

Kromilaakso II-vaihe

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

VALMISTELUVAIHE 12.4.2023



Tornion kaupunki
Tekniset palvelut
Kaavoitus ja mittaus

Tornio

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus koskee 12.4.2024 päivättyä asemakaavakarttaa.

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

Kaavan nimi	Kromilaakso II-vaihe
Kaavan tunnus	851 X211
Kaavan päiväys	5.4.2024
Kaavan laatija/ yhdyshenkilö	Harri Ryyänen ja Päivi Harjuniemi Tornion kaupunki Kaavoitus ja mittaus Suensaarenkatu 4 95400 TORNIO etunimi.sukunimi@tornio.fi
Kaavan vireille tulo	12.04.2023
Hyväksymispäivämäärät	Ltk xx.xx.2024 § xx KH xx.xx.2024 § xx

1.2. 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.



1.3. Selostuksen sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1. Tunnistetiedot	2
1.2. Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3. Selostuksen sisällysluettelo	3
1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.5. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaaleista	4
2. TIIVISTELMÄ	5
3. LÄHTÖKOHDAT	5
3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1. Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2. Luonnonympäristö ja maisema	6
3.1.3. Rakennettu ympäristö.....	9
3.1.4. Kiinteät muinaisjäännökset	12
3.1.5. Maanomistus	12
3.2. Suunnittelutilanne	12
3.2.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	12
3.2.2. Maakuntakaava	13
3.2.3. Yleiskaava	14
3.2.4. Asemakaava.....	15
3.2.5. Rakennusjärjestys	16
3.2.6. T/kem-kaavaselvitys	16
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	22
4.1. Asemakaavan suunnittelun lähtökohdat, tarve ja tavoitteet.....	22
4.2. Suunnittelun käynnistäminen, sitä koskevat päätökset ja suunnitteluvaiheet	25
4.3. Osallistuminen ja yhteistyö.....	25
4.3.1. Osalliset.....	25
4.3.2. Vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö	26
4.4. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	26
4.4.1. Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja niiden vaikutukset	26
4.4.2. Lausunnot, mielipiteet sekä niiden huomioiminen	29
4.4.3. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	29
5. Asemakaavan kuvaus.....	30
5.1. Kaavan rakenne ja mitoitus.....	30
5.2. Nimistö	30
5.3. Kaavamerkinnot ja määräykset.....	30
5.4. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen.....	30
5.5. Kaavan vaikutukset.....	30
5.5.1. Vaikutukset luonnonympäristöön.....	30
5.5.2. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	31
5.5.3. Vaikutukset yhdyskuntatalouteen.....	31
5.5.4. Vaikutukset liikenteeseen.....	31
5.5.5. Vaikutukset väestöön ja sosiaaliseen rakenteeseen	31
6. Asemakaavan toteutus	32



Tornion kaupunki
Tekniset palvelut
Kaavoitus ja mittaus

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1 Asemakaavan seurantalomake
- Liite 2 Sijaintikartta
- Liite 3 Ote ajantasa-asemakaavasta
- Liite 4 Rakennettu ympäristö
- Liite 5 Maanomistus
- Liite 6 Asemakaavaluonnos
- Liite 7 Kaavamerkinnät ja -määräykset
- Liite 8 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1.5. Luettelo muista kaavaa koskevista 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 (Afy, 2022)
- Tornion Kromilaakson meluselvitys (Sitowise, 2022)
- Tornion Kromilaakson II- ja II-vaiheen melu- ja tärinäselvitys (Sitowise, 2023)



Tornio

Tornion kaupunki
Tekniset palvelut
Kaavoitus ja mittaus

2. TIIVISTELMÄ

Asemakaavan muutosalueena on n. 47,60 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. Alue on pääosin kaupungin omistuksessa, poisluettuna alueen itäosassa sijaitseva Kromitien yleisen tien alue.

Kaavoituksen tavoitteena on tarjota pien- ja keskisuuren teollisuuden ja kiertotalouden tarpeisiin soveltuvia yritystontteja.

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 1. Suunnittelualueen keskiosa kesällä 2022. Suunnittelualue on pääosin metsäaluetta. Suolle ojjetun peltoaukean pohjoispuolella sijaitsee sähköasema.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Pirkkiössä, Kromilaakson teollisuusalueen eteläpuolella. Aluetta rajaa pohjoisessa Tasalankatu ja Levysepänkatu. Kromitie halkoo kaava-alueen koillisosassa sekä rajaa aluetta itäosassa. Ruonajärventie



Tornion kaupunki
Tekniset palvelut
Kaavoitus ja mittaus

kevyenliikenteenväyliseen 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 rakentamatonta metsäaluetta, joka on pääosin harvennettua metsää tyypiltään kuivahkoa ja tuoretta kangasta. Alueella sijaitsee myös varttuneempaa paikoin komeapuustoista kuusikkoa. Alueella on myös viljelyskäytössä oleva peltoaukea.

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 kulttuurivaikutteisuuksena. Vanhat pelto-ojat ovat jo kasvaneet tai kasvamassa umpeen, mutta syvemvät ojat vaikuttavat kasvillisuuteen edelleen. Alueen puustoiset kosteikot ovat ojien kuivatavan 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 kuusikkoa.

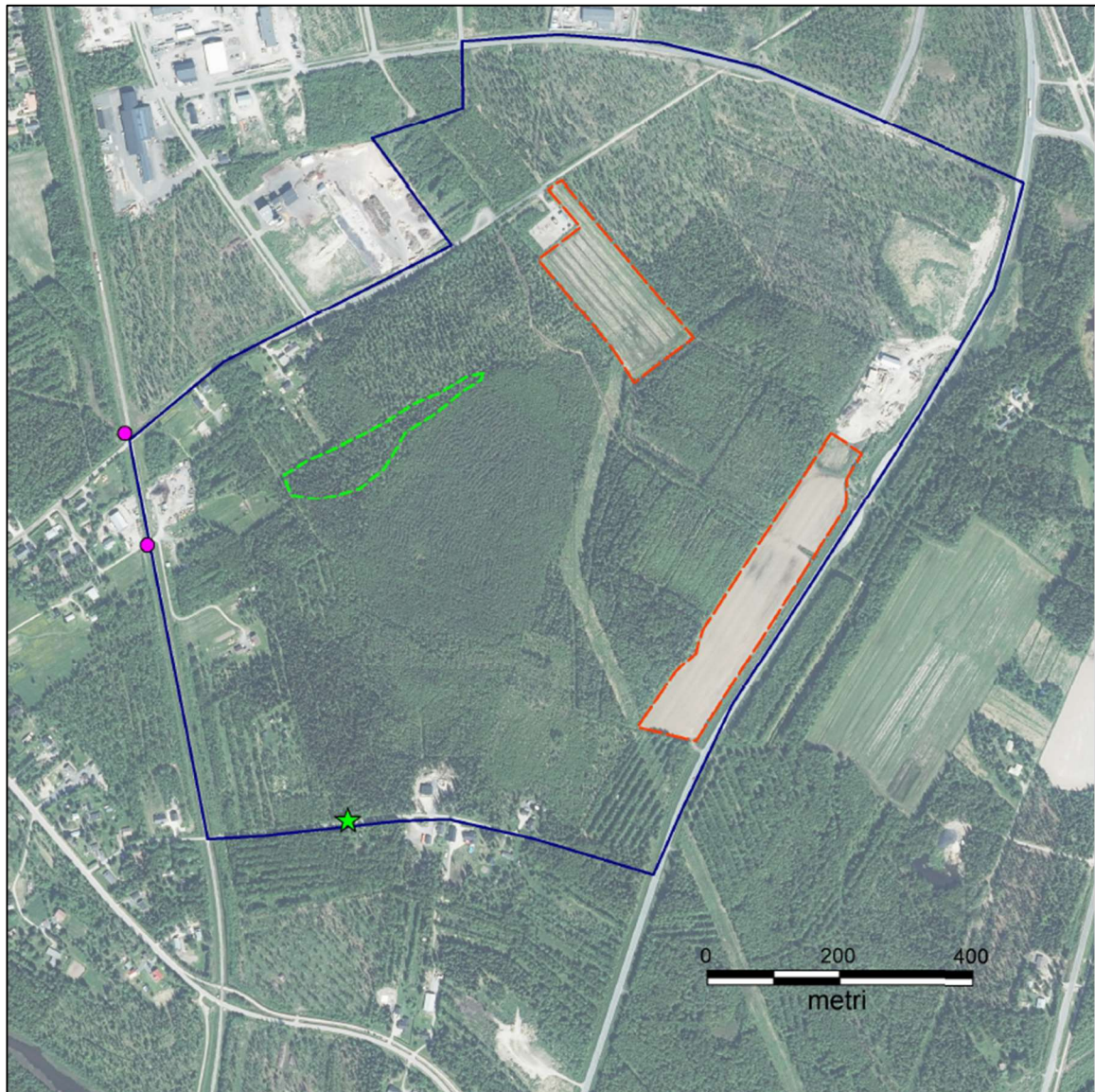


Kuva 2. Alueen laajaa, harvennettua metsää. (Afy 2022)

Alueen linnusto koostuu pääosin rakennetuille ja metsäisille alueille tyypillisestä lajistosta. Runsaimpia lajeja alueella olivat peippo, pajulintu, punarinta ja punakylkirastas. Preekin peltoaukean ojen 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 aukkopaidoissa, 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 hömötiaisen 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.



Liite 1.2. Selvitysalueen rajaus ja huomioitavat kohteet.

- | | | | |
|---|--------------------------------|---|---|
|  | perämerenketomarunan esiintymä |  | komeapuustoinen tuore kangas, jossa polku |
|  | maisemapuuryhmä |  | peltoaukea |
| | |  | selvitysalueen rajaus |

