

Kemin kaupunki

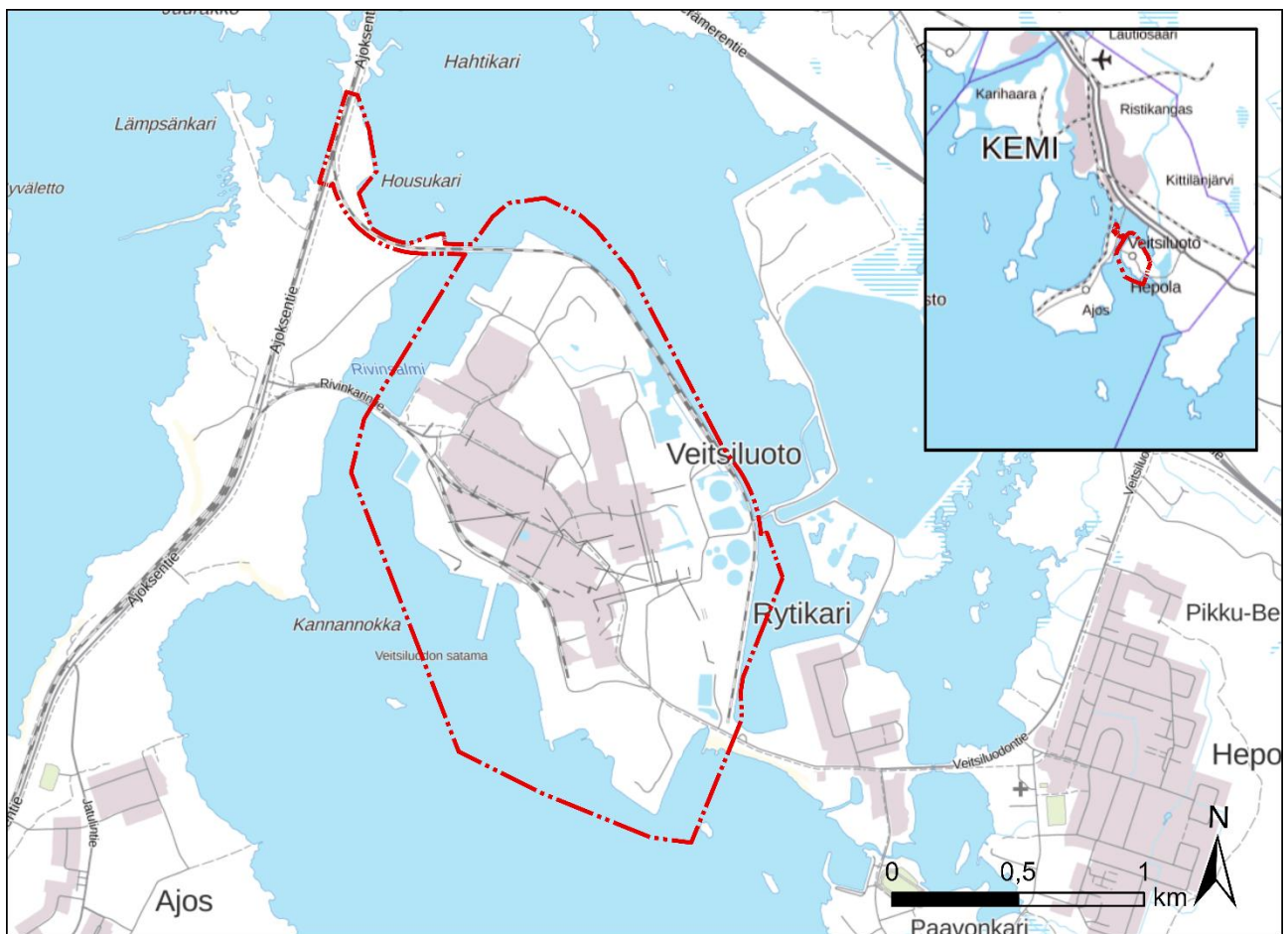
Stora Enson Veitsiluodon asemakaavamuutos

Kaupunginosat: 26 VEITSILUOTO, 20 AJOS, 17 RYTIKARI

Asemakaavamuutos koskee korttelia 2601 sekä rautatie-, suojaviher-, satama-, vesi-, ja yleisientien alueita.

