

Meri-Lapin ympäristölautakunnan lausunto Kyläjoki-Laivajärvi ”Arctio North” asemakaavan ehdotusaineistosta

MELAYMP 16.06.2026
4431/10.02.03/2024

Valmistelijat ja lisätiedot (etunimi.sukunimi@tornio.fi)
Lotta Mattila, ympäristötarkastaja, puh. 040 770 3239

Tornion kaupunki on käynnistänyt asemakaavan laatimisen kaupunginvaltuuston päätöksellä 29.5.2023 § 47. Asemakaavaluonnoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 22.2.-22.3.2024 välisenä aikana, ja kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 18.12.2024-22.1.2025 välisenä aikana. Asemakaavoituksen OAS- tai valmisteluvaiheissa kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselta ei ole pyydetty lausuntoja. Lausuntopyyntö mukainen asemakaavan ehdotusvaiheen aineisto on nähtävillä osoitteessa <https://www.tornio.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-mittaus/kaavatori/>, 851 KYLÄJOKI-LAIVAJÄRVI (Ehdotusvaihe) otsikon alta.

Kyseessä on asemakaavan laatiminen, joka koskee noin 142 hehtaarin alaa Tornion kaupunkikeskustan itäpuolella, Valtatien 29 (Perämerentie) pohjoispuolella. Kaava-alue rajautuu etelässä Valtatie 29:een (Perämerentie), lännessä Raumontiehen ja idässä Laivajärventiehen. Kaava-alueen läpi kulkee ajotie, joka yhtyy luoteisnurkassa Keltuntiehen.

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa uusien toimintojen, kuten akkuteknologian ja energiateollisuuden sijoittuminen Kyläjoki-Laivajärven alueelle. Asemakaavassa tavoitellaan kaavamerkintää ”Teollisuus- ja varastoalue, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen” (T/kem).

Alueella on voimassa Tornion yleiskaavan 2021 tarkennusalue Laivaniemi-Kyläjoki (hyväksytty Tornion kaupunginvaltuustossa 14.12.2009 § 103). Yleiskaavassa asemakaavoitettava alue on pääosin asemakaavoitettavaksi tarkoitettu palvelujen ja hallinnon alue (P-1).

Lausunnoksi ehdotetaan seuraavaa:

Asemakaavan ehdotusaineisto koostuu useista selvityksistä kaavoitettavalta alueelta, aiempien käsittelyvaiheiden asiakirjoista, lausunnoista, palautteista ja vastineista sekä asemakaavaehdotuksesta ja sen selostuksesta. Tässä ehdotusvaiheessa kaavan suunnittelu on jo pitkällä.

Asemakaavoitettavan alueen Tornion yleiskaavan 2021 tarkennusalueen yleiskaavamerkintä on P-1 (... *Haluamme, että kaupunkimaisen alueen reunavyöhykkeelle sijoittuvat uudet työpaikka-alueet tarjoavat vetovoimaisia mahdollisuuksia yritysten sijoittumiselle kaupunkiin. Kyläjoen risteysalueen rakentaminen muodostaa ”Tornion portin” ja antaa edustavan ensivaikutelman kaupungin toimintojen ja rakentamisen laadusta. Siksi määräämme, että alue tulee suunnitella monipuolisille työpaikkatoiminnoille, jotka eivät aiheuta ympäristöhäiriöitä. Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. ...*). Asemakaavaluonnoksessa asemakaavamerkinnyt kyseiselle alueelle ovat T/kem (Teollisuus- ja varastorakennusten alue, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen), EV (suojaviheralue, jolla elinvoimainen puusto tulee säilyttää) noin 50 metrin suojavyöhyke

luokiteltuun pohjavesialueeseen, M ja pv (*maa- ja metsätalousalue sekä tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue*) sekä M ja pv -alueilla noin 3,3 hehtaarin alue merkinnällä EN (*Pohjavesialueella tulee suunnitella ja toteuttaa pohjavedensuojarakenteet sellaisille toiminnoille, joista aiheutuu pohjaveden pilaantumisriski, tai vaihtoehtoisesti sijoittaa toiminnot pohjavesialueen ulkopuolelle. Tarvittaessa suojarakenteita tulee toteuttaa myös pohjavesialueen ulkopuolella. Rakentamisen aikana tulee huomioida pohjaveden pilaantumisriskiä ehkäisevät toimet. Rakentamisaikaiset tankkauspaikat, huoltotoimet sekä muut pohjaveden pilaantumisriskiä aiheuttavat toiminnot tulee sijoittaa pohjavesialueen ulkopuolelle. Hulevesien hallinta tulee toteuttaa siten, että niistä ei synny pilaamisriskiä pohjavedelle. Alueilla, joilla käsitellään haitta-aineita tai haitta-ainepitoisia kemikaaleja, on käytettävä vettä läpäisemättömiä pintarakenteita ja toteutettava hulevesien laadullinen käsittely öljynerotusjärjestelmillä tai muilla kyseisille haitta-aineille soveltuvilla järjestelmillä. Toiminnot voidaan toteuttaa myös katettuina, ja rakenteille on haettava tarvittavat luvat.*)

