

Kromilaakso II-vaihe asemakaava ja asemakaavamuutos Pirkkiön 21. kaupunginosa

TEKN 16.04.2025 § 83

Valmistelija

Kaavasuunnittelija Päivi Harjuniemi puh. 040 5462977

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Liitteet Asemakaavaehdotus 3.4.2025
Asemakaavaehdotuksen selostus liitteineen 3.4.2025

Esittelijä Kaupunginarkkitehti Ryyänen Harri

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

Pöytäkirja pidetään kokouksessa tarkastettuna tämän asian osalta.

Päätös Hyväksyttiin.

KH 22.04.2025 § 140

Esittelijä Kaupunginjohtaja Kujala Jukka

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

Päätös Käsittelyn aikana kaupunginjohtaja teki muutetun päätösehdotuksen:

Kaupunginhallitus päättää palauttaa asian valmisteluun.

Muutettu päätösehdotus hyväksyttiin.

TEKN 14.05.2025 § 97

Valmistelija Kaavasuunnittelija Päivi Harjuniemi puh. 040 5462977

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

Liitteet Asemakaavaehdotus 3.4.2025
Asemakaavaehdotuksen selostus liitteineen 3.4.2025

Esittelijä	Kaupunginarkkitehti Ryynänen Harri
Päätösehdotus	Teknisten palvelujen lautakunta hyväksyy Kromilaakson II-vaiheen asemakaavan ja asemakaavamuutoksen ja esittää sen edelleen kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi ehdotusvaiheen nähtävillepanoa varten.
Päätös	Hyväksyttiin.

KH 19.05.2025 § 181

Esittelijä	Kaupunginjohtaja Kujala Jukka
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus päättää hyväksyä Kromilaakson II-vaiheen asemakaavan ja asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen nähtäville panoa varten.
Päätös	Hyväksyttiin.

KH 03.11.2025 § 380
3305/10.02.03/2023

Valmistelija	Kaavasuunnittelija Päivi Harjuniemi puh. 040 5462977 Kaupunginhallituksen alustavasti hyväksymä Kromilaakson II-vaiheen asemakaavan ehdotusaineisto oli yleisesti nähtävillä 28.5.-27.6.2025. Nähtävilläolonaikana saatiin 7 lausuntoa ja 5 muistutusta. Lisäksi Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (Tukes) pyydettiin lausunto nähtävilläolajan jälkeen. Ehdotuksesta saatujen lausuntojen ja muistutusten tiivistelmät ja vastineet on kaavaselostuksen liiteasiakirjana (liite 8). Meri-Lapin ympäristövalvonnalla ja Tornionlaakson museolla ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta. Lapin liiton, Tukesin ja Lapin pelastuslaitoksen lausunnon pohjalta ei tehty kaava-aineistoon muutoksia. Tornion Energian lausunnon pohjalta kaavakarttaan lisättiin ET-alueita sekä johtojen rasitealue. Lapin ELY-keskuksen lausunnon pohjalta kaavaselostusta on täydennetty vaikutusten arvioinnin osalta ja kaavamerkintöjä ja- määräyksiä on tarkistettu. Kaavakarttaan on lisätty T-, TY- ja T/kem-kortteleita koskevia meluntorjuntamääräyksiä. Lisäksi määräykseen on lisätty seuraavat T/kem-korttelia koskevat määräykset: - 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 turvallisuus selvitys osoittaa riittävät suojaetäisyydet asutukseen, työpaikkoihin ja muihin erityisherkkiin kohteisiin siten, että sallitut lämpösäteily-, paine- ja kemikaalipitoisuudet eivät ylitä.

Yksityishenkilöiden muistutuksissa kritisoitiin vaarallisia kemikaaleja käsittelevän tai varastoivan teollisuuden sijoittamista lähelle asutusta. Muistutuksissa tuotiin esiin huolia melu-, pöly- ja hajuhaitoista sekä mahdollisista terveysriskeistä, jotka voisivat kohdistua alueen asukkaisiin.

Lisäksi muistutuksissa pidettiin ongelmallisena nykyisen teollisuustoiminnan aiheuttamia häiriöitä ja toivottiin niiden ratkaisemista ennen uusien toimintojen lisäämistä alueelle. Muistutuksissa esitettiin, että alue tulisi varata enintään kevyemmälle teollisuudelle (TY), kun taas raskaampi teollisuus tulisi sijoittaa kauemmas asutuksesta.

Kaavakarttaan- ja selostukseen on lisäksi tehty pieniä teknisiä korjauksia.

Lausuntojen pohjalta tehtyt lisäykset ja kaavakarttaan tehtyt tekniset ja luettavuutta parantavat muutokset ovat luonteeltaan vähäisiä, eivätkä edellytä kaavaehdotuksen uudelleen nähtävillepanoa.

Liitteet

Asemakaavakartta 24.10.2025
Asemakaavan selostus liitteineen 24.10.2025
Asemakaavan tonttijakokartat

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Kujala Jukka

Päätösehdotus

Hyväksytään Kromilaakso II-vaiheen asemakaava ja asemakaavan muutos, koskien Pirkkiön asemakaavoittamatonta aluetta sekä Tornion kaupungin 21. Pirkkiön kaupunginosan korttelia 147 ja 169 sekä niihin liittyviä puisto-, liikenne ja erityisalueita ja esitetään se kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Katsotaan pöytäkirja tarkistetuksi tämän asian osalta kokouksessa.

Päätös

Kaupunginarkkitehti Harri Ryyänen poistui kokouksesta ennen päätöksentekoa kello 16.05.

Hyväksyttiin.