Ortokuva: Maanmittauslaitos 10/2021
Copyright AFRY Finland Oy 2021

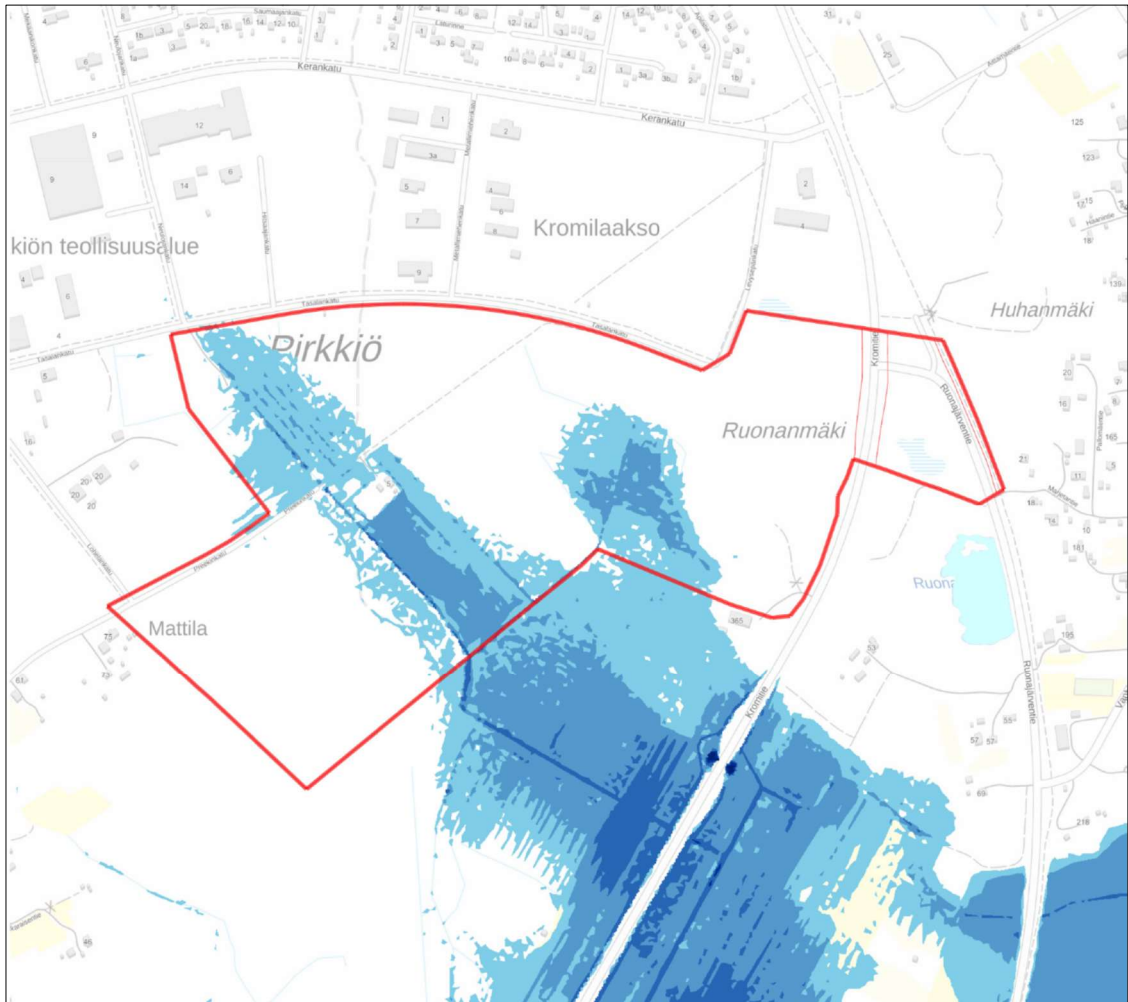
Kuva 3. Selvitysalueen huomioitavat kohteet (kuvaote luontoselvityksestä).

Tulvan huomioon ottaminen

Alaville alueille rakennettaessa tulee huomioida tulva- ja kosteusvahinkojen vaara. Kosteudelle alttiit rakennusosat on sijoitettava vähintään +2,71 N2000 tason yläpuolelle (kerran 100 vuodessa laskettu korkein tulvakorkeus (HW 1/100)), elleivät kaavan hyväksymisen jälkeen valmistuvat selitykset muuta osoita, taikka rakennusluvan myöntävä viranomainen ei olosuhteista johtuen vaadi rakennusta sijoitettavaksi korkeammalle. Mikäli em. rakentamiskorkeus

on joskus ylitetty (jäätötulva), on tämä korkeus otettava määrääväksi korkeudeksi alimpia rakentamiskorkeuksia määrättäessä.

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



Kuva 4. Harvinaisen vesistötulvan (1/100a , 1 %) esiintymisalue suunnittelualueella.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

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

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

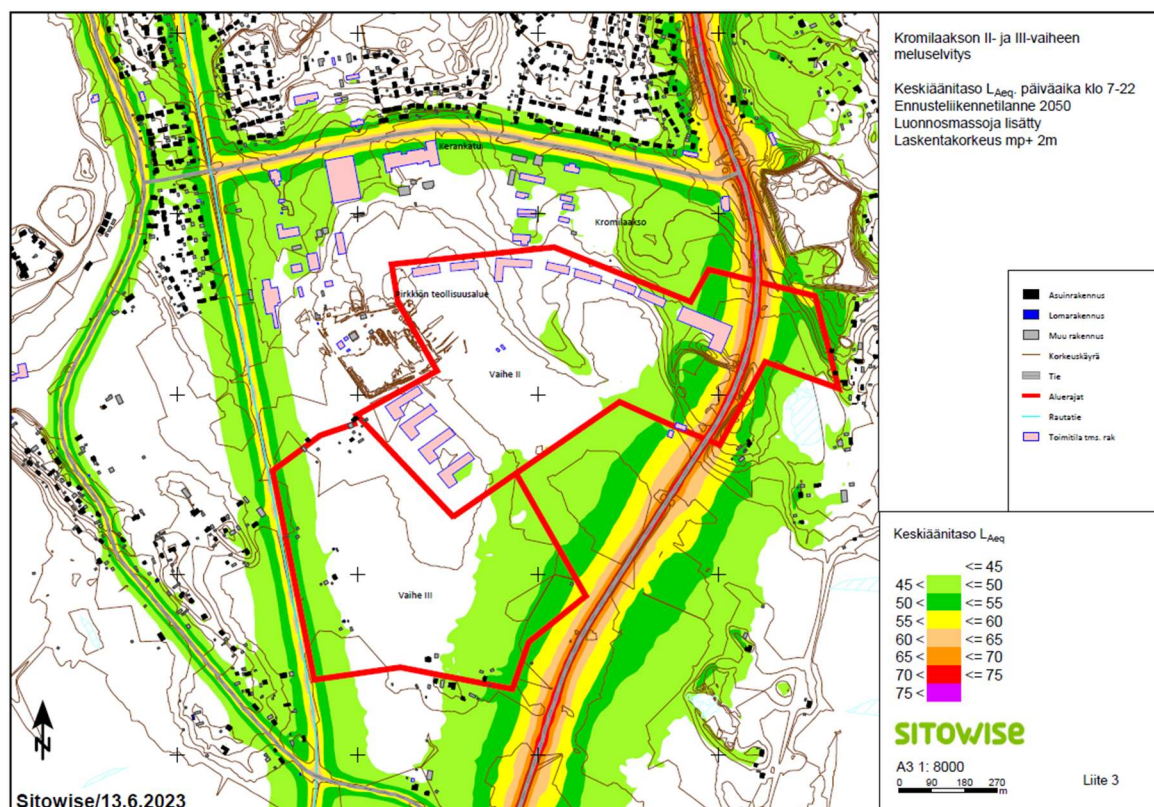
Liikenne

Suunnittelualueen itäreunassa kulkee pohjois-eteläsuuntaisesti Kromitie, koillisosassa Ruonajärventie liittyy Kromitiehen ja sen itäpuolella sijaitsee kevyenliikenteenväylä. Noin 300 metri päässä kaava-alueesta sijaitsee rautatie.

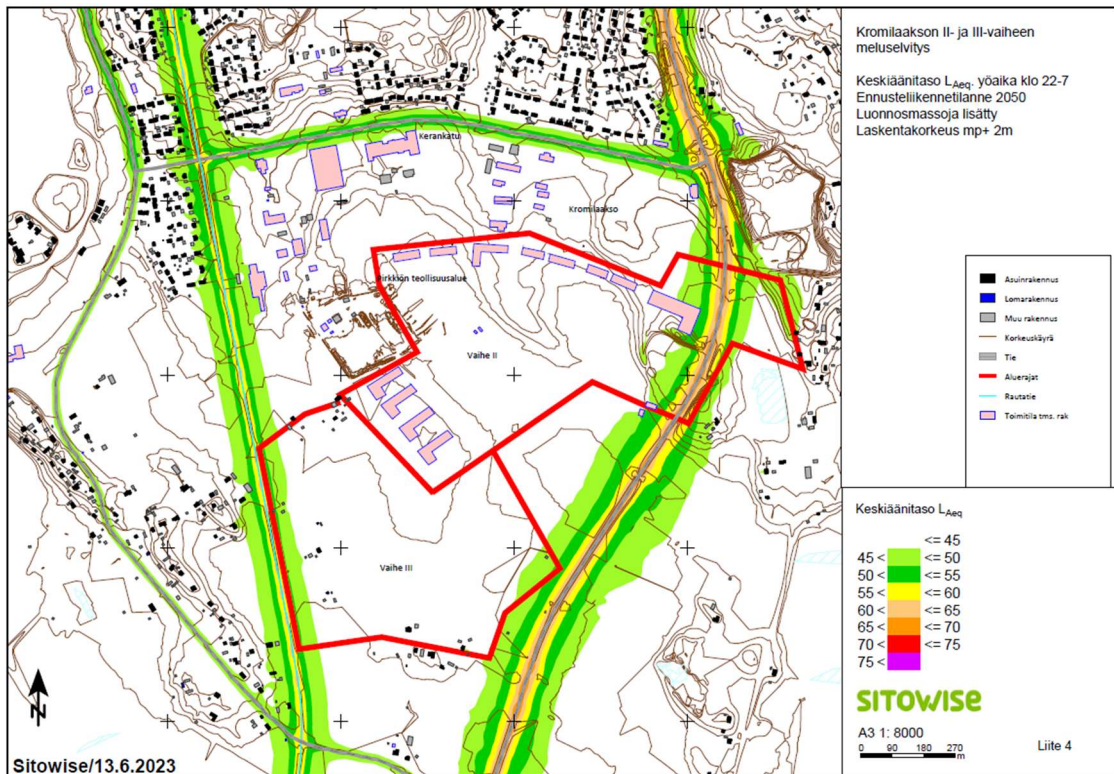
Alueella on toteutettu Kromilaakson II- ja III-vaiheen melu- ja tärinäselvitys (Sitowise 2023). Liikennemelun aiheuttamat keskiäänitasot ovat korkeimmillaan aivan Kromitien vieressä, muutoin liikennemelun vaikutukset alueella ovat hyvin vähäiset. Nykytilanteen 2023 päiväaikaiset keskiäänitasot alueella 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 5. Kaava-alueen päiväajan keskiäänitasot ennustetilanteessa 2050 (Sitowise 2023).



Kuva 6. 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.

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 Levysepänkadun välissä on vesijohtolinja sekä sähkökaapeleita.



Tornion kaupunki
Tekniset palvelut
Kaavoitus ja mittaus

3.1.4. Kiinteät muinaisjäännökset

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

3.1.5. Maanomistus

Kaavoitettava alue on pääosin kaupungin omistuksessa, poisluettuna alueen itäosassa sijaitseva Kromitien yleisen tien alue.

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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 herkempien 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.