Oikeusvaikutteisen yleiskaavan kaavamääräykset ja asemakaavaluonnoksen kaavamääräykset poikkeavat T/kem- alueen osalta. Lähtökohtaisesti T/kem tai EN -kaavamerkintöjen mukaiset laitokset eivät aiheuttaisi ympäristölle merkittäviä haittoja normaalikäyttölanteessa, mutta toiminnasta johtuen hanke voi vaatia ympäristönsuojelulain (527/2014) mukaisen ympäristöluvan tai erityisesti luokitellulle pohjavesialueelle sijoittuvat hankkeet ympäristöluvan lisäksi ympäristövaikutusten arviointimenettelyä YVA-lain (252/2017) mukaisesti. Alueelle syntyvälle toiminnalle tulisi asettaa hankekohtainen vaatimus lupatilanteen huomioimiseksi asemakaavamääräyksiin, jotta hankkeet tai toiminnot luvutetaan tarvittaessa asianmukaisesti.

FCG:n laatima pohjavesiselvityksessä (16.2.2026) kappaleessa 3 mainitaan suunnitellusta maankäytöstä ja pohjaveden hallinnan tavoitteesta, että luokitellun pohjavesialueen pohjaveden laatua tarkkaillaan siten, että se vastaa talousveden laatuvaatimuksia ja määrää tarkkaillaan siten, ettei sitä alenneta haitallisesti. Asemakaavamerkinnässä pv määrätään seuraavasti: ” *Pohjavesialueella tapahtuvaa toimintaa ja rakentamista rajoittaa pohjaveden pilaamiskielto (YSL § 16 ja § 17 sekä VL 3. luvun § 2). Alueen suunnittelussa tulee varmistaa, että pohjaveden määrä tai laatu ei heikenny. Tuleva maanpinnantasoo tulee suunnitella sellaiselle korkeustasolle, että pohjaveden pysyvää pinnantasoa ei alenneta. Kemikaalien varastointi tulee toteuttaa pohjavesialueen ulkopuolelle.* ” Asemakaavamerkintään tai -määräyksiin tulisi lisätä mainita niille alueille, jotka sijoittuvat luokitelluille pohjavesialueille, tehtäväksi vähintään hankkeen rakentamisvaiheen aikana pohjaveden laadun ja määrän (pinnankorkeuden) tarkkailua, joiden tulosten avulla voidaan todeta, että asemakaavan vastaisia (rakentamisen aikaisia) haittoja ei aiheudu luokitelluille pohjavesialueille.

PBM:n laatiman pohjaolosuhdeselvitys – sulfaattimaat (19.11.2025) kappaleessa 3.3 todetaan, että ” *Laboratoriotulosten perusteella suurin osa analysoiduista maanäytteistä (tutkimuspisteet 1-5, 7-10) voivat tuottaa happoa kohtalaisesti / voimakkaasti ja ne ylittävät VO 14/2023 ja YM 2022:3 oppaissa esitetyt raja-arvot. ... Suunnitteluvaiheessa tulee määrittää toimenpiteet, joilla estetään happamista sulfaattimaista ympäristölle tai rakenteille aiheutuvat haitat rakentamisen aikana tai myöhemmin. ...* ”.

Asemakaavaluonnoksen asemakaavamääräyksissä määrätään seuraavaa: ” *Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista. Happamien sulfaattimaiden alueella maamassojen kaivamisen*

ja käsittelyn aikana syntyvät työmaavedet on käsiteltävä siten, ettei vesistöihin aiheudu haittoja happamista valumavesistä. ”

Asemakaavamääräyksissä tulee tarkemmin määrätä huomioitavaksi happamat sulfaattimaat sekä potentiaaliset happamat sulfaattimaat jo rakennustyön suunnitteluvaiheessa, esimerkiksi määräämällä tehtäväksi tarkempi rakennusalueen maaperätutkimus. Maaperätutkimuksen perusteella voidaan varmistua, että mahdolliset sulfidisaviesiintymät ovat todellisuudessa huomioitu ennen rakentamisen aloittamista. Lisäksi tarvittaessa rakentamishankkeesta tulisi voida vaatia maaperätutkimuksen tuloksista riippuen suunnitelma happamiin sulfaattimaihin liittyen. Suunnitelman sisältö määräytyisi sen mukaan, että voitaisiin varmistua, että hankkeen rakentamisvaiheessa ei aiheudu ylimääräistä kuormitusta ympäristöön tai vesistöön. Rakentamishankkeessa tulee toimia kansallisen oppaan mukaisesti (Happamien sulfaattimaiden kansallinen opas rakennushankkeisiin : Opas happamien sulfaattimaiden huomioimiseen ja vaikutusten hallintaan, Ympäristöministeriö 2022:3).

Muilta osin asemakaavan ehotusaineistoon ei ole lausuttavaa.

Esittelijä

Ympäristötarkastaja

Päätösehdotus

Meri-Lapin ympäristölautakunta päättää hyväksyä edellä esitetyn lausunnon kaavan laatijalle Kyläjoki-Laivajärvi "Arctio North" - asemakaavan ehdotusaineistosta. Pöytäkirja pidetään kokouksessa tarkastettuna tämän asian osalta.

Päätös
