessa on huomioitu alueella sijaitsevat pilaantuneiden maiden kohteet seuraavalla tavalla: <i>”Puhdistettava/kunnostettava maa-alue. Alueelta mahdollisesti löytyvät ympäristölle haitallisia aineita sisältävät maat on kunnostettava ympäristönsuojelulain mukaisesti, valtion valvontaviranomaisen edellyttämällä tavalla erillisen riskienarvioinnin pohjalta.”</i> Kaavamääräyksessä tulee olla maininta, että kunnostus tulee tehdä ennen rakentamiseen ryhtymistä, jotta voidaan varmistua maaperän terveellisyydestä rakentamisen sekä ympäristön osalta.	Edellytykset kaavan mukaisten toimintojen sijoittumiselle tarkastellaan luvitusvaiheessa (ml. melu- ja hajuhaitat) viranomaisyhteistyössä. Tasalankadun varteen lisätään 20 m leveä EV-alue. Todetaan. Lisätään kaavamääräykseen maininta.
---	--

Asemakaavaluonnoksen selostuksessa kerrotaan AFRY:n teke- mästä luontoselvitysestä, jossa nostetaan esiin huomioitavana koh- teena komeapuustoinen tuore kangas. Kankaan läpi kulkee myös polku. Tätä aluetta ei ole huomioitu asemakaavaluonnoksessa, vaan huomionarvoisen kankaan alueelle esitetään aluevarauksia TY, TV ja osittain VL-merkinnöillä. Vaikka alueella ei ole lainsää- däntöön perustuvaa suojeluvelvoitetta, on luonnon monimuotoisuu- den kannalta tärkeää säilyttää luontoselvityksessä esiin nostettu elinympäristö. Lisäksi mitä enemmän aluevarauksia jätetään kasvil- lisuudelle ja puustolle, sitä pienemmäksi myös vaikutukset hiiliva- rastoon jäävät. Asemakaavalaajennuksessa yhtenä keskeisenä tavoitteena on ve- siensuojelun ja lähiluonnon parantaminen Kromilaakson teollisuus- alueen laajennusalueella taajamakosteikon avulla. Asemakaavan selostuksessa taajamakosteikkoa on käsitelty yleisesti: <i>"Ensisijai- sesti hulevedet ohjataan pintavaluntana tontteja reunustaville istu- tusalueille ja johdetaan näiltä avo-ojia pitkin läheisille VL-alueille. VL-alueilla hulevesiä viivytetään tarkoitusta varten rakennetuissa viivytysaltaissa, joita yhdistää luonnonmukaiseksi rakennettu vesi- uoma."</i> Viivytykseen käytettäviä painanteita on merkitty asemakaavaluon- nokseen kolme kappaletta. Asemakaavaluonnoksesta eikä -selos- tuksesta käy ilmi, johdetaanko hulevedet edelleen hulevesiverkos- toon vai luonnonvesiin viivytyksen jälkeen. Viivytyspainanteita yh- distäviä uomia ei ole merkitty asemakaavaluonnokseen. Kuitenkin asemakaavaluonnoksen kaavamääräyksissä on hulevesistä seu- raavaa: <i>"Rakennuslupavaiheessa tulee esittää hulevesien hallinta- suunnitelma hulevesien poisjohtamiseen. Tontin pinta-alasta tulee lähtökohtaisesti olla vähintään 20 % istutettuja alueita, vettäläpäise- viä kiveyksiä tai viherkattoja. Vaihtoehtoisesti voidaan kuitenkin to- teuttaa vähintään 10 %:lle tontin pinta-alasta istutettuja tehostetun imeytyksen hulevesipainanteita, joista istutusalueen läpi suodautu- nut vesi johdetaan salaojituksen kautta edelleen hulevesiverkos- toon."</i> Asemakaavaluonnoksessa tonttien aluevarausmerkintöjä, joilta hu- levedet ohjautuvat viivytyspainanteisiin, ovat T, TV, TY sekä T/KEM. Kyseisiin aluevarausmerkintöihin liittyvissä toiminnoissa on mahdollista, että hulevesiin pääsee ympäristölle haitallisia aineita, kuten öljyjä ja kemikaaleja. Asemakaavaluonnoksen kaavamäärä- yksissä tulee huomioida hulevesien sisältämien mahdollisten haitta- aineita kulkeutumisen estäminen tonteilta, sillä se on tarpeellista ympäristön pilaantumisen ehkäisemiseksi. Selostuksessa ei ollut myöskään mainittuna tarkempia suunnitelmia viivytyskosteikkoon liittyen, esimerkiksi viivytysaltaiden kokoon (pinta-ala, syvyys) tai alueen luonnonolosuhteiden soveltuvuuteen (esim. maaperä) liit- tyen, vaikka ne ovat tärkeitä taajamakosteikon onnistuneessa to- teutuksessa. Muilta osin ympäristönsuojelulla ei ole kommentoitavaa asian joh- dosta. Kromilaakson kaavoitukseen liittyvät lausuntopyynnöt pyyde- tään vastaisuudessa välittämään tiedoksi Meri-Lapin ympäristöpal- veluille.	Komeapuustoinen tuore kangas säilytetään luontoselvityksen mukaisessa laajuudessa. Suoja- viheraluetta on laajennettu eh- dotusvaiheeseen. Hulevesipainanteet on merkitty ohjeellisena ja tarkempi suunnit- telu tehdään kaavan valmistut- tua, alueen kunnallistekniikan suunnittelun yhteydessä. Lisätään seuraava kaavamää- räys: Likaantuneet asfalttivedet ja kattovedet tulee johtaa öljyn- tai hiekanerotuksen tai suoda- tuksen kautta hulevesijärjestel- mään. Hulevesipainanteet on merkitty ohjeellisena ja tarkempi suunnit- telu tehdään kaavan valmistut- tua, alueen kunnallistekniikan suunnittelun yhteydessä.
--	---

Lapin liitto 27.2.2025	
Suhde maakuntakaavaan Suunnittelualue sijaitsee 19.2.2014 vahvistetun Länsi-Lapin maakuntakaavan teollisuusalueella Pirkkiön/ Kromilaakson teollisuusalue (T 719). Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittäviä teollisuustoimintojen alueita. Alue sijoittuu osittain taajamatoimintojen alueelle Tornio (A 14). Merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita. Suunnittelualue kuuluu Kemi-Tornion kaupunkikehittämisen kohdealueeseen (kk 8500). Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutua, johon kohdistuu maakunnallisesti tärkeitä alueidenkäyttöllisiä kehittämisen tarpeita ja niiden yhteensovittamista. Alueen suunnittelun lähtökohdaksi tulee olla kaupunkimaisen kokonaisilmeen muodostaminen yhdyskuntarakennetta täydentävällä ja eheyttävällä tavalla. Alueen suunnittelussa tulee turvata asuin- ja elinympäristön laatu sekä varautua palveluiden, teollisuuden ja energiantuotannon kasvuun sekä logistiikan muutoksiin. Suunnittelussa on otettava huomioon alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriperintöarvot. Suunnittelualue sijaitsee kansainvälisesti ja valtakunnallisesti tärkeän Perämeren kaaren kehittämisvyöhykkeen alueella. Kehittämisvyöhykkeen toimintojen verkostoitumista tulee edistää alueidenkäyttörajoituksilla. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varauduttava palvelutasoltaan korkeatasoisiin kansainvälisiin liikenneyhteyksiin, erityisesti pääteiden liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden parantamiseen, raideliikenteen kehittämiseen sekä tietoliikenneverkostoihin. Perämeren rannikon matkailu- ja virkistyspalvelujen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon veneilyreittien ja –satamien kehittämistarpeet sekä yhtenäisen kevyen liikenteen reitin kehittämismahdollisuus. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon maanköyhyyden taloudelliset ja ympäristölliset vaikutukset sekä turvata maiseman ja luonnontalouden erityispiirteet ja luonnon kehityskulkujen alueellinen edustavuus. Maanköyhyyden rannikon luonnon- ja kulttuuriperintön kansainvälisten arvojen säilymistä ja matkailullista hyödyntämistä tulee edistää. Suunnittelualueen itäosan läpi kulkee maakuntakaavassa osoitettu seututie (st 922 Tornio–Röyttä). Länsi-Lapin maakuntakaavassa on lisäksi annettu koko maakuntakaava-alueen koskevia suunnittelumääräyksiä muun muassa meluhaittojen ehkäisemiseen, ympäristön viihtyisyyden turvaamiseen ja kevyen liikenteen edellytysten kehittämiseen liittyen. Suunnittelualueella on voimassa 1.3.2010 lainvoiman saanut Tornion kaupungin yleiskaava 2021. Maakuntakaava ei ole oikeusvaikeutteen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa, mutta on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.	Todetaan. Todetaan. Todetaan. Todetaan. Todetaan.

Lapin liiton hallitus päätti 2.12.2024 käynnistää Lapin turvallisuus- ja liikennevaihemaakuntakaavan 2050 laatimisen, kuuluttaa vaihemaakuntakaavan vireille sekä asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville. Lapin turvallisuus- ja liikennevaihemaakuntakaava 2050 kuulutettiin vireille 24.1.2025. Vaihemaakuntakaavan tavoitteena on päivittää geopoliittisen tilanteen vuoksi voimassa olevia maakuntakaavoja ja vastata maankäytön suunnittelun osalta toimintaympäristön muutoksiin erityisesti liikennejärjestelmän ja turvallisuuden osalta. Keskeisenä tavoitteena on myös yhtenäistää seudullisten maakuntakaavojen suunnittelumääräyksiä. Tavoitteena vaihemaakuntakaavassa on osoittaa Lapin liikennestrategian 2050 mukaisesti liikennejärjestelmää koskeva kehittämistavoitteet sekä huomioida puolustusvoimien maankäytölliset tarpeet. Lisäksi tavoitteena on osoittaa keskeiset isot teollisuus- tai varastorakennusten alueet. Vaihemaakuntakaavan laadinnassa huomioidaan valtioneuvoston päätökset koskien kulttuuriympäristöä, maisema-alueita ja arkeologisia kohteita. Tavoitteena on myös selvittää laaja-alaisen M-alkuisten aluevarausten toimivuutta tässä toimintaympäristössä. Vaihemaakuntakaavassa voidaan osoittaa myös muita kaavaprosessin aikana esille tulleita tarpeita. Lapin liiton näkemys Lapin liitto on lausunut 20.5.2024 asemakaavan ja asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta, sen ollessa ensimmäisen kerran nähtävillä. Lausunto on huomioitu kaavaprosessissa. Lapin liiton virasto toteaa Pirkkiön eteläosan asemakaavan sekä 21. kaupungin osan kortteli 169 asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston toteuttavan Länsi-Lapin maakuntakaavan tavoitteita.	Merkitään tiedoksi. Todetaan.
Yksityishenkilön mielipide 24.02.2025	
Tämä on kuntalaisten lausunnonanto / mielipiteen esitys Kromilaakson kaavoituksesta (joka tuli antaa 27.2.2025) mennessä. Olisimme tiedustelleet Kromilaakson kaavoitus- ja sijoittelusuunnitelmista. Eli ollaanko Lohelankadun metallipajojen sijoittelulle tekevässä mitään järjeistämistä, eli esim. sijoittamassa pajatoimintaa kauemmas asutuksesta? Tuo ko. toimintahan on kaavanvastaista nykyisellään, koska melu ja ilmanpilaus ei asetu kaavoituksen (KTY) määritteisiin. Tästähän (Kantojärven metalli ja KaMa palvelujen toimista) on valiteltu jo vuosia. Lisäksi asiasta on järjestetty asukaskyselykin, jossa tuli ilmi, että tosi monet perheet ja asukaskunnat kokevat metallipajojen toimien olevan haitallista terveydelle ja asuinrauhalle. Ollaanko kenties tätä kaavoituksen vastaista metallipaja toimintaa siirtämässä esim. suunnittelun II-vaiheen myötä kromintien suuntaan, vai mennäänkö Torniossa juuri päinvastoin, että haittaa aiheuttavat firmat sijoitetaan asutuksen kupeeseen ja harmittomat hallit alueelle, jossa ei ole asutusta? Järkevintä ja asiallisintahan olisi sijoittaa pajatoiminta ja lastausalueeseen, joko Kromilaakson Kromintien pätyyn (jossa automaalamokin) tai sitten Preekintien tuntumaan, alueen eteläpuolelle, jossa ei ole taloja vieressä. Työkone- ja rekkaliikenne taas olisi fiksua	Ei koske kaavoitettavaa aluetta. Ei koske kaavoitettavaa aluetta. Kaavoituksella ohjataan ja mahdollistetaan raskaamman teollisuuden sijoittuminen etäälle asutuksesta. Raskas liikenne on ohjattu Kerankadulta Tasalankadulle.