Asemakaavan selostus

Selostus liittyy 14.10.2022 päivättyyn kaavakarttaan



Kuva 1. Asemakaava-alueen sijainti. Alueen rajaus on esitetty punaisella pistekatkoviivalla.

18.10.2022

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kaavan vireilletulo:

Asemakaavamuutos on tullut vireille kaavoituskatsauksen yhteydessä kaupunginhallituksen päätöksellä 22.11.2021 § 409 ja se on kuulutettu lehdessä 1.12.2021.

Kaava hyväksytty:

Elinvoimalautakunta __.__.2022

Kaupunginhallitus __.__.2022

Kaupunginvaltuusto __.__.2022

Lainvoima __.__.2022

Kaavan laatija:

FCG Finnish Consulting Group Oy

Erika Brusila, FM maantiede

Elektroniikkatie 6 (III krs.), 90590 Oulu

p. 041 731 3542, erika.brusila@fcg.fi

Kaupungin yhteyshenkilö:

Saija Alakare

Kaavoitusarkkitehti

p. 050 410 2969

saija.alakare@kemi.fi

Kemin kaupunki, Elinvoimatoimiala / Maankäyttö,

kaavoitus ja asumisen palvelut, Valtakatu 26, 94100 Kemi

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Kemin kaupunkikeskustan eteläpuolella Veitsiluodon saarella. Alue rajautuu luoteiskulmassa Ajoksentiehen. Asemakaavan muutosalueen välittömässä läheisyydessä, alueen itäpuolella sijaitsee Rytikarin asuinalue. Etäisyyttä suunnittelualueesta Rytikarin asuinalueeseen on noin 300 m. Hepolan ja Ajoksen asuinalueisiin etäisyyttä on noin 1 200 m. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 290 ha.

1.3 Kaavan tarkoitus

Stora Enson paperitehdas on lakkautettu. Alueen tulevaa käyttöä varten asemakaavaa tulee muuttaa. Nykyinen käyttötarkoituksmerkintä sallii alueelle puunjalostusteollisuuden toimintoja.

Suunnittelun tavoitteena on laatia Kemin Veitsiluodon alueelle asemakaava, joka mahdollistaa uusien yritysten ja toimintojen sijoittuminen alueelle paperitehdastoiminnan lakkautumisen jälkeen. Sahan toiminta jatkuu alueella, samoin energiatuotantokattila säilytetään. Myös näiden toimintojen jatkuminen turvataan tulevassa kaavassa. Kaavan laadinnan tarkoituksena on ratkaista alueen käyttötarkoituksmerkinnät siten, että kaava palvelee jatkossa mahdollisimman hyvin alueen tulevaa käyttöä.

18.10.2022

Sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot.....	1
1.1	Tunnistetiedot.....	1
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	1
1.3	Kaavan tarkoitus.....	1
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista:.....	3
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	3
2	Tiivistelmä.....	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava	4
3	Lähtökohdat.....	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	5
3.1.2	Luonnonympäristö.....	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	9
3.1.4	Maanomistus	10
3.2	Suunnittelutilanne.....	10
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	10
3.2.2	Länsi-Lapin maakuntakaava.....	11
3.2.3	Yleiskaava	12
3.2.4	Asemakaava	14
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	15
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	15
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	16
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	16
4.3.1	Osalliset	16
4.3.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	16
4.3.3	Viranomaisyhteistyö.....	17
5	Asemakaavan kuvaus.....	17
5.1	Kaavan rakenne.....	17
5.1.1	Mitoitus	18
5.2	Kaavan vaikutukset.....	18
5.2.1	Kaavamuutoksen suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan	18

18.10.2022

5.2.2	Asemakaavan suhde yleiskaavaan	19
5.2.3	Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	19
5.2.4	Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	20
5.2.5	Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	20
5.2.6	Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen 20	
5.2.7	Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	20
5.2.8	Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen	21
5.3	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	22
5.4	Nimistö.....	23
6	Asemakaavan toteutus	23