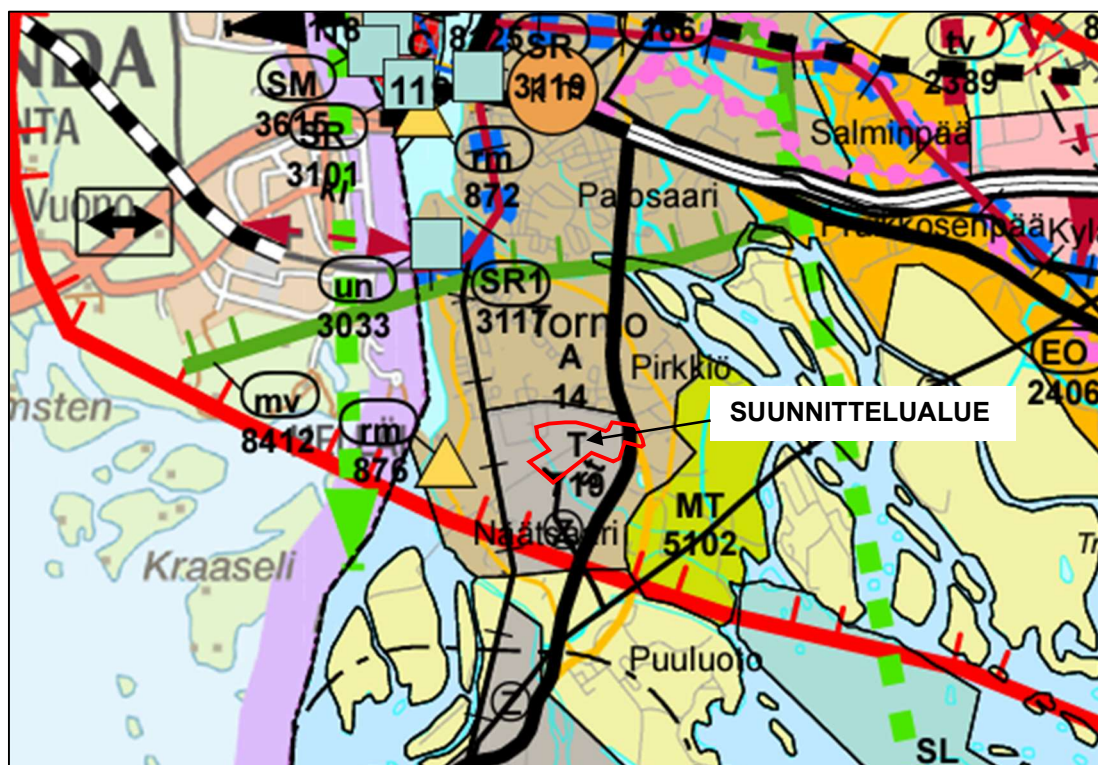
Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä.

Uusiutumiskykyinen energiahuolto

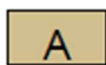
Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin.

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.

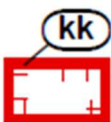


Kuva 7. Ote Länsi-Lapin maakuntakaavasta



TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE

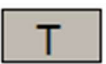
Merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväylä-alueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.



KAUPUKIKEHITTÄMISEN KOHDEALUE

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

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



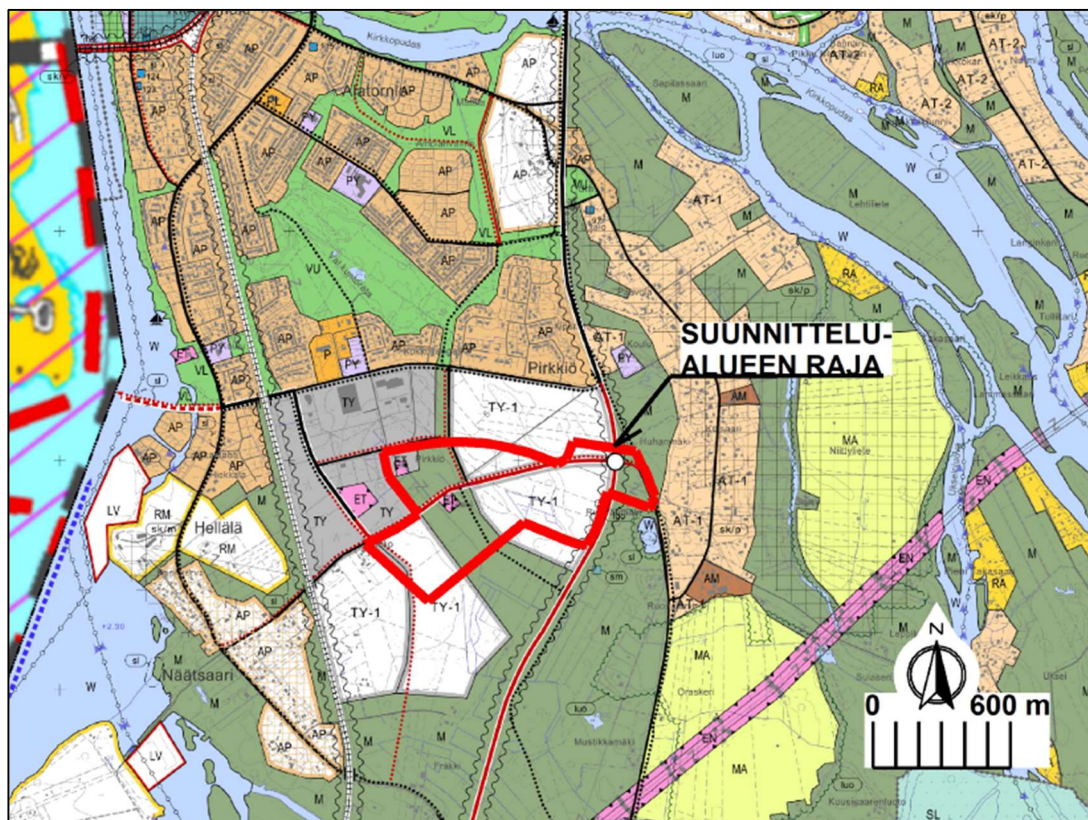
TEOLLISUUSALUE/-KOHDE

Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittäviä teollisuustoimintojen alueita.

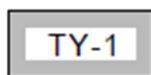


3.2.3. Yleiskaava

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 8. Ote Tornion yleiskaava 2021 ja suunnittelualan rajaus.



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

Haluamme, että alueelle sijoittuu teollisia työpaikka- ja varastoalueita. Siksi määräämme, että Pirkiön 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), Pirkiön teollisuusalue, talotehtaan alue Karungissa, talotehtaan, metalliverstaan alueet sekä moottoritien eteläpuoliset alueet. Haluamme, että alueelle sijoittuu teollisia työpaikka-alueita. Siksi määräämme, että alueelle sijoitetaan/asekaavoitetaan 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. 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

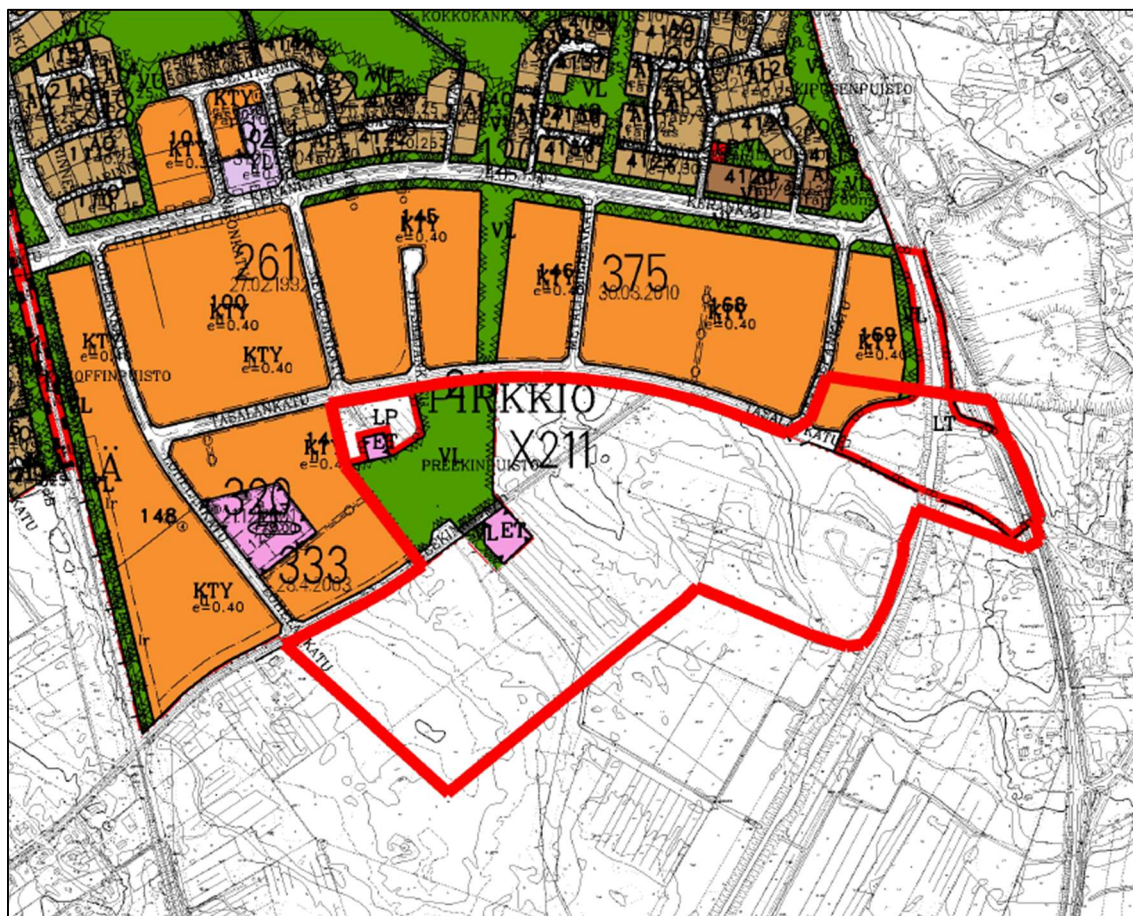
Reittiä suunniteltaessa se tulee pyrkiä sijoittamaan mieluummin asutuksen keskelle esim. vanhoille, vähäliikenteisille kyläteille tai vesistön rantaan, kuin valtatieen varteen.








KEVYTLIIKENTEEN PÄÄREITTI

3.2.4. Asemakaava

Alueella on voimassa 30.8.2010 (375) vahvistunut asemakaava.



Kuva 9. Ote ajantasa-asemakaavasta ja suunnittelualan rajaus.

	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.

3.2.6. T/kem-kaavaselvitys



Tornion kaupunki
Tekniset palvelut
Kaavoitus ja mittaus

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 polttoainneiden 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 uudelleenkäyttöä.

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, ostoskeskukset, 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 varmistuttava, ettei tuotantolaitoksessa mahdollisesti tapahtuvan 5 §:ssä tarkoitetun onnettomuuden seurauksena aiheudu ympäristönsuojelulain (86/2000) 8 §:ssä tarkoitettua pohjaveden pilaantumista ja ettei pohjaveden 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 pohjaveden sekä muut järjestelmät, joilla mahdolliseen pohjavesivahinkoon johtavan inhimillisen toiminnan mahdollisuus pyritään eliminoimaan;

4) alueen maaperän laatu ja hydrogeologiset olosuhteet sekä tuotantolaitoksessa valmistettävien, 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 pohjavesiin.”

Infrastrukturi

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 lähtökohdaksi voidaan käyttää kaasumaisen hapen suurimman massavirtauksen aiheuttavaa putkirikkoa (Lähde: T/kem-kaavaselvitys, FCG Oy 2022).