ohjata kokonaisuudessaan Tasalankatua kromintielle, selvin teksti- tetyin opastein tai sitten uuden II-vaiheen myötä Preekintien kautta. Ongelmiahan ei alueella ollut, ennen näiden kahden firman (Kanto- järven metalli ja KaMa palvelut) tuloa. Näillä keinoin kaikki nykyiset olemassa olevat ongelmat saataisiin kuitenkin kerralla ratkaistua. Noiden kahden metallifirman pajahallit ja varastonsahan olisivat kohtuudella siirrettävissä. Ne kun ovat ns. pressuhallityylisiä. Toi- mistsahan ei aiheuttane kellekään ongelmia. Kaupungin arkkitehtiko on oikea henkilö vastaamaan tähän, ainakin näin neuvottiin valvontatoimen taholta?	
Yksityishenkilön mielipide 24.2.2025	
Omakotitalomme sijaitsee aivan suunnitellun teollisuusalueen ra- jalla. Suunnitelmassa V1 on piirretty viheralue tonttimme rajalle, pyydämme että viheralueesta tulisi vieläkin leveämpi, noin 200 m ja viheralueen ja teollisuusalueen väliin tehtäisiin äänivalli, tämä vai- kuttaisi olennaisesti sekä asumismukavuuteen että kiinteistön jäl- leenmyyntiarvoon, Maanomistajakirjeessä oli maininta, että kaavoi- tuksessa tullaan kiinnittämään erityistä huomiota uuden alueen ym- päristövaikutusten rajoittamiseen lähialueiden asuinalueille, toi- vomme että tämä toteutuu. Kromilaakson I vaiheessa tämä ei to- teutunut, Pohjaset Recycling on nyt meitä vastapäätä ja sieltä ai- heutuu iso melu- ja pölyhaitta.	Ehdotusvaiheeseen VL-alue on muutettu suojaviheralueeksi (EV) ja laajennettu käsittämään komeapuustoisien tuoreen kan- gasalueen. Lähimpänä asutusta olevat tontit on osoitettu korttelialueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laa- dulle erityisiä vaatimuksia.
Nimetön mielipide 27.2.2025	
El hyvää päivää Kromilaakson asemakaavasuunnitelma on nähtävillä ja se on jär- kyttävää luettavaa. Aiemmin on suunnitelmissa ja jopa yleiskaav- vassa ollut aluevaraus (TY), jolle ympäristö asettaa erityisiä vaati- muksia. Nyt esitetään huomattavasti raskaampaa ja vaarallisempaa toimintaa alueella. Tätä huomattavaa muutosta suunnitelmiin ei ole tiedotettu huonostikaan kuntalaisille, saati lähialueiden asukkaille. Infotilaisuus ja muu tiedotus loistaa poissaolollaan. Näyttää pahoin, että asiaa ajetaan kiireellä ja hyvä toimintatapa on unohdettu. Tämä suunnitelma toteutuessaan tulee aiheuttamaan huomattavaa haittaa lähialueiden asutusalueille ja ympäristölle muutoinkin. Eli alue tulee varata korkeintaan TY kaavan sallimaan toimintaan, niin kuin yleiskaavassa on jo sovittu. Raskaampi teollisuus täytyy sijoittaa paljon kauemmas asutuksesta. Asia ja sen valmistelu antaa varmasti hyvän syyn pitkään ja kallii- seen valituskierteeseen. Järkyttyneet Kuntalaiset ps. Ote ELYn huomautuksesta: "Suunnittelualue sijoittuu yleiskaavan mukaiselle teollisuusalueelle, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-	Kuulutus on julkaistu lehdessä joka nähtävilläolon yhteydessä. Materiaalit ovat olleet nähtävillä kaupungin verkkosivuilla ja julki- sella ilmoitustaululla. Tämän li- säksi lähialueen asukkaille on lähetetty kirjeitse tiedoksianto kaavan nähtävilläolosta. T/kem toimintojen sijoittuminen alueelle on ympäristö huomioi- den erityisen tarkasti ohjattua ja viranomaisten toimesta valvot- tua: Kaavaselostuksen ss. 26- 27: " T/kem-kaavoitusalueen ympä- ristössä sijaitsee asutusta, työpaik- koja ja erityisherkkiä kohteita. Etäi- syyssvyöhykkeet tulevat määrittä- mään ja rajaamaan tulevan laitoksen toiminnan ja turvallisuusselvityk- sessä tulevaan toimintaan mahdolli- sesti liittyvät riskit on määritettävä si- ten, ettei suurimmat sallitut lämpö- säteilymäärät, painevaikutukset ja kemikaalipitoisuudet ylitä määrite- tyillä etäisyyksillä. Tuotantolaitoksen

1) sekä maa- ja metsätalousalueelle (M)."	lopullisen sijoittumisen edellytyksenä on TUKES:ilta lupa vaarallisten kemikaalien laajamittaiseen käsittelyyn ja varastointiin, aluehallintovirastolta (AVI) haettava ympäristölupa, kaupungilta haettava rakennuslupa, sekä mahdolliset muut luvat toiminnasta riippuen." ELY-keskus toteaa lausunnossaan kaavaprosessin mukaisesti nykyisen yleiskaavamerkinnän alueella.
--	--



TORNION KAUPUNKI

Tekniset palvelut

Kaavoitus ja mittaus

PIRKKIÖ KROMILAAKSO II-VAIHE – lausunnot ja mielipiteet

Yhteenveto Pirkkiön Kromilaakson II-vaiheen asemakaavan ja asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheessa saaduista lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavanlaatijan vastineet niihin. Nähtävilläoloaikana (28.5.-27.6.2025) asemakaavaluonnoksesta annettiin 7 lausuntoa ja 5 mielipidettä.

Viranomaislausunnot

Tornion Energia Oy 28.5.2025	Kaavanlaatijan vastine
Suunnitellun asemakaava-alueen sisällä, nykyisen sijaitsee Tornion Energian 0,4 kV:n sekä 20 kV:n maakaapeleita liitteen kartan mukaisesti. Kaapelit ovat sijainniltaan kriittisessä kohdassa Pirkkiön sähköaseman jakeluverkon kannalta. Huomiona kaavasuunnitteluun, mikäli kaapelit ovat jäämässä kiinteistöjen sisälle, tulee niille muodostaa rasite, ja rakentaminen kaapeleiden välittömään läheisyyteen ei olisi sallittua. Alueen ET-alueita tulee lisätä ainakin Lajittelijankujan ja Lajittelijankadun risteyksen läheisyyteen sekä Kierrättäjänkadun päähän.	Osa kaapeleista jää viheralueelle. Keskellä tonttia kulkevat ovat merkitty kaavakarttaan. Kaavakarttaan sähköaseman viereen on lisätty johtojen rasite-alue. Kaavakarttaan on lisätty 2kpl ET-alueita. Lisäksi olemassa olevalle muuntamolle on varattu ET-alue Tasalankadun varrella.
Lapin liitto 12.6.2025	
Suhde maakuntakaavaan Asemakaavan muutosalue sijaitsee 19.2.2014 vahvistetun Länsi-Lapin maakuntakaavan teollisuusalueella Pirkkiön/ Kromilaakson teollisuusalue (T 719) ja sijoittuu osittain taajamatoimintojen alueelle Tornio (A 14). Asemakaavan muutosalue kuuluu Kemi-Tornion kaupunkikehittämisen kohdealueeseen (kk 8500) ja sijaitsee kansainvälisesti ja valtakunnallisesti tärkeän Perämeren kaaren kehittämisvyöhykkeen alueella. Asemakaavan muutosalueen itäosan läpi kulkee maakunta-kaavassa osoitettu seututie (st 922 Tornio–Röyttä). Länsi-Lapin maakuntakaavassa on lisäksi annettu koko maakuntakaava-aluetta koskevia suunnittelumääräyksiä muun muassa meluhaittojen ehkäisemiseen, ympäristön viihtyisyyden turvaamiseen ja kevyen liikenteen edellytysten kehittämiseen liittyen.	