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavakartta

Kooste Stora Enson Veitsiluodon asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta saaduista lausunnoista sekä niiden vastineet

Asemakaavan seurantalomake

Stora Enson Veitsiluodon asemakaavamuutoksen rakennetun kulttuuriympäristön inventointi, FCG Finnish Consulting Group Oy, 2022

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Enso Oy:n rakennuskannan inventointi. Inventointiraportti 28.2.1997. Museovirasto kulttuuriympäristön palveluikkuna.

Bioindikaattoritutkimus Kemin alueella 2019. Envineer Oy.

Kemin ilmanlaadun seuranta. Typen oksidien, hengitettävien hiukkasten, pienhiukkasten ja haisevien rikkiyhdisteiden pitoisuustulokset vuonna 2021. Ilmanlaatu ja energia, 2022, Ilmatieteen laitos.

Heljala M., Seppälä S-L. & Elo T., 2013. Meren ja teollisuuden kaupunki. Kemin kulttuuriympäristöohjelma. Ympäristöministeriö. Suomen ympäristö 15/2013.

SYKE avoin tieto

Maanmittauslaitoksen historialliset kartat, Ilmakuvat 1946-2019

Maankohoamisen mallinnus Peter Brusila 2015

18.10.2022

Tulkintaohje lajien uhanalaisuuden arvioinnissa käytettävien elinympäristöluokkien tunnistamiseksi Suomen ympäristökeskus 2017

Luonnontila.fi 2022

<https://viranomaiset.laji.fi/>

<https://punainenkirja.laji.fi/>

Uhanalaisen lajin suojelusuunnitelma Lapin Läänissä. Raportti Lapin ELY-keskukselle. Tuomo Karplund Jouko Kärkkäinen Kemi 2021. (Salassapidettävä, julkisuuslaki 24 §)

Veitsiluodon sahan ja voimalaitoksen ympäristömeluselvitys RAPORTTI, REVISIO A, 16.9.2022 WSP Finland Oy

Veitsiluodon tehdasalueen maaperän ja pohjaveden pilaantuneisuustutkimus, 2021, AFRY Finland Oy.

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaproessin vaiheet

Asemakaavamuutos on tullut vireille kaavoituskatsauksen yhteydessä kaupunginhallituksen päätöksellä 22.11.2021 § 409.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville 01.06.2022.

Asemakaavan valmisteluaineisto asetettiin julkisesti nähtäville 01.06-01.07.2022 väliseksi ajaksi (MRL 62 § ja MRA 30 §) kaupungintalon 4. kerroksen ilmoitustaululle sekä kaupungin verkkosivuille. Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot Lapin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Lapin liitolta, Tornionlaakson museolta, Lapin pelastuslaitokselta, Kemin Energia ja Vesi Oy:ltä, Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta, Väylävirastolta, Traficomilta, Pohjois-Suomen aluehallintovirastolta, Fingrid Oy:ltä, Kemin satamalta. Asemakaavan valmisteluaineiston nähtävillä olosta tiedotettiin kaupungin verkkosivuilla, kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä lehdessä. Lausuntoja saatiin 8 kappaletta. Valmisteluaineistosta ei jätetty mielipiteitä.

- Kaavaehdotus ...

- Elinvoimalautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen ...

- Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen ...

- Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan ...

Täydennetään kaavaproessin edetessä

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksella korttelin 2601 käyttötarkoitus muutetaan teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen. Kaavassa säilytetään alueen sataman, rautatien ja yleisen tien käyttötarkoitus. Lisäksi sahan toiminta jatkuu alueella, samoin energiatuotantokattila säilytetään. Myös näiden

18.10.2022

toimintojen jatkuminen turvataan tulevassa kaavassa. Veitsiluodon alue säilyy kaavamuutoksen jälkeen vartioituna yksityisalueena, johon ei sisälly sisäisiä katualueita.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kemin kaupunkikeskustan eteläpuolella Veitsiluodon saarella. Alue rajautuu luoteiskulmassa Ajoksentiehen. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä, alueen itäpuolella sijaitsee Rytikarin asuinalue. Etäisyyttä suunnittelualueesta Rytikarin asuinalueeseen on noin 300 m. Hepolan ja Ajoksen asuinalueisiin etäisyyttä on noin 1 200 m. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 290 ha.