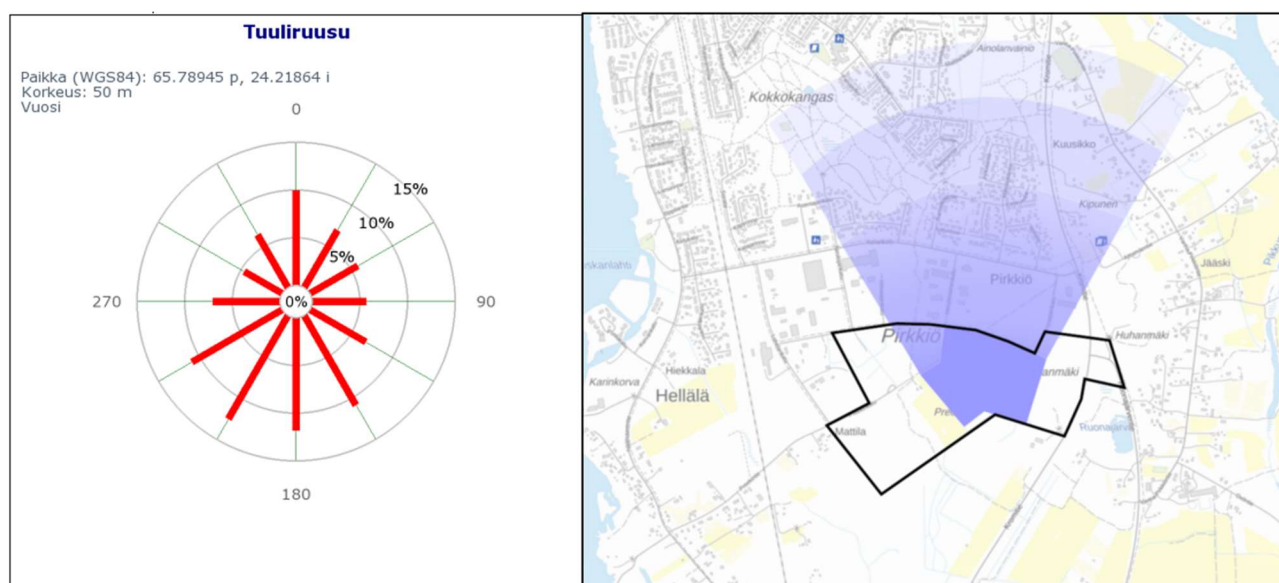
Suuronnettomuustilanteisiin tulee varautua turvallisuus selvityksissä ja sisäisissä pelastussuunnitelmissa. Suuronnettomuuksien laajuutta ja vaikutuksia arvioidaessa pyritään saamaan selville niiden suurimmat voimat ja vaikutukset varautumissuunnitelmia varten. Tällöin tarkasteluun tulee käyttää pahimpia 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 vaarallisista aineista aiheutuvien suuronnettomuusvaarojen torjunnasta (2012/18/EU, Seveso III -direktiivi), luo perustan turvallisuus selvitystä koskeville säännöksille. Velvoite käsittää myös räjähteet.

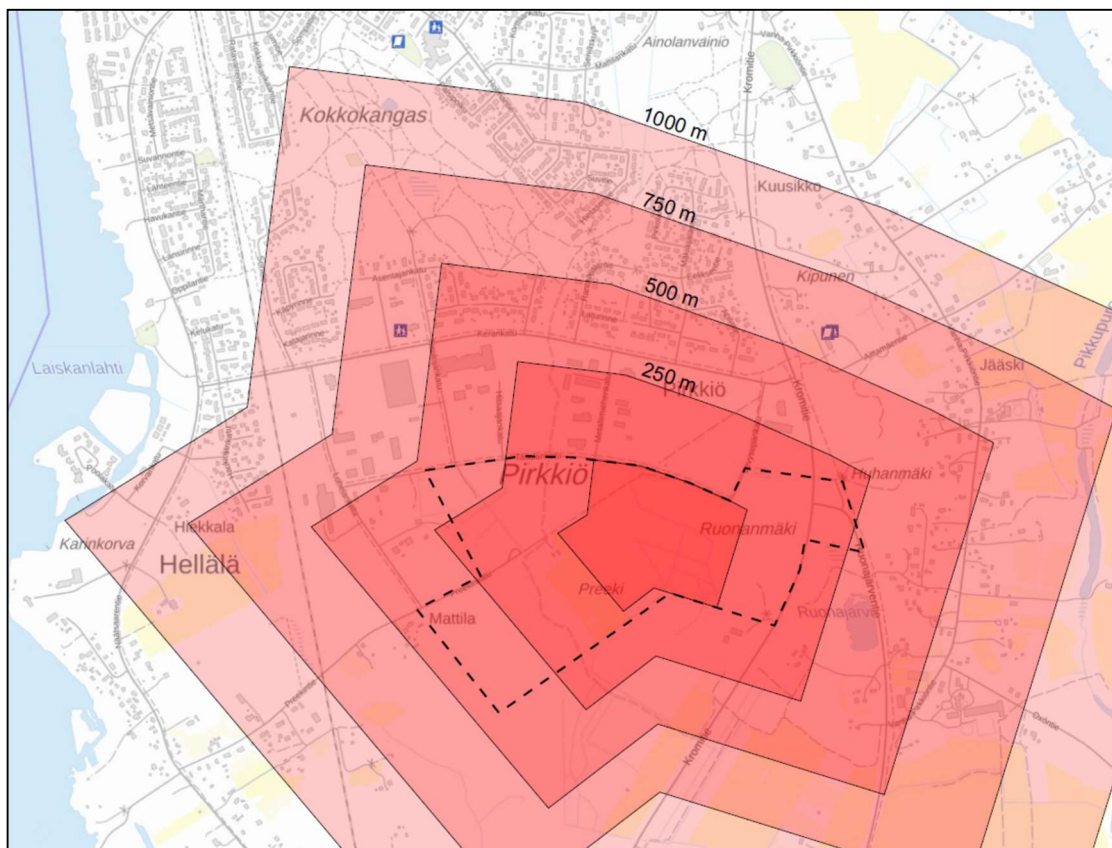
Toiminnan turvallisuus varmistetaan ennakoivalla toiminnalla, joita ovat muun muassa mahdollisten vaarojen tunnistaminen, vaarojen toteutumistodennäköisyyden ja seurausten vakavuuden arviointi sekä riskiä pienentävien toimenpiteiden määrittäminen. Toimintaa valvova viranomainen sekä mahdollisen toimintaluvan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



Kaava-alue

Lähimmät asuinpihiirit sijaitsevat 360 m etäisyydellä pohjoiseen kaavailuista T/kem-tonteista. Lähimmät koulut suunniteltujen t/kem-tonttien reunoilta on Pirkkiön koulu koillisessa (500 m) ja Kokkokankaan koulu pohjoisessa (1,2 km). Lähimmät päiväkodit ovat Kokkokankaan päiväkoti (600 m) ja Pirkkiön päiväkoti (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 11. T/kem alueen suuntaa antavia etäisyyksiä muuhun rakennettuun ympäristöön.

Yhteenveto

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

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.

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.

Kaavoituksen tavoitteena on tarjota pien- ja keskisuuren teollisuuden ja kiertotalouden sekä taajamaympäristöön soveltuvien vihreän siirtymän teollisuus- ja varastorakennusten tarpeisiin soveltuvia yritystontteja.



Kuva 12. Kromilaakso II kaavoituksen tavoitteena on tarjota taajamaympäristöön soveltuvien vihreän siirtymän teollisuus- ja varastorakennusten tarpeisiin soveltuvia yritystontteja. 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 13. Kromilaakso II kaavoituksen tavoitteena on tarjota taajamaympäristöön soveltuvien vihreän siirtymän teollisuus- ja varastorakennusten tarpeisiin soveltuvia yritystontteja. Vaihtoehto 2.

Liikenne

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 maankäyttöä ja liikenneturvallisuutta edistävästi.

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

Taajamakosteikko

Tässä kaavalaajennuksessa 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 viivytyksaltaissa, 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. Viivytyksaltaisiin kertyneet maa-ainekset poistetaan ruoppaamalla altaiden pohja tarvittaessa, noin 10 vuoden välein.

Nummelan Niittu kosteikkopuisto, EU Life+ rahoitus

Uhanalaisen savipuron luontotyypin rakentaminen

- Talvikuivakaivu
- Luonnon materiaalit, ei geotekstiilejä
- Luonnonkiviä eroosion torjuntaan vain missä virtaamat edellyttävät
- Virtaamien vaimennus: uomaa leventämällä, altain, kasvein



Kuva 14. Nummelan Niittu kosteikkopuisto (O. Wahlroos) on toiminut esimerkkinä Kromilaakson taajamakosteikon suunnitteluraamien määrittelyssä.

Taajamakosteikon kasvillisuus

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



Tornion kaupunki
Tekniset palvelut
Kaavoitus ja mittaus

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

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.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osalliset

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

Osallisten toivotaan ottavan osaa kaavoitukseen liittyvään suunnitteluun. Luettelo voidaan täydentää suunnittelun edetessä.

Oheinen luettelo pyrkii kattamaan pääosan osallisista, mutta ei ole ketään poisulkeva. Selvityksen perusteella osallisia ovat:



Tornion kaupunki
Tekniset palvelut
Kaavoitus ja mittaus

- 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
- Tornion Energia Oy
- Tornion Vesi Oy
- Tornionlaakson museo
- Digita Oy

4.3.2. Vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö

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

4.4. Asemakaavanratkaisun vaihtoehdot

4.4.1. Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja niiden vaikutukset

Alueelle on laadittu alustavia kaavaluonnoksia, joissa on esitetty erilaisia katuverkkoratkaisuja.

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

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.

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



Kuva 15. Kromilaakso II vaihtoehto 1:n mahdollistama rakentaminen massoittelemallina pohjoisesta.



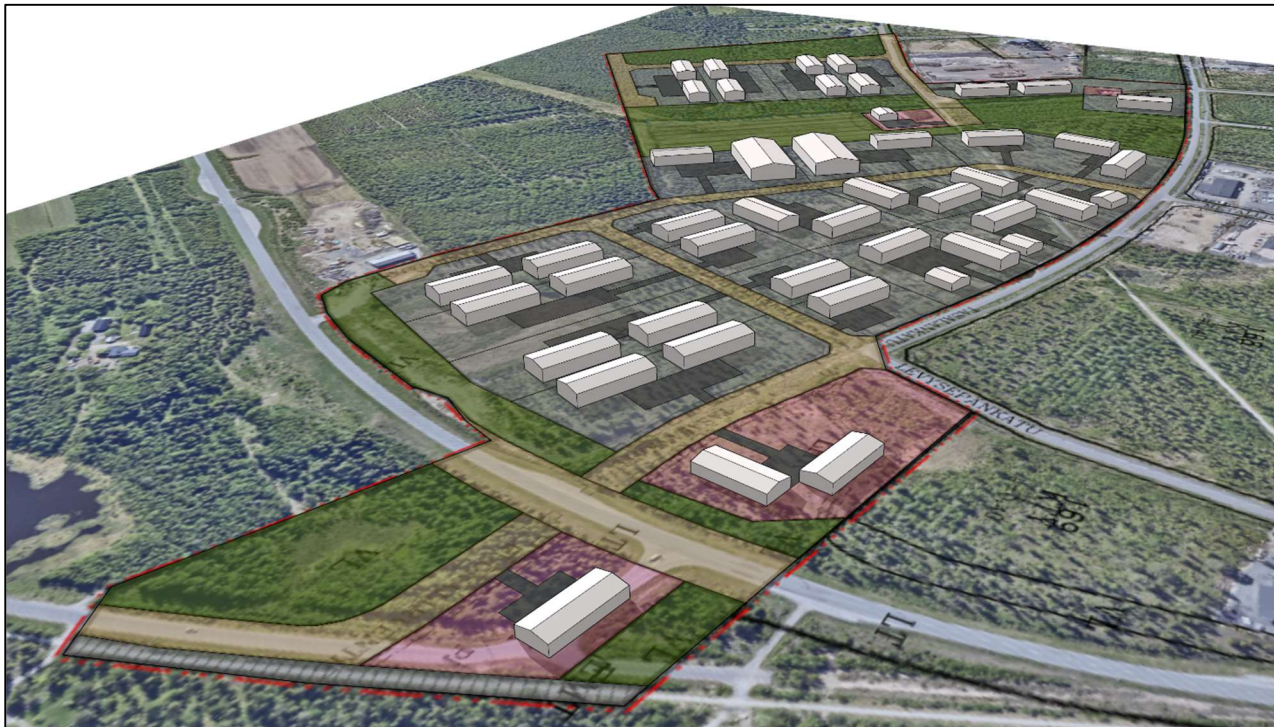
Kuva 16. Kromilaakso II vaihtoehto 1:n mahdollistama rakentaminen massoittelemallina idästä päin.