Asemakaava-alueella on voimassa 1.3.2010 lainvoiman saanut Tornion kaupungin yleiskaava 2021. Maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa, mutta on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi. Lapin liiton hallitus päätti 2.12.2024 käynnistää Lapin turvallisuus- ja liikennevaihemaakuntakaavan 2050 laatimisen, kuuluttaa vaihemaakuntakaavan vireille sekä asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville. Lapin turvallisuus- ja liikennevaihemaakuntakaava 2050 kuulutettiin vireille 24.1.2025. Vaihemaakuntakaavan tavoitteena on päivittää geopoliittisen tilanteen vuoksi voimassa olevia maakuntakaavoja ja vastata maankäytön suunnittelun osalta toimintaympäristön muutoksiin erityisesti liikennejärjestelmän ja turvallisuuden osalta. Keskeisenä tavoitteena on myös yhtenäistää seudullisten maakuntakaavojen suunnittelumääräyksiä. Tavoitteena vaihemaakuntakaavassa on osoittaa Lapin liikennestrategian 2050 mukaisesti liikennejärjestelmää koskeva kehittämistavoitteet sekä huomioida puolustusvoimien maankäytölliset tarpeet. Lisäksi tavoitteena on osoittaa keskeiset isot teollisuus- tai varastorakennusten alueet. Vaihemaakuntakaavan laadinnassa huomioidaan valtioneuvoston päätökset koskien kulttuuriympäristöä, maisema-alueita ja arkeologisia kohteita. Tavoitteena on myös selvittää laaja-alaisten M-alkuisten aluevarausten toimivuutta tässä toimintaympäristössä. Vaihemaakuntakaavassa voidaan osoittaa myös muita kaavaprosessin aikana esille tulleita tarpeita. Lapin liiton näkemys Lapin liitto on lausunut 20.5.2024 ja 27.2.2025 asemakaavan ja asemakaavam muutoksen valmisteluaineistosta. Lapin liiton virasto toteaa Kromilaakso II-vaihe: Pirkkiön eteläosan asemakaavan sekä 21. kaupunginosan korttelin 169 asemakaavam muutoksen ehdotuksen toteuttavan Länsi-Lapin maakuntakaavan tavoitteita.	Merkitään tiedoksi
Meri-Lapin ympäristöterveysvalvonta 18.6.2025	
Meri-Lapin ympäristöterveysvalvonnalla ei ole lausuttavaa asiasta.	Merkitään tiedoksi
Lapin hyvinvointialue, Lapin pelastuslaitos 18.6.2025	
Pelastusviranomainen on tutustunut asemakaavan muutosehdotukseen ja toteaa siihen liittyen seuraavaa: Kaava-alueen läheisyydessä olevat asuinalueet tulee huomioida, kun arvioidaan erityisesti vaarallisia aineita käsittelevien	

laitosten sijoittelua, niiden toimintaan liittyviä riskitekijöitä sekä kemikaalien mahdollisesti aiheuttamia vaara-alueita. Alueella tulee varautua sammutusveden riittävään saatavuuteen, sekä sammutusjätevesien johtamiseen ja kokoamiseen ennakolta. Lopullinen sammutusvesitarve riippuu mm. siitä, minkälaista toimintaa alueelle lopulta tulee. Muilta osin pelastusviranomaisella ei ole huomautettavaa.	Alueen infran toteutussuunnitelun yhteydessä tarkistetaan ja huomioidaan sammutusveden ottopaikat alueella yhteistyössä pelastuslaitoksen ja vesilaitoksen kanssa.
Tornionlaakson museo 25.6.2025	
Tornionlaakson museo on lausunut asemakaavan ja kaavamuutoksen vireilletulosta 12.5.2023 ja valmisteluaineistosta 20.5.2024 sekä 25.2.2025. Museolla ei ole lisättävää aiempiin lausuntoihinsa.	Merkitään tiedoksi
ELY-Keskus 27.6.2025	
Asemakaavan muutosehdotus ja lausuttava aineisto ELY-keskus kiinnittää huomiota siihen, että kaava-asiakirjoissa ei ole käytetty yhdenmukaista kaavan nimeä. 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. Asemakaavamuutos on tullut vireille ennen 1.1.2025, eli asia on tullut vireille maankäyttö- ja rakennuslain voimassa ollessa ja asia käsitellään loppuun soveltaen maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä. Selvitykset ja vaikutusten arviointi MRL 9 §:n (5.5.2017/254) mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. <i>Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen (T/kem)</i> Merkintää käytetään silloin, kun kysymyksessä on ympäristölle tai terveydelle vaarallisten kemikaalien laajamittainen teollinen käsittely tai varastointi. Merkintää suositellaan	Kaavan nimi on yhdenmukaistettu kaava-asiakirjoihin. Merkitään tiedoksi. Asia on kirjattu selostukseen. Merkitään tiedoksi.

käytettäväksi kaikille EU direktiivin 2012/18/EU (nk. SEVESO III-direktiivi) alaisille tuotantolaitoksille ja varastoille. Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n nojalla myös tuotantolaitosten toimintaan liittyvät riskit tulevat selvitettäväksi. Kun laadittavana on asemakaava, tarvitaan riittävä vaikutusten selvittäminen uusien ja olemassa olevien toimintojen jatkumisen ja kehittämisen kannalta. Kaavoituksella ja maankäytön suunnittelulla on keskeinen rooli tuotantolaitoksen sijoitussuunnittelussa ja onnettomuuksien vaikutusten estämisessä. Vaarallisia kemikaaleja käsittelevä ja varastoiva tuotantolaitos voi rajoittaa ympäristönsä alueidenkäyttöä ja rakentamista onnettomuusvaikutuksiensa vuoksi. Kaavoitusviranomaisten pitää kaavan laadinnan yhteydessä ottaa huomioon onnettomuusvaaralliset kohteet, joiden onnettomuusvaara johtuu vaarallisten kemikaalien ja räjähteiden käsittelystä ja varastoinnista. Ympäristöministeriö on antanut asiasta ohjekirjeen (YM4/501/2015) 22.6.2015. Kaavaselostuksessa on tuotu esille: <i>”T/kem-kaavoitusalueen ympäristössä sijaitsee asutusta, työpaikkoja ja erityisherkkiä kohteita. Etäisyysvyöhykkeet tulevat määrittämään ja rajaamaan tulevan laitoksen toiminnan ja turvallisuusselvityksessä tulevaan toimintaan mahdollisesti liittyvät riskit on määritettävä siten, ettei suurimmat sallitut lämpösäteilymäärät, painevaikutukset ja kemikaalipitoisuudet ylitä määritetyillä etäisyyksillä. Tuotantolaitoksen lopullisen sijoittumisen edellytyksenä on TUKES:ilta lupa vaarallisten kemikaalien laajamittaiseen käsittelyyn ja varastointiin, aluehallintovirastolta (AVI) haettava ympäristölupa, kaupungilta haettava rakennuslupa, sekä mahdolliset muut luvat toiminnasta riippuen.”</i> ELY-keskus huomauttaa, että kaavaselostuksessa esille tuotu ei ole välittynyt asemakaavan muutosehdotukseen, jonka kaavamääräyksissä ei ole tuotu esille esimerkiksi edellä kaavaselostuksessa mainittua. ELY-keskus toistaa aiemmin antamissaan lausunnoissa yleiskaavan ohjausvaikutuksesta todetun näkemyksensä siitä, että 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. Kaupungin on varmistettava, että asemakaavan muutos mahdollistaa alueelle suunniteltujen toimintojen sijoittumisen turvallisesti, terveellisesti ja viihtyisästi, huomioiden jo voimassa olevien oikeusvaikutteisten kaavojen	Merkitään tiedoksi. Kaavamääräyksiin lisätty seuraava määräys: ”T/kem-alueelle sijoittuvien laitosten, varastojen ja muiden toimintojen osalta on ennen rakennusluvan myöntämistä tarkistettava, edellyttääkö hanke ympäristö- tai kemikaalilupaa. Tarvittaessa on haettava voimassa olevan lainsäädännön mukainen ympäristölupa, jossa määritellään tarvittavat ympäristönsuojelutoimet.” Kaavamääräyksiin lisätty seuraava määräys: ”T/kem-alueelle sijoittuvan toiminnan ja kemikaalien varastoinnin edellytyksenä on, että Tukesin hyväksymä turvallisuusselvitys osoittaa riittävät suojaetäisyydet asutukseen, työpaikkoihin ja muihin erityisherkkiin kohteisiin siten, että sallitut lämpösäteily-, paine- ja kemikaalipitoisuudet eivät ylitä.”
--	---

maankäyttömuodot ja rakentaminen. ELY-keskuksen käsityksen mukaan asemakaavaehdotuksessa esitetty T/kem -korttelialueen suojaetäisyys (MRA 57 §, 15 metriä) ei ole riittävä vaan T/kem-merkinnän tulee sisältää kaavamääräys, jolla varmistetaan muun muassa ympäröivän asutuksen turvallisuus. Lausuntopyynnön kohteena olevan aineiston mukaan TUKES:a ei ole osallistettu kaavoituksessa. <i>Asemakaavan muutoksen suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin</i> ELY-keskus toteaa, että valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista (VAT) on tunnistettu muun muassa terveellinen ja turvallinen elinympäristö. Vaikutusten arvioinnissa ei kuitenkaan ole tuotu esille tai tunnistettu merkittävän vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen sijoittamista asemakaavamuutoksen alueelle ja sitä, miten kaavan muutosehdotuksella edistetään edellä mainitun VAT:n toteutusta. <i>Pilaantuneet maa-alueet</i> Lausuntopyynnön liitteenä olevan <i>Kromilaakso II-vaihe maaperän haitta-ainetutkimukset 2024 (Ramboll 2025, 13.1.2025)</i> perusteella asemakaavan muutosehdotukseen osoitetut saamerkinnät ovat rajattu riittävällä tarkkuudella teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle (T) nro 186 ja varastorakennusten korttelialueelle nro 147 (TV). Maaperään kohdistuvat haitta-ainetutkimuksia voidaan pitää riittävinä ja ELY-keskus toteaa, että saa-merkinnän osoittaminen asemakaavan muutosalueelle on perusteltua. Saatujen lisäselvitysten perusteella ELY-keskus katsoo, että saa-kaavamääräystä tulee muuttaa seuraavasti: "Puhdistettava/kunnostettava maa-alue. Alueelle tulee tehdä maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointi ja tarvittaessa pilaantunut maaperä on puhdistettava ennen rakentamiseen ryhtymistä." Muilta osin ELY-keskuksen lausunto on otettu kaavaehdotuksessa huomioon. <i>Luontoympäristö</i> ELY-keskus toteaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa on otettu riittävällä tavalla huomioon ELY-keskuksen valmisteluaineistosta antama, luonnonsuojelulain suojelemaa luontotyyppisiä ja lajistoa koskeva lausunto (29.5.2024). Lajitietokeskukseen ei ole sittemmin (16.6.2025) tullut uusia	TUKES:lta on pyydetty lausunto. Lausunto ja sen vastine on lisätty tähän asiakirjaan. Kaavaselostusta täydennetään vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen sijoittamisen vaikutusten osalta. Merkittään tiedoksi. Kaavamerkintä on muutettu lausunnon mukaiseksi. Merkitty tiedoksi.
--	---

havaintoja lajeista, jotka tulisi ottaa huomioon asemakaavaa suunniteltaessa.