Veitsiluodon saari on rakennettua teollisuusaluetta, jonka läntinen osa on satama-aluetta. Alueella on jo päättäneeseen puunjalostusteollisuuteen liittyvää rakennuskantaa. Lisäksi alueella on saha, jonka toiminta jatkuu alueella. Saaren pohjoisosassa on avoin oleva kaatopaikka ja eteläosassa on aiemmin ollut käytössä kaatopaikka. Saaren pohjois- ja koillislaitaa kiertää rautatie. Pohjoisen rautatie tuo tällä hetkellä puuta sahalle ja etelän puoleinen rautatie päättyy lähelle satamaa.

18.10.2022



Kuva 2. Suunnittelualue ilmakuvassa. Alueen rajaus on esitetty punaisella pistekatkoviivalla.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kemin edusta on osa Perämeren maankohoamisrannikko, jolla ominaisia piirteitä ovat rantaviivan rikkonaisuus ja suurten jokien suistoalueet. Kasvillisuudeltaan Kemin seutu kuuluu keskiboreaaliseen vyöhykkeeseen, jossa monet eteläisen ja pohjoisen vyöhykkeen kasvilajeista ovat levinneisyytensä äärirajoilla.

Veitsiluodon saari on maankohoamisen seurauksen paljastunut merestä n. 1300-luvulla. Alkuperäisestä saaresta ei ole enää jälkiä, sillä saari on kauttaaltaan ollut sen historian ajan muutostilassa. Sahatoiminnan laajennettua sulfiittiselluloosan tekoon ennen sotia ja sodan jälkeisenä aikana paperitehtaan tulon jälkeen on aina tarvittu uutta tilaa, jota on satu läjittämällä ja laajentamalla aluetta merelle. Myös satama-, lastaus- ja varastointialueiden tarpeeseen on tarvittu laajoja maa-alueita. Saarella ollut asutus on niin ikään saanut väistyä tehtaan tarpeisiin. Veitsiluodon entisen asuinalueen vierellä on nykyisin maastosta kohoava metsittynyt kaatopaikka. Hyödyntämättömät joutomaat ja rannat ovat pensoittuneet ja heinittyneet. Paikoitellen rakennetussa ympäristössä vanhojen toimitorakennusten ympärillä on hoidettuja pieniä puistoalueita.

18.10.2022

Tehdas-alueelle on muodostunut avoimia, ihmisen voimakkaasti muokkaamia uuselinympäristöjä kuten pinnoittamattomat lanssialueet, penkereet ja padotut altaat. Lähinnä suhteellisen lyhyestä asutushistoriasta johtuen erityisesti rakennettuihin ympäristöihin sopeutuneita uhanalaisia lajeja on Suomessa vähän. Suurimmalle osalle lajeista rakennettuja ympäristöjä voidaan luonnehtia alkuperäisiä elinympäristöjä korvaaviksi ympäristöiksi.

Yksittäisiä kasvihavaintoja uhanalaislajistosta alueen uuselinympäristöstä ovat silmälläpidettävä **ruijannuokkuesikko** (*koko maassa rauhoitetut kasvilajit* (LSA 1997/160, liite 3a 2021/521, EU:n luontodirektiivin II-liite), jonka varsinainen kasvuympäristö löytyy Satamankankaan somerikkorannoilta, sekä äärimmäisen uhanalainen **perämerenmaruna** (*Uhanalaiset lajit* (LSA 1997/160, liite 4 2021/521, erityisesti suojeltavat lajit LSA 1997/160, liite 4 2021/521, *Koko maassa rauhoitetut kasvilajit* LSA 1997/160, liite 3a 2021/521, EU:n luontodirektiivin II-liiten IV-liite), joka viihtyy paikoitellen rautateiden penkereillä.