VE2 Preekinpuisto

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



Kuva 17. Kromilaakso II vaihtoehto 2:n mahdollistama rakentaminen massoittelumallina pohjoisesta.



Kuva 18. Kromilaakso II vaihtoehto 2:n mahdollistama rakentaminen massoittelumallina idästä päin.

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

EMT	0,0153 ha
ET	0,6330 ha



Tornion kaupunki
Tekniset palvelut
Kaavoitus ja mittaus

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

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-alueita 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 arvon alennuksen tällä kaavahankkeella.

Vastine: ensimmäisessä vaihtoehdossa viheralueen leveys on n.60 m ja toisessa vaihtoehdossa viheralueen leveys n.110 m lähimpään olevaan (pien-talo)asutukseen Preekintiellä. 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 muinaisjäänöksiä.

Kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä __.__.2024 (täydentyy myöhemmin). Kaavaehdotus on ollut nähtävillä __.__.2024 (täydentyy myöhemmin). Valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen palautteista sekä näihin annettavista vastineista on tehty erillinen yhteenveto kaavaselostuksen liitteeksi.

4.4.3. Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Tähän perustellaan valmisteluvaiheen nähtävillä olon jälkeen, miksi tietty vaihtoehto on valittu.



5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne ja mitoitus

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee pääosin teollisuus- ja varastorakentamista.

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.

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

5.2. Nimistö

Vaihtoehdossa 1 on uusia katualueita: Lajittelijankatu ja -kuja, Läjittäjänpolku ja Kierrättäjänkatu. Vaihtoehdossa 2 on edellä mainittujen lisäksi uutena katualueena myös Kierrättäjänkuja.

5.3. Kaavamerkinnät ja määräykset

5.4. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteuttaminen

5.5. Kaavan vaikutukset

Tässä kerrotaan vaikutuksista VAT, maakuntakaavaan sekä yleiskaavaan ennen kuin syvennyttään muiden osa-alueiden vaikutuksiin.

5.5.1. Vaikutukset luonnonympäristöön

Alueen toteutuessa luonnonympäristö muuttuu vihreäksi teollisuusalueeksi. Ojitettu suopelto palautetaan kosteikkoalueeksi, joka mahdollistaa elinympäristöjen monipuolistumisen suotuisaksi kosteikkolajeille, kuten esim. viitasamma-koille. Lisäksi kiintoaineksen kulkeutuminen Natura 2000-alueelle (Tornionjoen ja Muonionjoen vesistöalue) vähenee merkittävästi nykyisestä.



Tornion kaupunki
Tekniset palvelut
Kaavoitus ja mittaus

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

Osin asemakaava-alueelle ulottuva luoteisosan komeapuustoinen tuore kangas on huomioitu kaavaratkaisussa suojeltavana alueen osana (s).

5.5.2. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava mahdollistaa olevan alueen tehokkaamman maankäytön yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti.

5.5.3. 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.

5.5.4. Vaikutukset liikenteeseen

Kaava-alueen toteutuessa liikennemäärät etenkin Kromitiellä tulevat kasvaamaan, minkä johdosta sujuvien liittymäratkaisujen suunnittelu ja toteutus on tarpeen. Toisaalta raskaan liikenteen osuus pienenee liikennejärjestelyjen myötä merkittävästi Kerankadulla, jonka pohjoispuolella sijaitsevien pientaloalueiden asumisviihtyvyyden ja liikenneturvallisuuden paraneen.

5.5.5. Vaikutukset väestöön ja sosiaaliseen rakenteeseen

Mikäli T/kem-alueelle sijoittuu kaavamerkinnän mukaista toimintaa, tulee toiminnanharjoittajan osoittaa Tukesille toimitettavassa turvallisuus selvityksessä 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 maan käytön suunnittelua varten.

Etäisyysvyöhykkeet tulevat määrittämään ja rajaamaan tulevan laitoksen toiminnan ja turvallisuus selvityksessä tulevaan toimintaan mahdollisesti liittyvät riskit on määritettävä siten, ettei suurimmat sallitut lämpösäteilymäärät, painevaikutukset ja kemikaalipitoisuudet ylitä määritetyillä etäisyyksillä. Tuotantolaitoksen lopullisen sijoittumisen edellytyksenä on TUKES:iltä lupa vaarallisten kemikaalien laajamittaiseen käsittelyyn ja varastointiin, aluehallintovirastolta (AVI) haettava ympäristölupa, kaupungilta haettava rakennuslupa, sekä mahdolliset muut luvat toiminnasta riippuen.



Tornion kaupunki
Tekniset palvelut
Kaavoitus ja mittaus

Olemassa olevan sekä uuden teollisuuden laitoksen tulee olla onnettomuustilanteessa lähestyttävissä hälytysajoneuvoilla vähintään kahdesta eri suunnasta. Kaavassa T/kem-korttelialueelle ja -tonteille on osoitettu kulku vähintään kahdesta suunnasta. Kaavaratkaisussa on siten huomioitu laitosta koskevat toimintaperiaatteet ja pelastuslaitoksen toimintaedellytykset onnettomuuksien ehkäisemiseksi. T/kem-alueella jo nykyisin sijaitsevalla teollisuuslaitoksella on 0,5 kilometrin konsultointivyyöhyke, 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.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

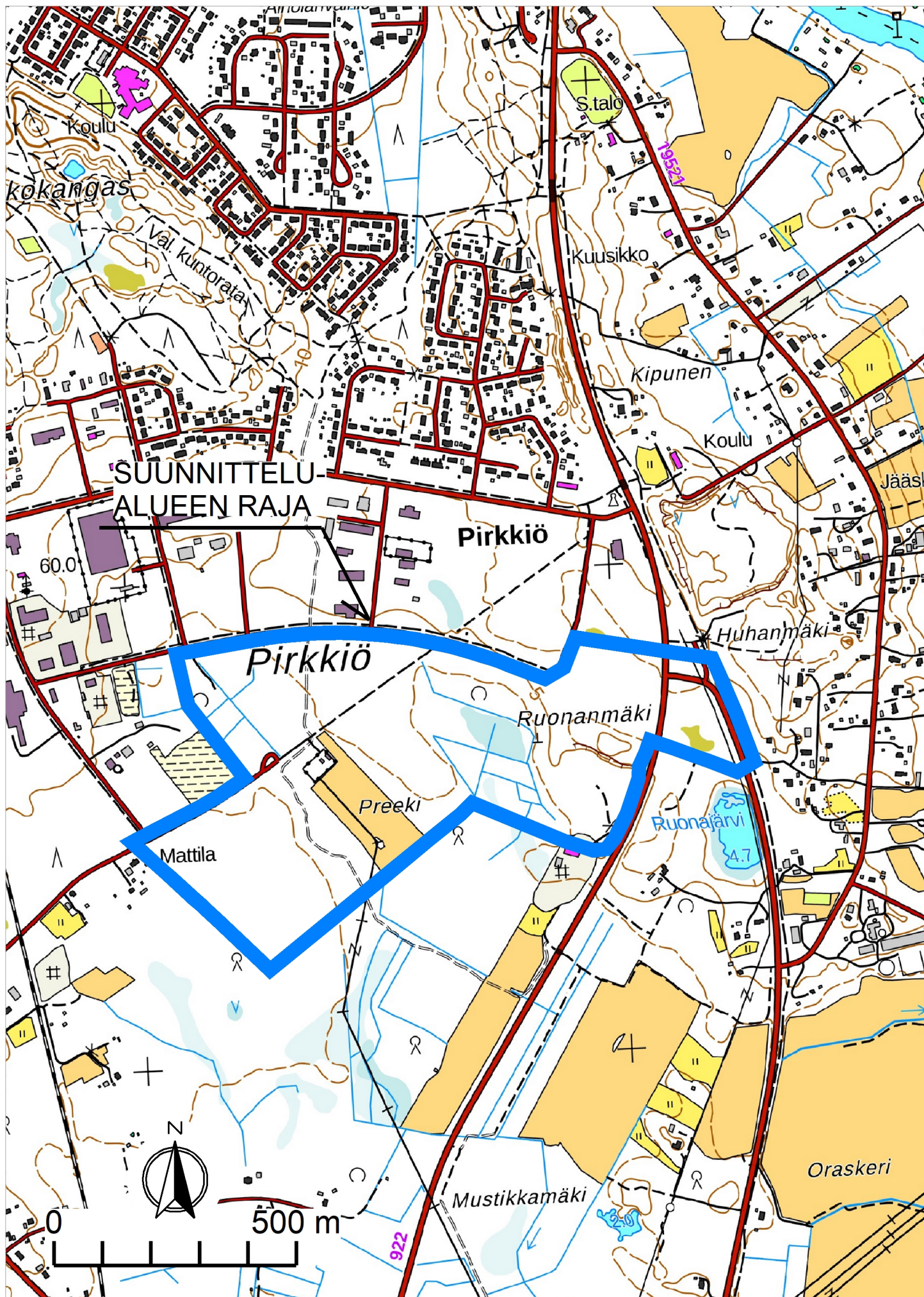
Asemakaavaa lähdetään toteuttamaan pohjoisesta käsin niin, että alue tukeutuu alussa liikenteellisesti Tasalankatuun ennen sen yhdistämistä Kromitiehen.