Tulva-asiat

ELY-keskus toteaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa on määritetty kaavamääräys alimmille kastumiselle aroille rakenteille. Ensimmäisessä valmisteluaineiston kuulemisessa maanpinnan korottamista koskevan kaavamerkinnän yhteydessä oli maanpinnan korotustasoksi määritetty toisessa vaihtoehdossa N2000+2,71 m ja toisessa N2000+0,0 m. Toisessa valmisteluaineiston kuulemisessa vastaavassa kaavamerkinnässä oli lukema 0,0 m. Asemakaavan muutosehdotuksessa vastaavan merkinnän korkeuslukemaksi on määritetty N2000+2,21 m, mikä vastaa noin 1/50a merivesitulvaa. ELY-keskus on ollut valmisteluaineistosta antamassaan lausunnossa käsityksessä, että korotettavilla alueilla maanpinnan korkeudeksi tulee N2000+2,71 m. Kaavaselostuksessa ei ole avattu, miksi ehdotuksessa on päädytty maanpinnan korotuksen osalta lukemaan +2,21 m.

ELY-keskus huomauttaa, että maanpinnan korkeus N2000+2,21 m on kaavaehdotuksessa osoitettu käyttötarkoitus huomioon ottaen liian matala. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan teollisuusalueilla ja erityisesti T/kem-alueella maanpinnan korkeuden tulisi rakentamisen ja toiminnan luonteen vuoksi olla vähintään 1/250a merivesitulvan korkeudella eli korkeudella N2000+2,71 m. Maanpinnan korotuksen suuruus voisi olla vähäisempi, jos tulvavaara alueella hallitaan jotenkin muuten ja varmistetaan, että tulvatilanteessa ei pääse aiheutumaan haittoja ympäristölle (mm. mahdollinen kemikaalien tai polttoaineiden huuhtoutuminen tulvaveteen). Tulvariskien hallinnan tapa tulee avata kaavaselostuksessa ja tarvittaessa varmistaa tulvariskien hallintatoimien toteutuminen kaavamääräyksillä. Lisäksi ELY-keskus huomauttaa, että kaavaselostukseen on jäänyt sivulle 10 kirjaus HW1/100, jonka pitäisi varmaankin olla HW1/250.

Liikenne

Maantieliikenteen osalta ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen. Liikennejärjestelyt on toteutettu kaupungin, Väyläviraston ja ELY-keskuksen välisessä neuvottelussa sovitulla tavalla.

Yhteenveto ja jatkotoimenpiteet

ELY-keskus edellyttää Tornion kaupunkia huomioimaan edellä lausuttu.

Kaavamateriaalia tarkistetaan ELY-keskuksen lausunnossa edellytetyllä tavalla.

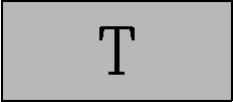
Kaavamateriaalia korjataan ELY-keskuksen lausunnossa edellytetyllä tavalla.

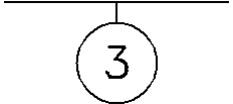
Turvallisuus- ja kemikaalivirasto 24.9.2025	
Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) on tutustunut yllä mainittuun lausuntopyyntöönne. Tukes antaa lausuntonsa kemikaaliturvallisuuslainsäädännön näkökulmasta (390/2005). Tukesin näkemyksen mukaan kaavamuutokselle ei ole estettä käytössä olevien selvitysten perusteella. Kaavassa on huomioitu valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VATpäättös14.12.2017_FI.pdf (ymparisto.fi)) onnettomuusvaarallisten kohteiden sijoittamista koskevat tavoitteet: • Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin. • Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaalirastit ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyrastit sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista Tukes suosittelee tontille, jolle suunnitellaan sijoitettavaksi laajamittainen kemikaalilaitos, kaavamerkinnäksi T/kem tai kaavamääräyksissä mainintaa kaavan soveltuvuudesta kemikaalilaitokselle. Tukes arvioi lupakäsittelyssään laitoksen sijoittamisen edellytykset huomioiden mahdollisten onnettomuuksien seuraukset ja ulottumisen laitosalueen ulkopuolelle.	Merkitään tiedoksi. Merkitään tiedoksi. Kaava-alueelle on osoitettu T/kem-alue soveltuvine kaavamääräyksineen. Merkitään tiedoksi.
Nimetön muistutus 2.6.2025	
Oliko tarkoitus sijoittaa, Kromilaakson II vaiheessa, alueelle kuinka mittavasti vaarallisia aineita, eli kuinka kulkeutuvat esim. läheisen asutuksen ja päiväkodinkin käyttäjien hengitysilmaan tai muuten vaikuttavat lähiasutuksen perheiden terveyteen? Kunnan suunnitelmassa oli mm. mainittu: <i>"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".</i> Kuinka aiempi, kaavoituksen vastainen toiminta (Kantojärven metalli) saataisiin nyt samalla hoidettua asiallisesti kuntoon, jotta asuinolot saataisiin järkevälle ja kaavoituksen mukaiselle tasolle sekä ihmisten terveystekijät huomioitua, asiaan kuuluvalla vakavuudella? Metallipajojen pajatoiminta / pressuhallien siirto tälle uudelle alueelle, kauemmaksi asutuksesta olisi nyt se asiallinen ja valitsevan ongelmatilanteen korjaava kehystoimi, jolla metallipajatoimintakin saataisiin kaavoituksen mukaisemmaksi ko.	Kaava-alueelle sijoittuva teollinen toiminta edellyttää ennen rakentamislupaa erillistä (ympäristö)luvutusta, jossa arvioidaan toiminnan edellytykset ja määritetään ehdot, joilla varmistetaan, ettei toiminnasta aiheudu ympäristölle, terveydelle tai turvallisuudelle uhkaa/haittaa. Lausunnossa esitetty asia saatetaan asianosaisen viranomaisen tiedoksi ja toimeenpantavaksi. Kaava mahdollistaa teollisen toiminnan suunnittelualueella ja lausunnossa mainituilla toimijoilla on mahdollisuus laajentaa / siirtää toimintojaan

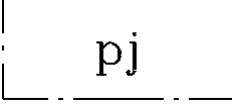
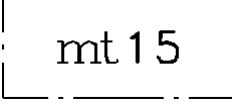
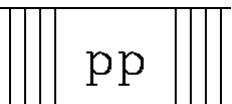
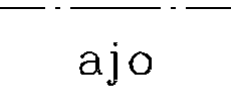
alueella ja lapsiperheiden terveys otettua huomioon, sivistyneen kunnan tavoin. Kiinteät toimistotilathan ei, nykyisellä paikallaan lie ongelmia tuota, kunhan Kantojärven metallin jatkuvasti laajentuva/paheneva pajatoiminta saataisiin kauemaksi asuinalueesta (eteenkin Kerankadusta). Ennen kuin alueelle siis lisätään haitallista toimintaa, olisi aiemmat, esiin jo vuosia nostetut ongelmat hoidettava kuntoon. Tämän vuoksi, tällainen ajattelematon, negatiivinen kehitys aiheuttaa vastustusta meissä asukkaissa/ lapsiperheissä. Melu- ja ilmanpilausongelmat ovat jo tuottaneet terveyshaittoja. Mikä on siis kunnan asenne, osaamistaso ja vastuunkantokyky, asian suhteen? Ketkä ovat Lapin ELYn, asiaa hoitavat virkailijat / yhteyshenkilöt? Odotamme vastausta.	kauemmas olevasta asutuksesta. Lausunnossa esiin nostetut ongelmat saatetaan asianosaisen viranomaisen tiedoksi ja toimeenpantavaksi.
Yksityishenkilön muistutus 26.6.2025	
Huomautus kaavaehdotuksesta Vastustan merkittävän vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen rakentamista asutuksen lähelle. Minun mielestäni tällaisen laitoksenpaikka on aivan muualla kuin asutus alueen yhteydessä. Nyt tällä hetkellä on jatkuva meteli ja pölyäminen ja haju haittoja esimerkiksi pyykkejä ei voi kuiva ulkona. Vuodevaatteiden ja mattojen tuulettaminen on mahdotonta.	Kaavan laadinnan tavoitteena on vastata pien- ja keskisuurten teollisuuden ja kiertotalouden sekä vihreän siirtymän tarpeisiin soveltuvien yritystonttien kysyntään. Kaava-alueelle sijoittuva teollinen toiminta edellyttää ennen rakentamislupaa erillistä (ympäristö)luvitusta, jossa arvioidaan toiminnan edellytykset ja määritetään ehdot, joilla varmistetaan, ettei toiminnasta aiheudu ympäristölle, terveydelle tai turvallisuudelle uhkaa/haittaa.
Yksityishenkilön muistutus 27.6.2025	
Kaupunginhallitus 19.5.2025 § 182 Vastustamme kaavamuutosta, emme halua asuinalueen lähelle kaavamerkintä T/kem mahdollistavaa toimintaa.	Kaavan laadinnan tavoitteena on vastata pien- ja keskisuurten teollisuuden ja kiertotalouden sekä vihreän siirtymän tarpeisiin soveltuvien yritystonttien kysyntään.
Nimetön muistutus 27.6.2025	
Kromilaakson asemakaavaehdotus on nähtävillä ja se on järkevää luettavaa. Aiemmin on suunnitelmissa ja jopa yleiskaavassa ollut aluevaraus (TY), jolle ympäristö asettaa erityisiä vaatimuksia. Nyt esitetään huomattavasti raskaampaa ja vaarallisempaa toimintaa alueella. Tätä huomattavaa muutosta suunnitelmiin ei ole tiedotettu huonostikaan kuntalaisille, saati lähialueiden asukkaille. Infotilaisuus ja muu tiedotus	Kaavan laadinnan tavoitteena on vastata pien- ja keskisuurten teollisuuden ja kiertotalouden sekä vihreän siirtymän tarpeisiin soveltuvien yritystonttien kysyntään.