Ehkä merkittävin uhanalaislaji on lintulaji (*Julk.laki 24§ 14mom*), jonka reviiriä ei ole pystytty vahvistamaan kesällä 2022. Tehtaanjohdon tietojen mukaan ympäristölupahakemuksen yhteydessä on huomioitu kyseisen lintulajin elinympäristöt. Alueella on tavattu myös erittäin uhanalainen vaskisukkulakoi (*uhanalaiset lajit* LSA 1997/160, liite 4 2021/521, *erityisesti suojeltavat lajit* LSA 1997/160, liite 4 2021/521, *kiireellisesti suojeltavat lajit* SYKE 2020), kyseinen yksilö on löydetty kuolleena ja sen varsinainen lisääntymis- ja ravintopaikka on läheisellä Kalkkinokalla.

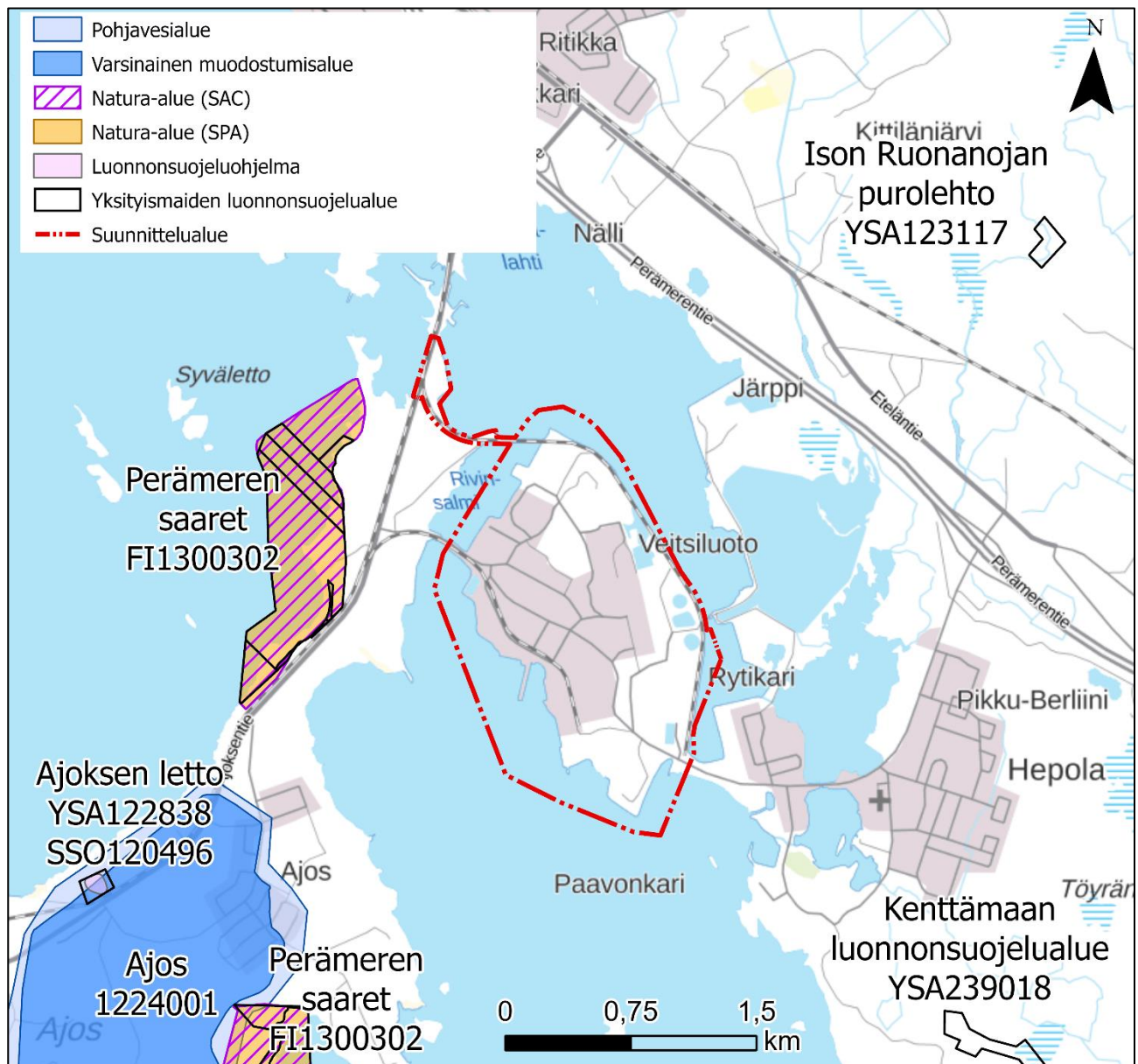
Ilmatieteen laitos seurasi Kemin keskustassa ulkoilman laatua 1.1.–28.12.2021 yhdessä mittauspisteessä. Mittausasema sijaitsi Kirkkopuistonkadulla autokaistojen välisellä tien keskialueella kulkevan pyörätien vieressä. Mittausasemalla mitattiin typen oksideja, pienhiukkasia, hengitettäviä hiukkasia sekä haisevia rikkiyhdisteitä. Indeksillä ilmaistuna ilmanlaatu oli keskustassa hyvää tai tyydyttävää suurimman osan ajasta, 89 % mittausjakson vuorokausista. Ilmanlaatu oli välttävää 8 % päivistä, huonoa 2 % päivistä ja erittäin huonoa 1 % päivistä. Huonon ja erittäin huonon ilmanlaadun päiviä oli eniten huhtikuussa (7 päivää). Suurin osa huonon ja erittäin huonon ilmanlaadun päivistä johtuivat tarkastelujaksolla hengitettävien hiukkasten korkeista pitoisuuksista kevään katupölykaudella. Hengitettävien hiukkasten, pienhiukkasten ja typpidioksidin mitatut pitoisuudet jäivät selvästi ilmanlaadunlaadunsaadännössä annettujen raja-arvojen