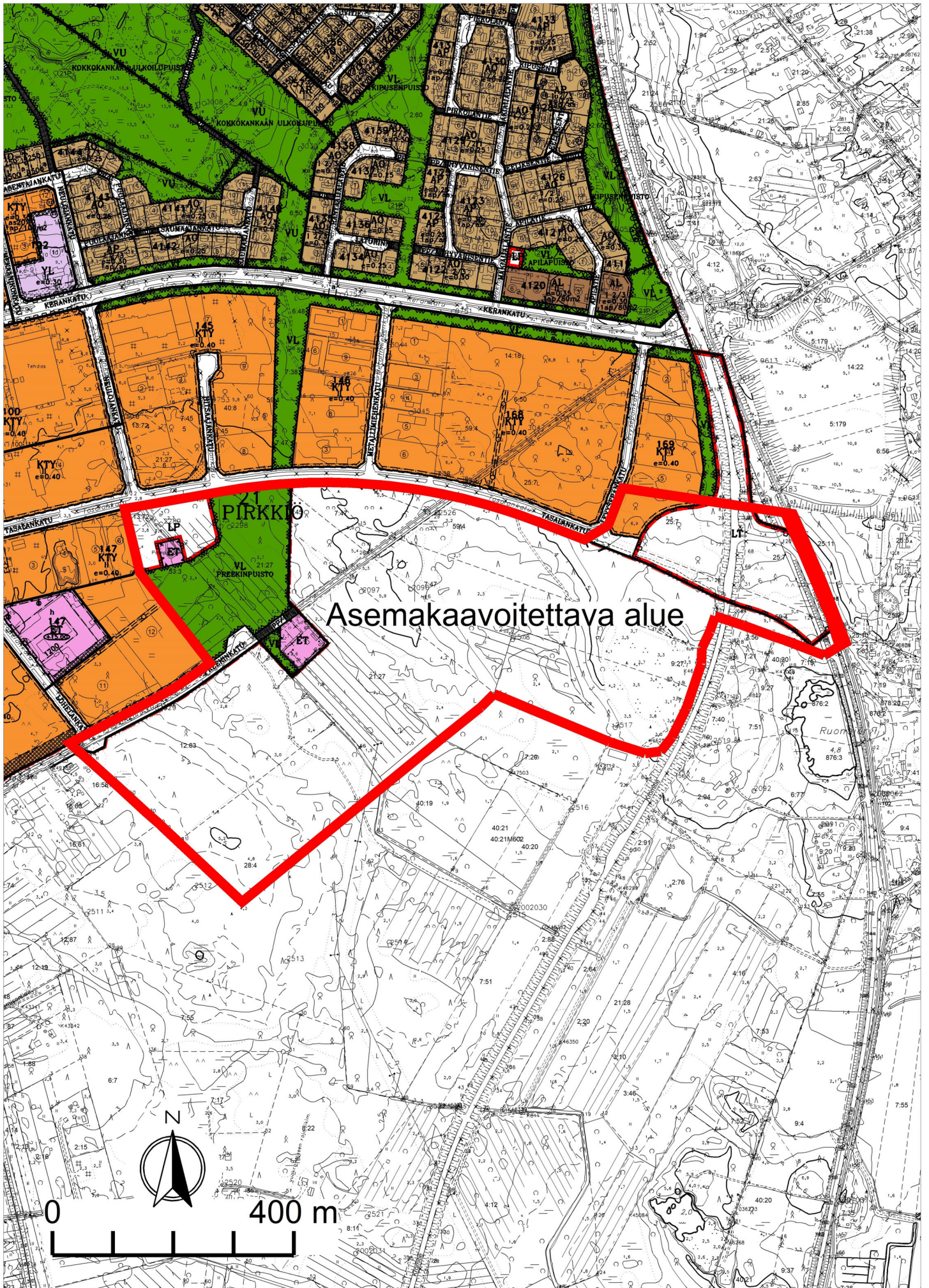
Kun Tasalankatu on liitetty Kromitiehen voidaan suunnittelualueen muu uusi katuverkosto toteuttaa.

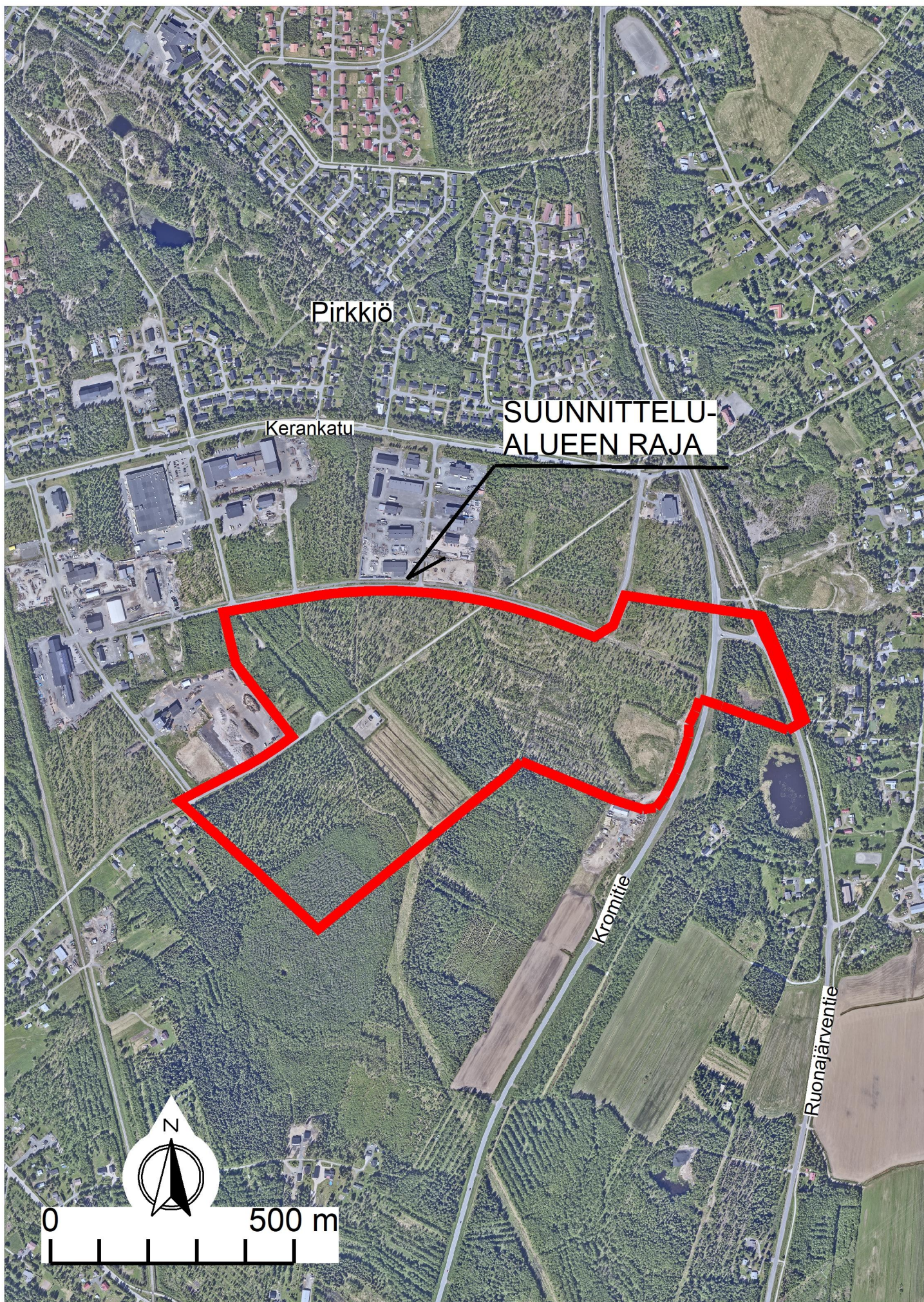
TORNIOSSA 12.4.2024

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Harri Ryynänen".