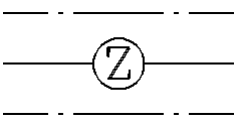
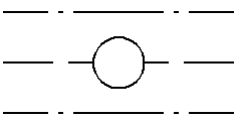
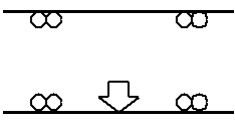
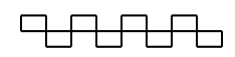
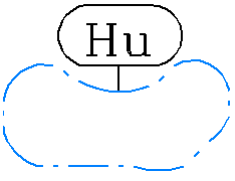
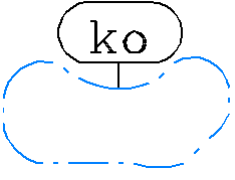
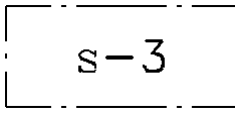
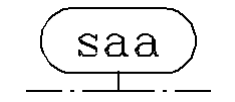
loistaa poissaolollaan. Näyttää pahoin, että asiaa ajetaan kii- reellä ja hyvä toimintatapa on unohdettu. Tämä suunnitelma toteutuessaan tulee aiheuttamaan huo- mattavaa haittaa lähialueiden asutusalueille ja ympäristölle muutoinkin. Eli alue tulee varata korkeintaan TY kaavan sallimaan toimin- taan, niin kuin yleiskaavassa on jo sovittu. Raskaampi teolli- suus täytyy sijoittaa paljon kauemmas asutuksesta. Asia ja sen valmistelu antaa varmasti hyvän syyn pitkään ja kalliiseen valituskierteeseen. Kaavoituksella kunnan tulisi taata asukkaille turvallinen ja viihtyisä ympäristö. Nyt Torniossa ollaan tekemässä päinvas- toin ja vastuu tulevista ongelmista siirretään muille viranomai- sille (TUKES, AVI).	Kaava laaditaan ja siitä tiedo- tetaan Maankäyttö- ja raken- nuslain edellyttämällä tavalla (mm. kirjeitse maanomista- jille ja asukkaille). Kaava on tullut vireille vuonna 12.4.2023. Merkitään tiedoksi kuntalaisten toive osallista- mistapojen (esim. infotilai- suus) parantamiseksi. Kaava-alueelle sijoittuva teol- linen toiminta edellyttää en- nen rakentamislupaa erillistä (ympäristö)luvitusta, jossa ar- vioidaan toiminnan edellytyk- set ja määritetään ehdot, joilla varmistetaan, ettei toi- minnasta aiheudu ympäris- tölle, terveydelle tai turvalli- suudelle uhkaa/haittaa.
Yksityishenkilön muistutus 27.6.2025	
Miten käy Preekintien talojen arvoille, kun tuodaan teollisuus- alueen raja aivan viereen. Vaaralliset kemikaalit naapuriin niin saa ulkona olla suojavarusteet päällä.	Kaava-alueelle sijoittuva teol- linen toiminta edellyttää en- nen rakentamislupaa erillistä (ympäristö)luvitusta, jossa ar- vioidaan toiminnan edellytyk- set ja määritetään ehdot, joilla varmistetaan, ettei toi- minnasta aiheudu ympäris- tölle, terveydelle tai turvalli- suudelle uhkaa/haittaa.

Kaavamääräykset

Kuva	Selitys
	ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:
	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
	Varastorakennusten korttelialue.
	Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia
	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa merkittävän vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen.
	Lähivirkistysalue.
	Yleisen tien alue.
	Yleinen pysäköintialue.
	Huoltoasema- ja liikerakennusten korttelialue.

	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
	Mastoalue.
	Suojaviheralue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kaupunginosan raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
21	Kaupunginosan numero.
PIR	Kaupunginosan nimi.
186	Korttelin numero.
Preekinkatu	Kadun tai puiston nimi.

II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
$e = 0.40$	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
max 30	Rakennusten enimmäiskorkeus metreinä.
	Rakennusala.
	Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa mainostornin. Luku ilmoittaa rakennelman enimmäiskorkeuden. Mainostorni ei kuitenkaan saa olla korkeampi kuin tornin etäisyys maantiealueen rajaan.
	Istutettava alueen osa.
	Katu.
○○○○○○○○	Ulkoilureitti.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
	Ajoyhteys.

	Sähköjohtoa varten varattu alueen osa.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Ohjeellinen hulevesien viivytysalue.
	Alue, jolla maanpinta on tulvavaaran vuoksi korotettava tasoon +3.21 (N2000). Korttelikohtainen läjitys- ja maisemointisuunnitelma on hyväksytettävä erikseen rakennusvalvontaviranomaisilla.
	Suojeltava alueen osa. Luontoarvoiltaan arvokas alue, joka tulee säilyttää luonnonmukaisessa tilassa.
	Puhdistettava/kunnostettava maa-alue. Alueelle tulee tehdä maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointi ja tarvittaessa pilaantunut maaperä on puhdistettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

	YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA: Rakentaminen tulee soveltua ympäristöön julkisivumateriaalin ja väriyksen suhteen. Korttelialueen rakentamattomat osat tulee pitää siistinä ja huolitellussa kunnossa. Tällä asemakaava-alueella ulkovarastointialueiden näkösuojaksi tulee rakentaa rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymä 160-180 cm korkea aita. Asemakaava-alueella rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa. Alueella saa sijoittaa rakennusten katoille ja julkisivuihin rakenteita ja laitteita, joilla hyödynnetään aurinkoenergiaa.
	T- ja T/kem-korttelialueilla syttymis- ja räjähdysherkkien materiaalien varastointiin sovelletaan MRA 57 §:n mukaista 15 metrin suojaetäisyyttä, ellei muualla toisin määrätä tai kaavan hyväksymisen jälkeen valmistuvat selvitykset muuta osoita. T/kem-korttelialueilla tulee huolehtia, että jokaiselle tontille on järjestetty kaksi toisistaan riippumatonta pelastusajoneuvolle soveltuvaa pääsyreittiä. T/kem-alueelle sijoittuvien laitosten, varastojen ja muiden toimintojen osalta on ennen rakentamisluvan myöntämistä tarkistettava, edellyttääkö hanke ympäristö- tai kemikaalilupaa. Tarvittaessa on haettava voimassa olevan lainsäädännön mukainen ympäristölupa, jossa määritellään tarvittavat ympäristönsuojelutoimet. T/kem-alueelle sijoittuvan toiminnan ja kemikaalien varastoinnin edellytyksenä on, että Tukesin hyväksymä turvallisuusselvitys osoittaa riittävät suojaetäisyydet asutukseen, työpaikkoihin ja muihin erityisherkkiin kohteisiin siten, että sallitut lämpösäteily-, paine- ja kemikaalipitoisuudet eivät ylity.

	MELUNTORJUNTA T-, TY- ja T/kem-alueen toiminnasta, huomioiden läheinen muu teollisuustoiminta sekä liikenne (mukaan lukien yleinen tieliikenne), ei saa aiheutua melulle herkille kohteille VNp 993/92 ohjeavot ylittävää melua. Rakentamislupa-asiakirjoihin on liitettävä tarvittaessa rakennushankkeen pohjalta laadittu meluselvitys ja meluntorjuntasuunnitelma. Rakennukset tonteilla on sijoitettava siten, että ne vähentävät mahdollista meluhaittaa asutuksen suuntaan. Teollisuuslaitosten kiinteät melulähteet tulee suunnata etelään ja sijoittaa asuinalueisiin nähden rakennusten taakse. Rakentamisaikaisen melun, pölyn ja tärinän ehkäisemiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota. PYSÄKÖINTI JA POLKUPYÖRIEN SÄILYTYS Autopaikkoja on varattava alueelta seuraavasti: - Toimisto- ja liikehuoneistot: 1ap kerrosalan 60m² kohden sekä 1ap työntekijää kohden. - Teollisuus- ja tuotantolaitokset: 1ap työntekijää kohden ja 1ap/500 k-m². - Pyöräpaikkoja on korttelialueilla oltava vähintään 5pp/1000 k-m² - Ulkona olevien pyörätelineiden tulee olla runkolukittavia. - Polkupyöräpaikat sijoitettava sisäänkäynnin läheisyyteen, kuitenkin alle 25 m etäisyydelle. HULEVEDET Rakentamislupavaiheessa tulee esittää hulevesien hallintasuunnitelma hulevesien poisjohtamiseen. Tontin pinta-alasta tulee lähtökohtaisesti olla vähintään 20 % istutettuja alueita, vettäläpäiseviä kiveyksiä tai viherkattoja. Vaihtoehtoisesti voidaan kuitenkin toteuttaa vähintään 10 %:lle tontin pinta-alasta istutettuja tehostetun imeytyksen hulevesipainanteita, joista istutusalueen läpi suodautunut vesi johdetaan salaojituksen kautta edelleen hulevesiverkostoon. Kosteudelle arat rakenteet tulee tulvavaaran vuoksi sijoittaa tason +3,21 (N2000) yläpuolelle.
	Tällä asemakaava-alueella tonttijako on sitova.



TORNION KAUPUNKI
Tekniset palvelut
Kaavoitus ja mittaus

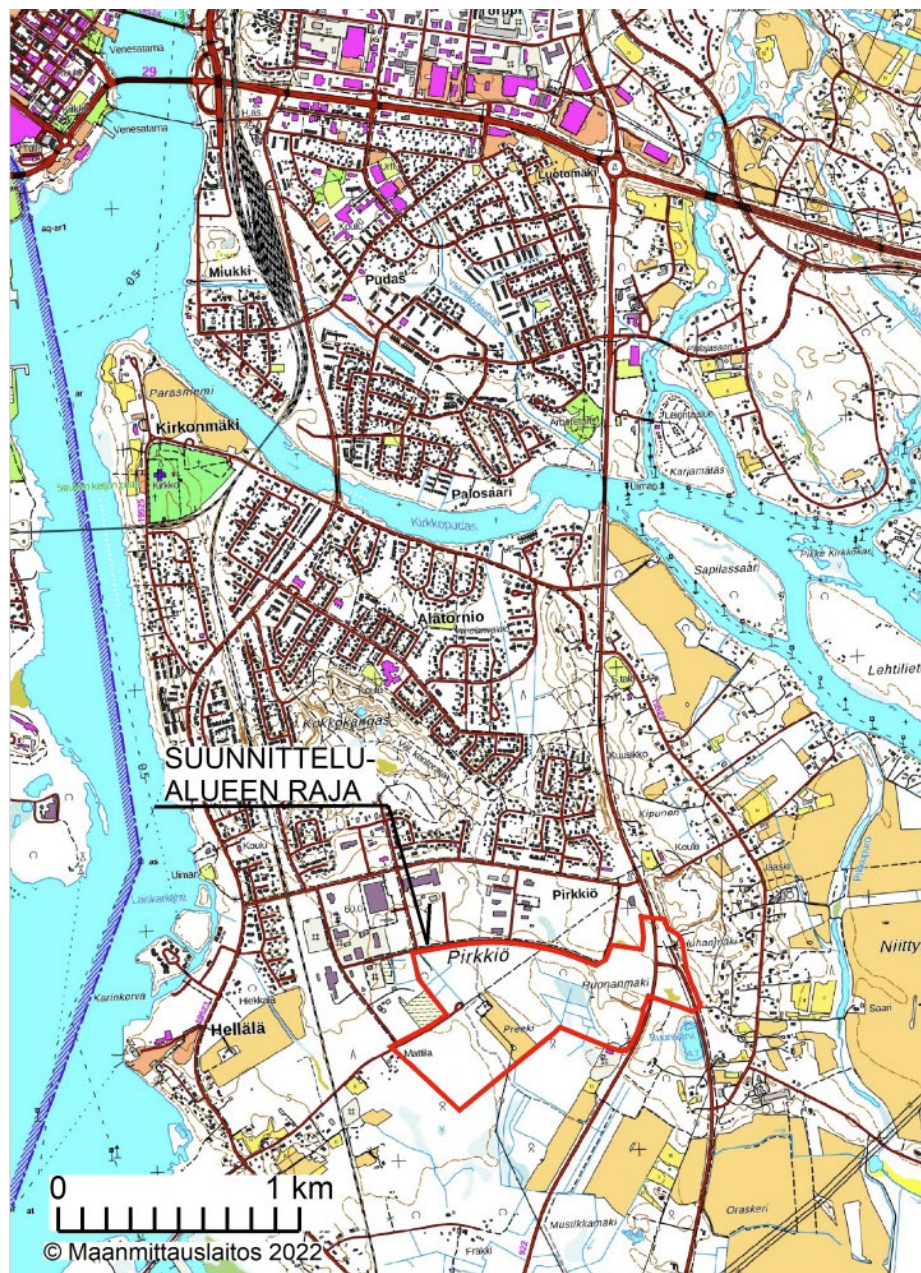
03.04.2023
(päivitetty 29.10.2025)

KROMILAAKSO VAIHE II

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.

Ekäistään 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 kestävää hyödyntämistä.

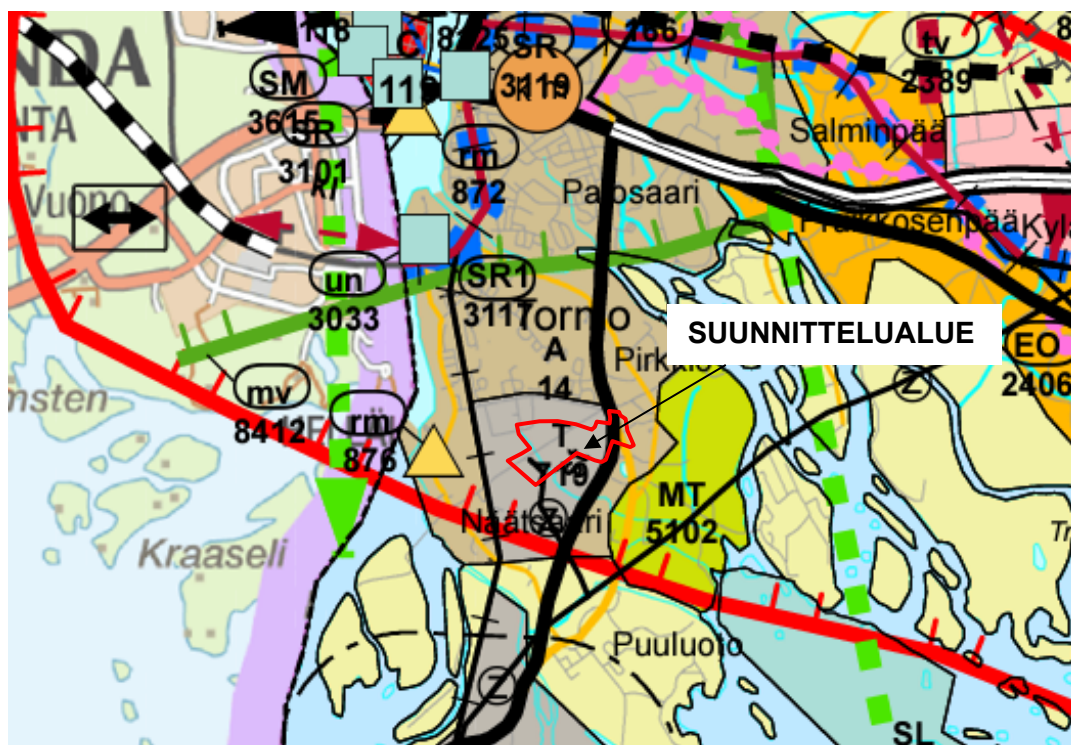
Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin.

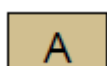
Alueella voimassa olevat kaavat:

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.

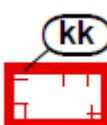


Kuva 2: Ote Länsi-Lapin maakuntakaavasta



TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

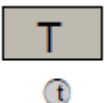
Merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.



KAUPUKIKEHITTÄMISEN KOHDEALUE

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

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

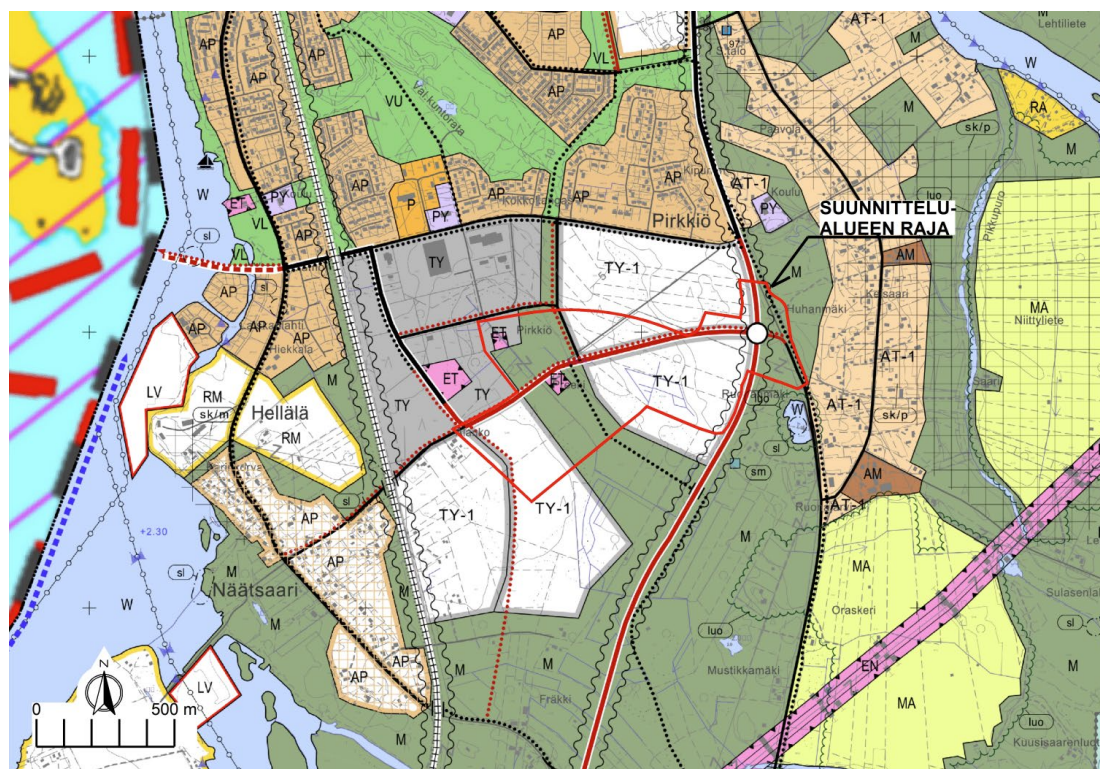


TEOLLISUUSALUE/-KOHDE

Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittäviä teollisuustoimintojen alueita.

Yleiskaava

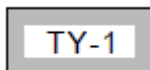
Voimassa olevassa Tornion yleiskaavassa (Kh §57 1.3.2010) asemakaava-alue on merkitty pääosin teollisuusalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY-1) ja maa- ja metsätalousalueeksi (M).



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.

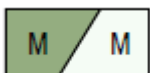
TEOLLISUUSALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA



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/asemakaavoitetaan sellaisia teollisuustoimintoja, jotka eivät aiheuta merkittävää häiriötä ympäröivälle asutukselle ja virkistystoiminnoille. Alueelle saa sijoittaa teollisuustoimintoja palvelevia laitteita, rakennuksia ja rakennelmia.



YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUE



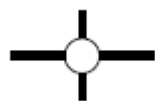
MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE

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. Peltomaaille on sallittua vain maatalouteen liittyvä rakentaminen. Uudisrakentaminen tulee sijoittaa aukeilla alueilla jo olevien tilakeskusten yhteyteen tai pellon vaihtumisvyöhykkeeseen.



MELUALUE- JA/TAI TÄRINÄALUE

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



ERITASOLIITTYMÄ



UUDET TIET JA LINJAT



KEVYEN LIIKENTEEN YHTEYSTARVE

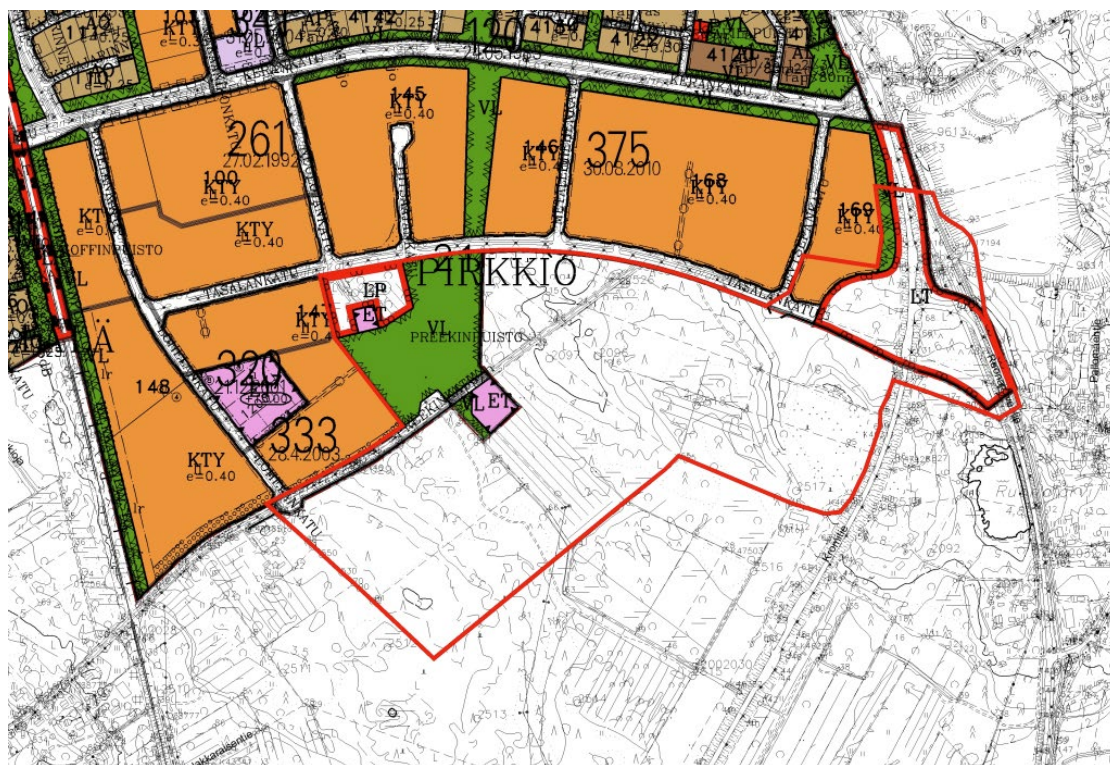
Reittiä suunniteltaessa se tulee pyrkiä sijoittamaan mieluummin asutuksen keskelle esim. vanhoille, vähäliikenteisille kyläteille tai vesistön rantaan, kuin valtatie varteen.