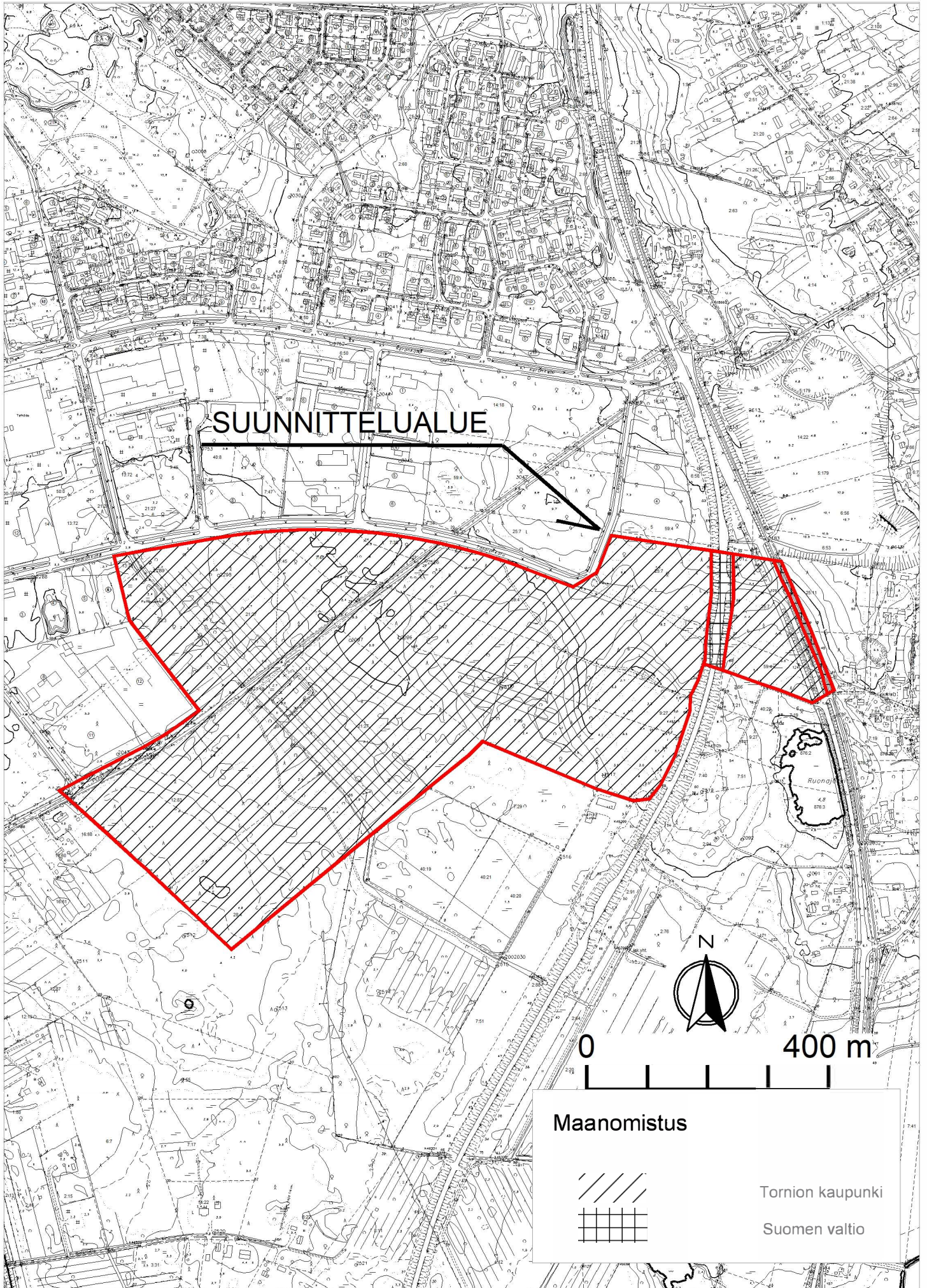
Harri Ryynänen
kaupunginarkkitehti







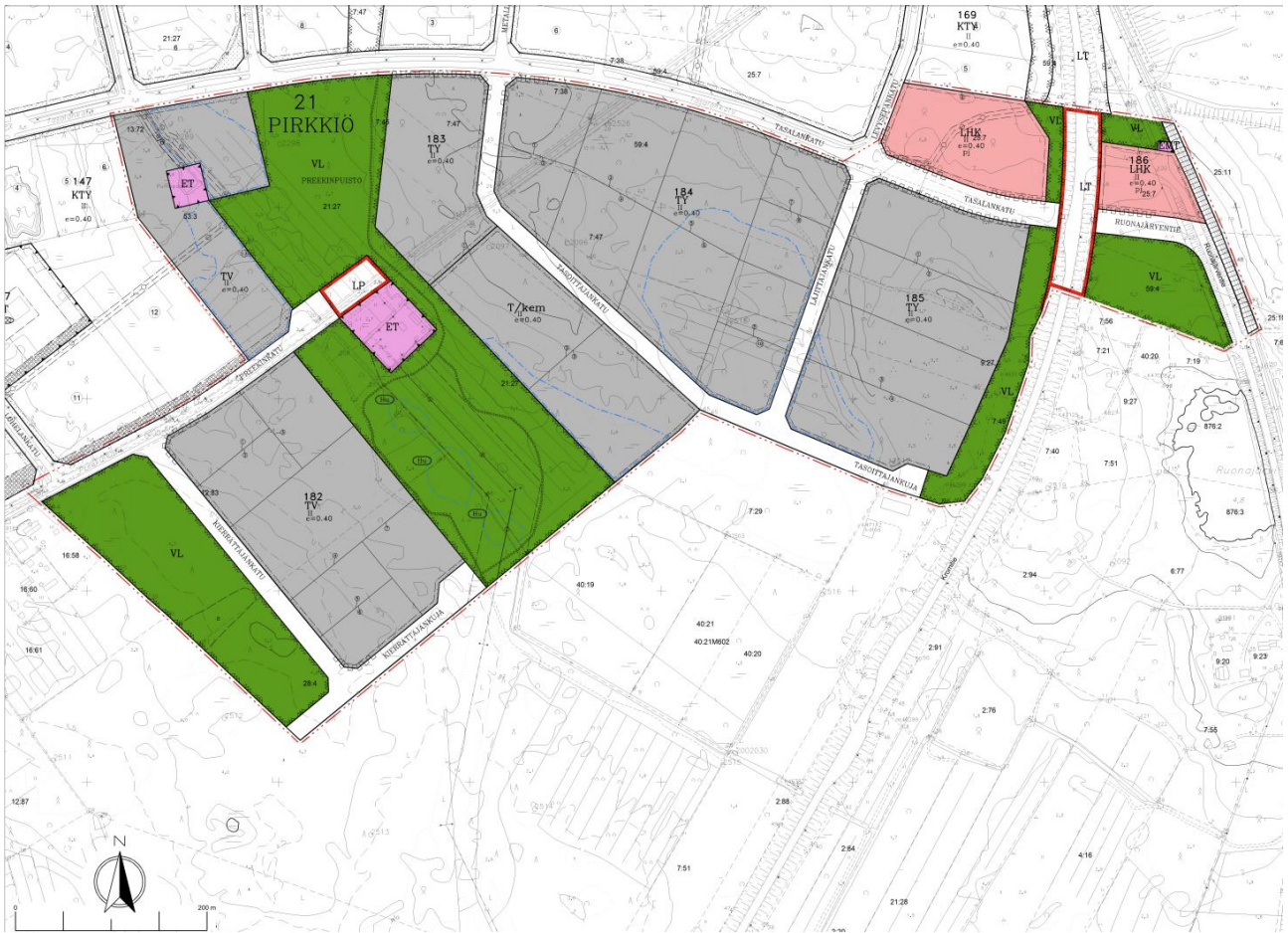
SUUNNITTELUALUEEN MAANOMISTUS LIITE 5.
























VE1



VE2



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

	Varastorakennusten korttelialue.
	Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla on/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.
	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.
	Rakennusala.
	Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.
	Istutettava alueen osa.
	Katu.
	Ulkoilureitti.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.
	Ajoyhteys.
	Sähköjohtoa 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 +2,71 (N2000). Korttelikohtainen läjitys- ja maisemointisuunnitelma on hyväksyttävä erikseen rakennusvalvontaviranomaisilla.
	Suojeltava alueen osa.

YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ TÄLLÄ ASEMAKAAVA-ALUEELLA:

Rakentamisen tulee soveltua ympäristöön julkisivumateriaalin ja värityksen 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 on rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, hoidettava puistomaisessa kunnossa.

T- ja T/kem-korttelialueilla syttymis- ja räjähdysherkkien materiaalien varastointiin sovelletaan MRA 57 mukaista 15 metrin suojaetäisyyttä, ellei muualla toisin määrätä.

T/kem-korttelialueilla tulee huolehtia, että jokaiselle tontille on järjestetty kaksi toisistaan riippumatonta pelastusajoneuvolle soveltuvaa pääsyreittiä.

Alueella saa sijoittaa rakennusten katoille ja julkisivuihin rakenteita ja laitteita, joilla hyödynnetään aurinkoenergiaa.

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

Rakennuslupavaiheessa tulee esittää hulevesien hallintasuunnitelma hulevesien poisjohtamiseen.

Kosteudelle arat rakenteet tulee tulvavaaran vuoksi sijoittaa tason +2,71 (N2000) yläpuolelle.

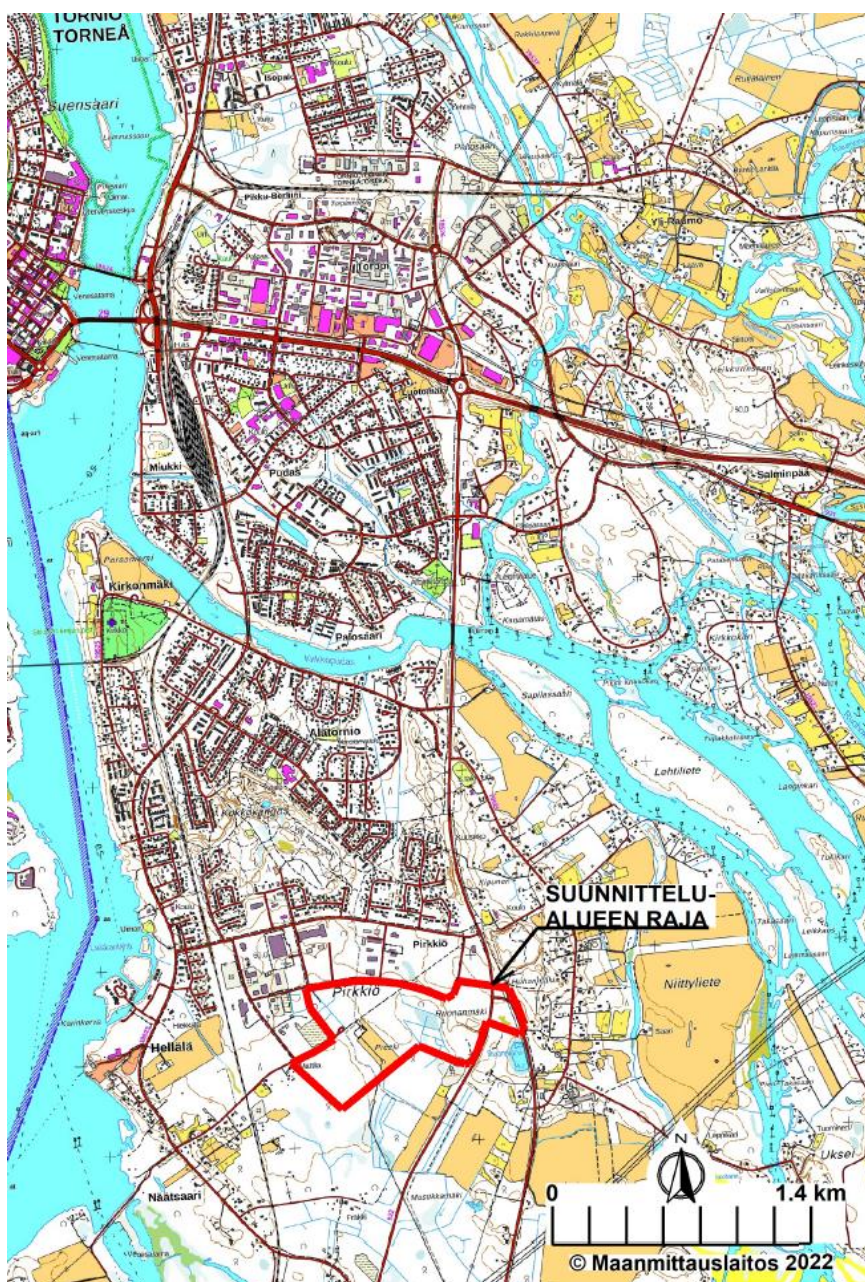
Tällä asemakaava-alueella tonttijako on sitova.

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.

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.

Huolehditään virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävästä hyödyntämisestä.

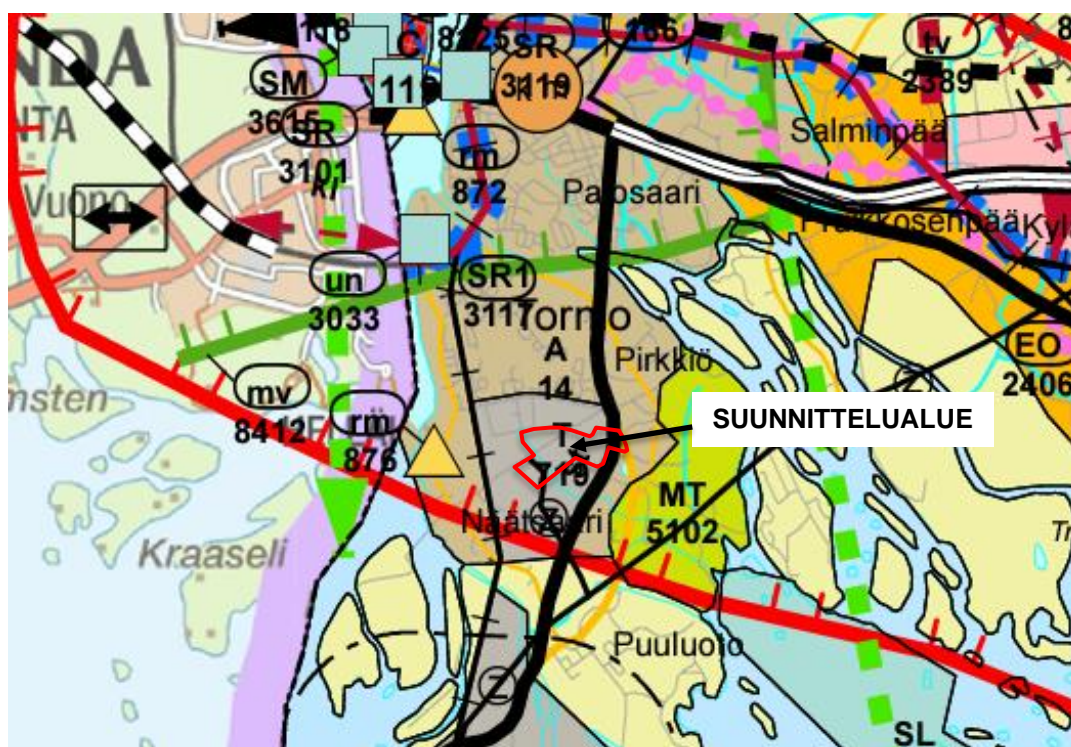
Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin.

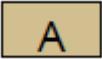
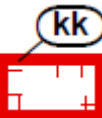
Alueella voimassa olevat kaavat:

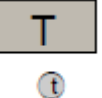
Länsi-Lapin maakuntakaava

Länsi-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty teollisuusalueeksi. Länsi-Lapin maakuntakaava on hyväksytty Lapin liiton valtuustossa 26.11.2012 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 19.2.2014.