KEVYTIIKENTEEN PÄÄREITTI

Voimassa oleva asemakaava

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
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
- Lapin pelastuslaitos
- Tornionlaakson museo
- Väylävirasto
- Digita Towers Oy

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
5/2023	Kaavaneuvottelut
6/23-4/24	Kaavaluonnoksien laadinta
4-5/2024	Valmistelumateriaali nähtäville
2/2025	Valmistelumateriaali uudelleen nähtäville
3/2025	Kaava-aineiston tarkistus ehdotusvaiheeseen
3-4/2025	LTK:n ja KH:n käsittely
5-6/2025	Kaavaehdotus nähtäville
11/2025	Kaavaehdotuksen hyväksyminen KV:ssa
12/2025	Kaavaehdotus lainvoimainen
12/2025	Ilmoitus kaavan voimaantulosta

Yhteyshenkilöt:

Kaupunginarkkitehti Harri Ryyänen 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.





Tornion kaupunki, Kromilaakso II-vaiheen asemakaava ja asemakaavamuutos			25.1.2025
Ilmastovaikutusten osa-alueet maankäytön muutoksissa	Karkea arvio vaikutusten suunnasta verrattuna nykytilaan	Selite	Viitteet
Maankäytön muutosten vaikutukset 1) khk-päästöihin ja 2) sopeutumiseen	Asteikko: kielteisiä -2,-1, neutraali 0, myönteisiä 1,2. Lisätietoja asteikosta alla.	Lyhyt perustelu sille, miksi arvioon on päädytty	Viitteet mahdollisiin erillisselvityksiin, laskentoihin jne.
1. Vaikutukset kasvihuonekaasupäästöihin (CO2 ekv)	Karkea arvio	Selite	Viitteet
yhdyskuntarakenne: suunnittelualueen suhde kaupunkirakenteen kokonaisuuteen	1	Kaava-alue laajenee yleiskaavan mukaisesti etelään hyödyntäen olevaa yhdyskuntarakennetta	
suunnittelualueen sisäinen rakenne	1	Katualueet lisääntyvät vähäisesti kaava-alueen koko huomioiden. Alueen keskelle jää kosteikkopuisto ja kaava-alueen reunoille tulee viheralueita.	
huomiot niistä rakennus-, piha- ja infrasuunnittelun osa-alueista, jotka ovat ilmaston kannalta merkittäviä kyseisellä suunnittelualueella, kuten esirakentaminen, purkava/säilyttävä täydennysrakentaminen, rakennusten ja rakenteiden vähähiilisyys tai energia. Lisää rivejä, jos suunnitelmassa on useampia merkittäviä ilmastoon vaikuttavia ominaisuuksia.	0	Tavoitteena on toteuttaa alue hulevesiomavaraisesti niin, että tonteilla viivytyksen ja imeytyksen lisäksi hulevedet ohjataan Preekinpuistoon rakennettavalle kosteikkoalueelle. Pinnoitettavat alueet määrätään osittain vettäläpäiseviksi.	
liikenne: suunnittelualueen suhde kaupungin liikennejärjestelmän kokonaisuuteen	1	Kaava-alue hyödyntää olevaa katu- ja kevyen liikenteen verkostoa. Kaava-alue rajautuu pohjoisosastaan kevyen liikenteen väylään (Tasalankatu).	
suunnittelualueen sisäiset liikennejärjestelyt	1	Uutta katualuetta toteutuu vähäisesti verrattuna alueen pinta-alaan. Kevyt liikenne ohjataan viheralueiden kautta Tasalankadun kv-reitille.	
viherrakenteen määrä eli suunnitelman vaikutukset hiilen varastoihin ja nieluihin etenkin metsissä ja puustoisilla alueilla	-1	Puiden ja ja viheralueiden määrä pienenee nykytilanteeseen verrattuna.	
2. Vaikutukset sopeutumiseen eli yhdyskunnan ilmastokestävyyyteen	Karkea arvio vaikutusten suunnasta verrattuna nykytilaan	Selite	Viitteet
suunnitelman vaikutukset	Asteikko: kielteisiä -2,-1, neutraali 0, myönteisiä 1,2. Lisätietoja asteikosta alla.	Lyhyt perustelu sille, miksi arvioon on päädytty	Viitteet mahdollisiin erillisselvityksiin, laskentoihin jne.
vesien ja vedenkierron muutosten hallintaan	0	Kaava-alueelle tulee hulevesien viivytysalueita ja ne ohjataan keskiosaan rakennettavalle kosteikkoalueelle. Vettä läpäisemätön pinta-ala kasvaa nykytilanteeseen verrattuna rakennuksien osalta ja pieneltä osin myös piha-alueilla. Pinnoitettavat alueet määrätään osittain vettäläpäiseviksi	
viherrakenteen laatuun: monimuotoisuus ja kytkökset	0	Viher- ja puustoalueet pienenevät, toisaalta muodostuu viherkäytävä.	
kuumuuden ja kuivuuden hallintaan	-1	Rakennukset ja liikenteelle varatut tonttien pysäköinti- ja varastointialueet muodostavat avoimia alueita. Toisaalta alueelle toteutetaan luonnonmukaiseen viivytykseen perustuva hulevesiverkosto.	
(muihin mahdollisiin suunnittelualueella voimistuviin ilmastoriskeihin, kuten myrskyihin tai sulamis-jäätymissyklin muutoksiin)	0	Ei vähäistä suurempia vaikutuksia.	
Mitkä yllä kuvatuista ilmastovaikutuksista ovat merkittävimpiä?	Ilmastovaikutusten osa-alue	Perustelu	Mahdollinen määrätieto
Merkittävin kielteinen vaikutus	KHK-päästöt	Rakennukset ja liikennöinti- sekä säilytysalueet vähentävät alueen puustoa ja kasvillisuutta.	
Ilmaston kannalta merkittävin myönteinen ominaisuus kaavassa, erityisesti suhteessa kaavan tavoitteisiin	KHK-päästöt	Alueelle rakennetaan kosteikkoalue, joka hyödyntää alueelta tulevia hulevesiä ja voi parhaimmillaan lisätä alueen luonnon monimuotoisuutta.	
Mahdolliset risti- ja/tai heijastevaikutukset laajemmin, esimerkiksi ihmisiin tai muille alueille			

25.3.2025

Liite 12



Hiilikartta-sovelluksessa Kromilaakso II asemakaavan pohjalta määritetty maankäyttö, jonka pohjalta hiilivarastolaskelmat on laadittu.



Kaavan vaikutus hiilivarastoon vuonna 2040 ✓

Kaava

Kromilaakso II

ehdotusvaihe

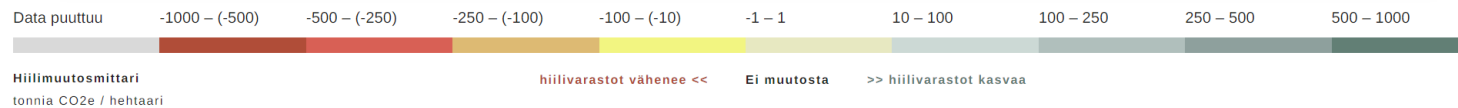
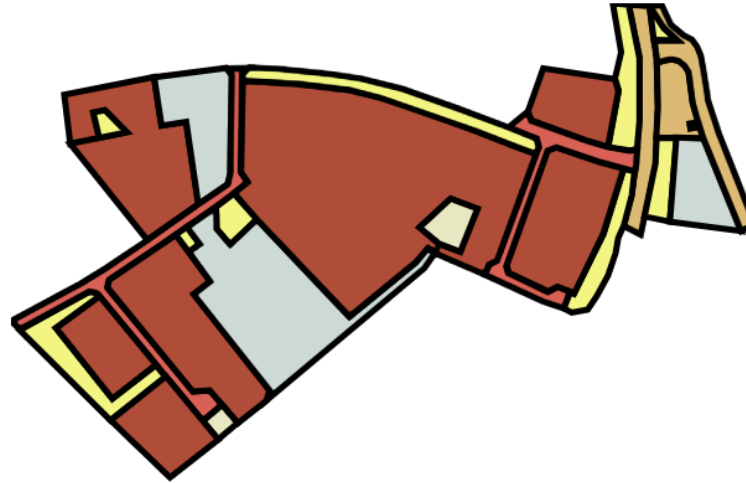
Hiilivarasto pienenee

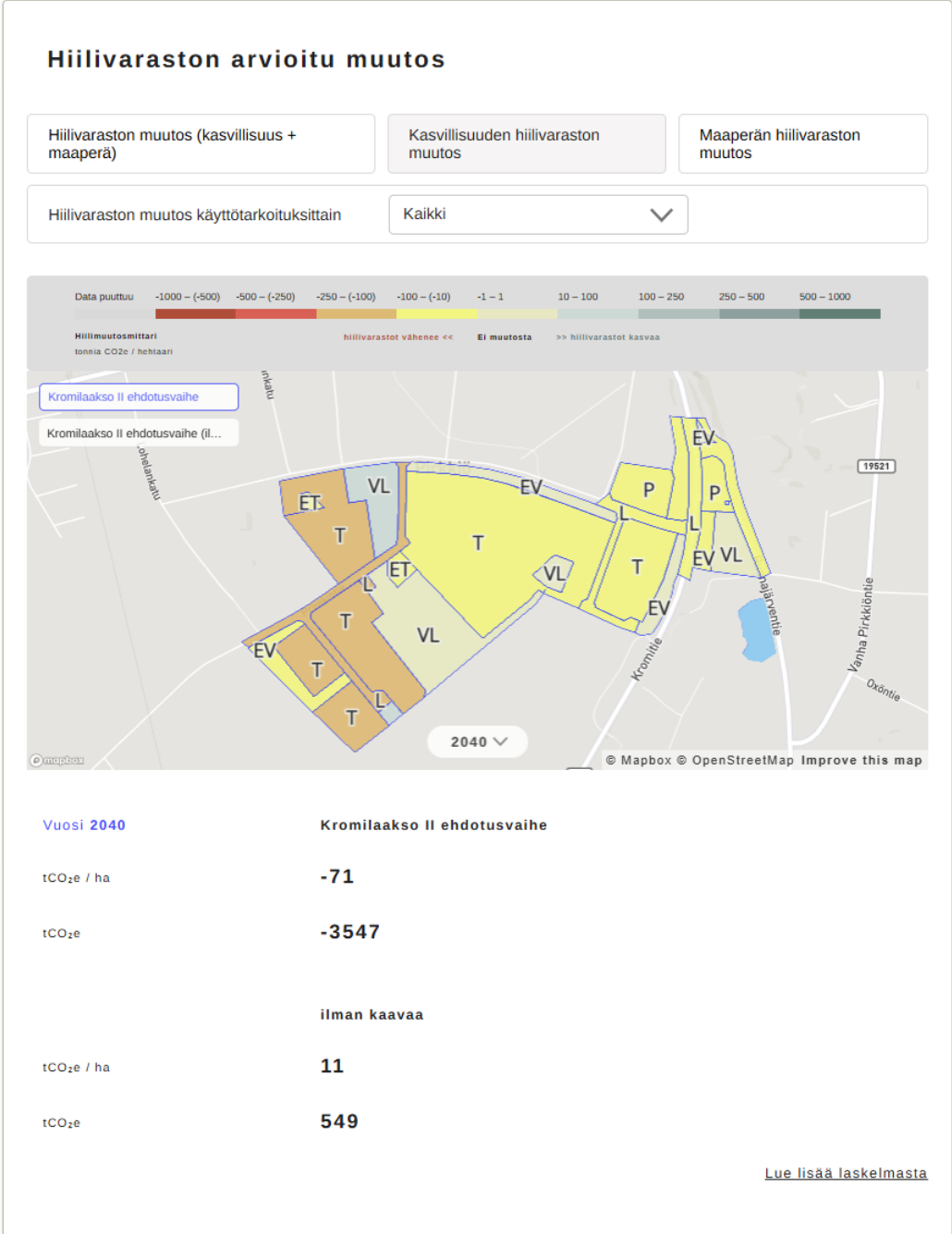
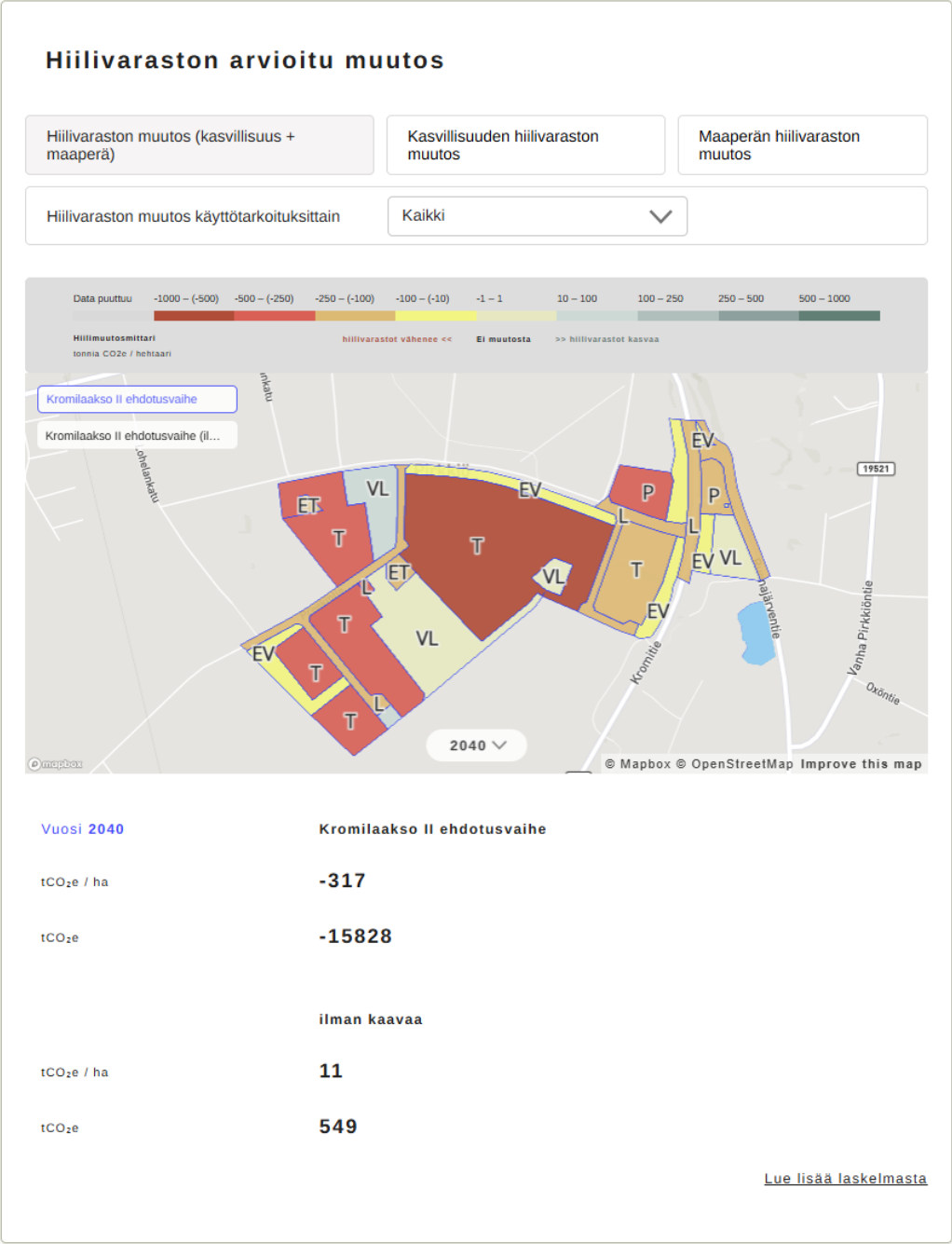
tCO₂

-16376

tCO₂ / ha

-328





26.3.2025

Hiilivaraston arvioitu muutos

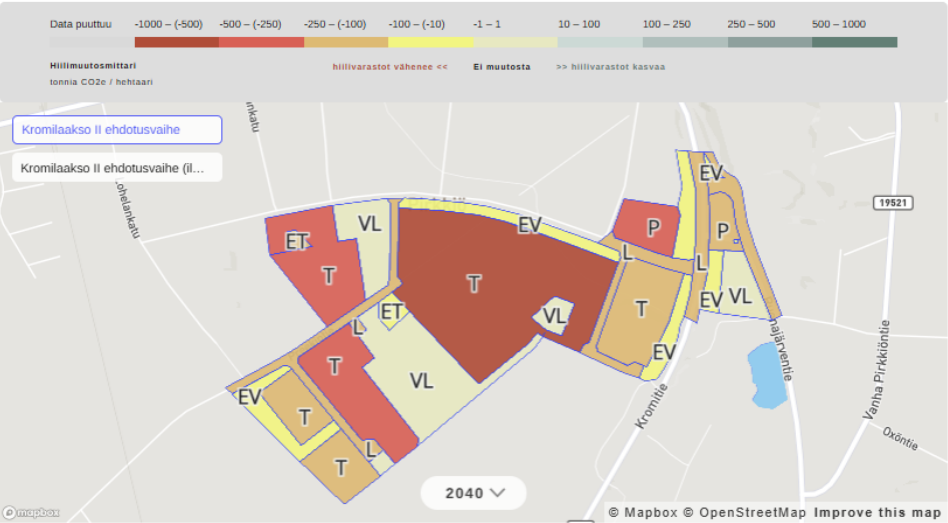
Hiilivaraston muutos (kasvillisuus + maaperä)

Kasvillisuuden hiilivaraston muutos

Maaperän hiilivaraston muutos

Hiilivaraston muutos käyttötarkoituksittain

Kaikki



Vuosi 2040

Kromilaakso II ehdotusvaihe

tCO₂e / ha

-246

tCO₂e

-12281

ilman kaavaa

tCO₂e / ha

0

tCO₂e

0

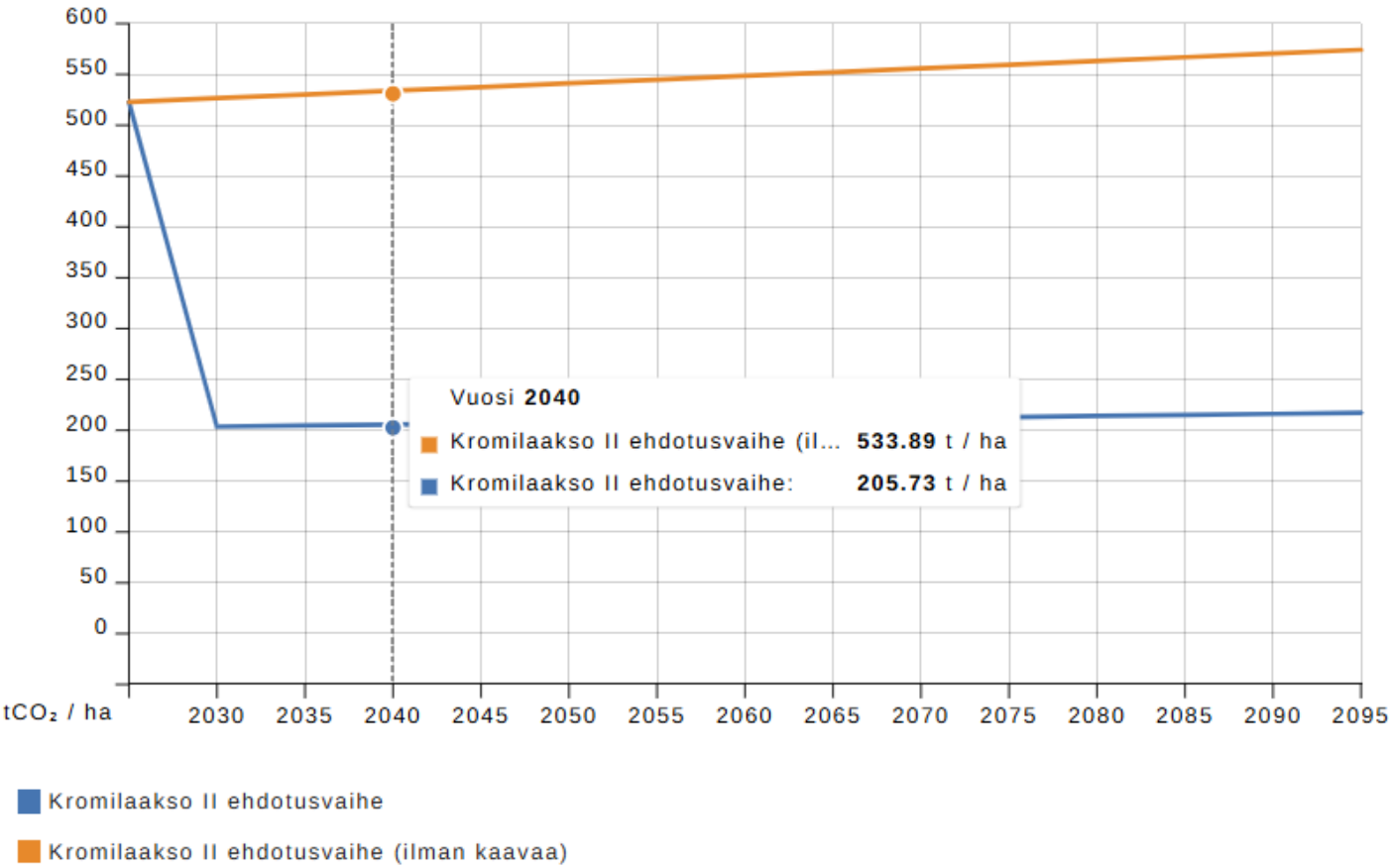
[Lue lisää laskelmasta](#)

Hiilivaraston muutos suunnitelma-alueella yhteensä

Liite 12

Tonni / hehtaari

Tonni / koko alue



Kromilaakso II ehdotusvaihe

Kromilaakso II ehdotusvaihe (ilman kaavaa)