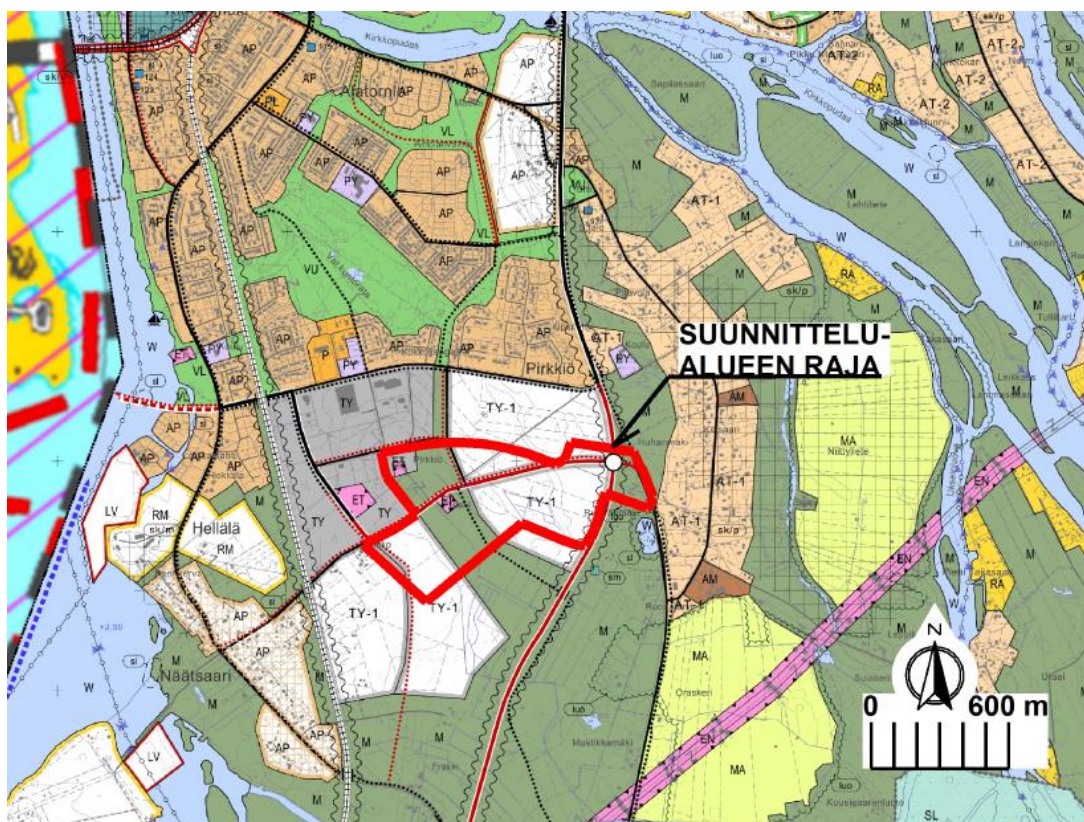
Kuva 2: Ote Länsi-Lapin maakuntakaavasta

- | | |
|---|---|
|  | TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE
Merkinällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita. |
|  | KAUPUKIKEHITTÄMISEN KOHDEALUE
Merkinällä osoitetaan kaupunkiseutua, johon kohdistuu maakunnallisesti tärkeitä alueidenkäyttöllisiä kehittämisen tarpeita ja niiden yhteensovittamista.

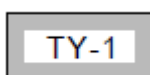
Alueen suunnittelun lähtökohtana tulee olla kaupunkimaisen kokonaisilmeen muodostaminen yhdyskuntarakennetta täydentävällä ja eheyttävällä tavalla. |
|  | TEOLLISUUSALUE/-KOHDE
Merkinällä osoitetaan seudullisesti merkittäviä teollisuustoimintojen alueita. |

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).

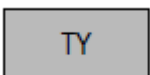


Kuva 3: Ote Tornion yleiskaava 2021



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.

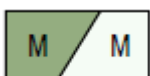


TEOLLISUUSALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ ASETTAA TOIMINNAN LAADULLE ERITYISIÄ VAATIMUKSIA

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/ase- makaavoitetaan sellaisia teollisuustoimintoja, jotka eivät aiheuta merkittävää häiriötä ympäröivälle asutukselle ja virkistystoiminnoille. Alueelle saa sijoittaa teollisuustoimintoja pal- velevia laitteita, rakennuksia ja rakennelmia.




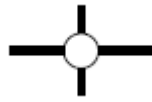
YHDYSKUNTA-TEKNISEN HUOLLON ALUE





MAA- JA METSÄTALOUSVALTAISEN ALUE


Haluamme että alueita käytetään pääasiassa maa- ja metsätaloustuotantoon. Siksi mää- räämme, että alueella sallitaan maa- ja metsätalouteen liittyvä sekä haja-asutusluonteinen asuntorakentaminen. Rakennuspaikan tulee olla pinta-alaltaan vähintään hehtaari. Pelto- alueelle on sallittua vain maatalouteen liittyvä rakentaminen. Uudisrakentaminen tulee si- joittaa 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
- 

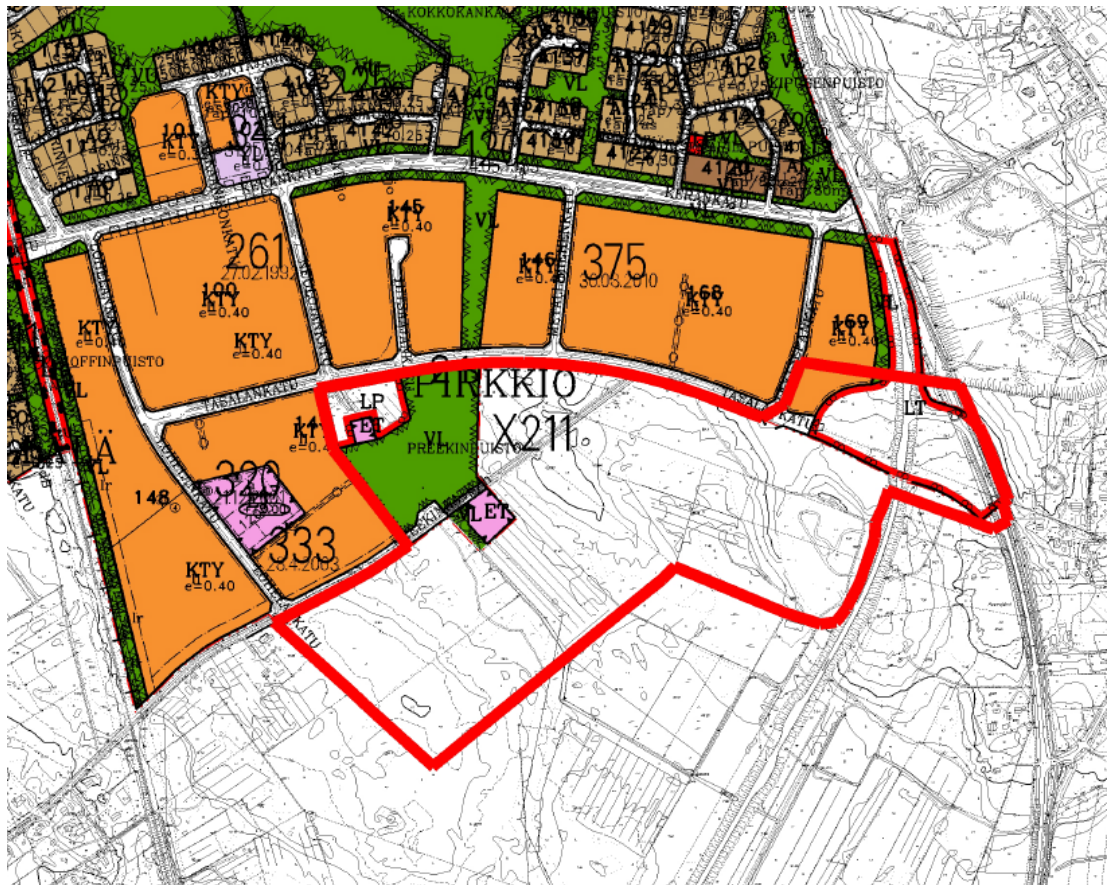
UUDET TIET JA LINJAT
- 

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

KEVYTLIIKENTEEN PÄÄREITTI

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
- Lapin pelastuslaitos
- Tornionlaakson museo
- Väylävirasto
- Digita 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
5-6/2024	Kaava-aineiston tarkistus ehdotusvaiheeseen
6-8/2024	LTK:n ja KH:n käsittely
8-9/2024	Kaavaehdotus nähtäville
8-9/2024	Viranomaisneuvottelut (tarvittaessa)
10/2024	Kaavaehdotuksen hyväksyminen KV:ssa
11/2024	Kaavaehdotus lainvoimainen
11/2024	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.

 Tornio	
KAAVOITUKSEN VAIHEET	
<p>ALOITUSVAIHE</p> <p>Kaavatyö käynnistetään (Maanomistaja voi tehdä aloitteen)</p> <p>Mahdolliset viranomaisneuvottelut Vireilletulosta kuuluttaminen OAS eli osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä 14 vrk tai 30 vrk kaupungintalon ilmoitustaululla, paikallislehdessä ja www.tornio.fi Mielipiteiden ja lausuntojen käsittely</p>	<p>Osallistuminen: Mielipiteen jättäminen</p>
<p>VALMISTELUVAIHE</p> <p>Selvitykset ja vaikutusten arviointi Maanomistajien ja osallisten kuuleminen Mahdolliset viranomaisneuvottelut Kaavaselostuksen ja kaavaluonnoksen valmistelu Kaavaselostus ja kaavaluonnos nähtävillä 14 vrk tai 30 vrk kaupungintalon ilmoitustaululla, paikallislehdessä ja www.tornio.fi Mielipiteiden ja lausuntojen käsittely</p>	<p>Osallistuminen: Mielipiteen jättäminen</p>
<p>EHDOTUSVAIHE</p> <p>Mahdolliset viranomaisneuvottelut Mahdollinen maankäyttö-/kaavoitussopimus Ehdotuksen valmistelu Teknisten palvelujen lautakunnan ja kaupungin- hallituksen hyväksyminen Kaavaselostus ja -ehdotus nähtävillä: 30 vrk, vähäi- set asemakaavat 14 vrk kaupungintalon ilmoitus- taululla, paikallislehdessä ja www.tornio.fi Muistutusten ja lausuntojen käsittely Mahdollinen kaavan korjaaminen (Uudelleen hyväksyttäväksi ja nähtäville, jos oleellisia muutoksia)</p>	<p>Osallistuminen: Muistutuksen jättäminen</p>
<p>HYVÄKSYMISVAIHE</p> <p>Tarkistettu kaavaehdotus Kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston hyväksyminen Kuulutus hyväksymisestä kaupungintalon ilmoitustaululla, paikallislehdessä ja www.tornio.fi Valitusaika (30 vrk)</p>	<p>Osallistuminen: Valitus (HO/KHO)</p>
<p>Kuulutus voimaantulosta, jos ei valituksia</p>	
<p>VOIMASSA OLEVA KAAVA</p>	