ja arviointikynnyksien alapuolelle. Hengitettävien hiukkasten pitoisuudet olivat korkeimmillaan 40 % vuorokausiraja-arvosta ja 28 % vuosiraja-arvosta. Pienhiukkasten pitoisuus oli enimmillään keskustassa 21 % vuosiraja-arvosta. Typpidioksidin pitoisuus oli enimmillään keskustassa 33 % tuntiraja-arvosta ja 20 % vuosiraja-arvosta. Kaikkien mitattujen pitoisuuksien ohjearvoon verrattavat pitoisuudet jäivät alle ohjearvotason kaikkina kuukausina. Typpidioksidien ohjearvoon verrattavat pitoisuudet olivat enimmillään helmikuussa, jolloin tuntipitoisuus oli 49 % ja vuorokausipitoisuus 52 % ohjearvotasosta. Mitattujen pitoisuuksien, ajallisen vaihtelun sekä tuulensuuntatarkasteluiden perusteella Kemin keskustan ilmanlaadunmittauspisteessä merkittävimmät ilmanlaatuun vaikuttavat tekijät ovat autoliikenne sekä katupöly. Hiukkasten pitoisuuksiin vaikuttavat autojen pakokaasuista peräisin olevien hiukkasten lisäksi myös tuulen ja liikennevirran maanpinnasta ilmaan nostattamat hiukkaset.

Suunnittelualue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Lähin vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue, Ajos (1224001) sijaitsee noin 1,5 kilometrin päässä kaava-alueesta lounaaseen.

Lähin Natura-alue, Perämeren saaret FI1300302 sijoittuu alueen länsipuolelle lähimmillään noin 300 metrin etäisyydelle. Suunnittelualueelle ei sijoitu suojelualueita. Noin 2 km etäisyydellä suunnittelualueesta kaakossa sijaitsee Kenttamaan luonnonsuojelualue YSA239018 ja noin 2,5 km etäisyydellä luoteessa Soidensuojeluohjelma Ajoksen letto YSA122838.

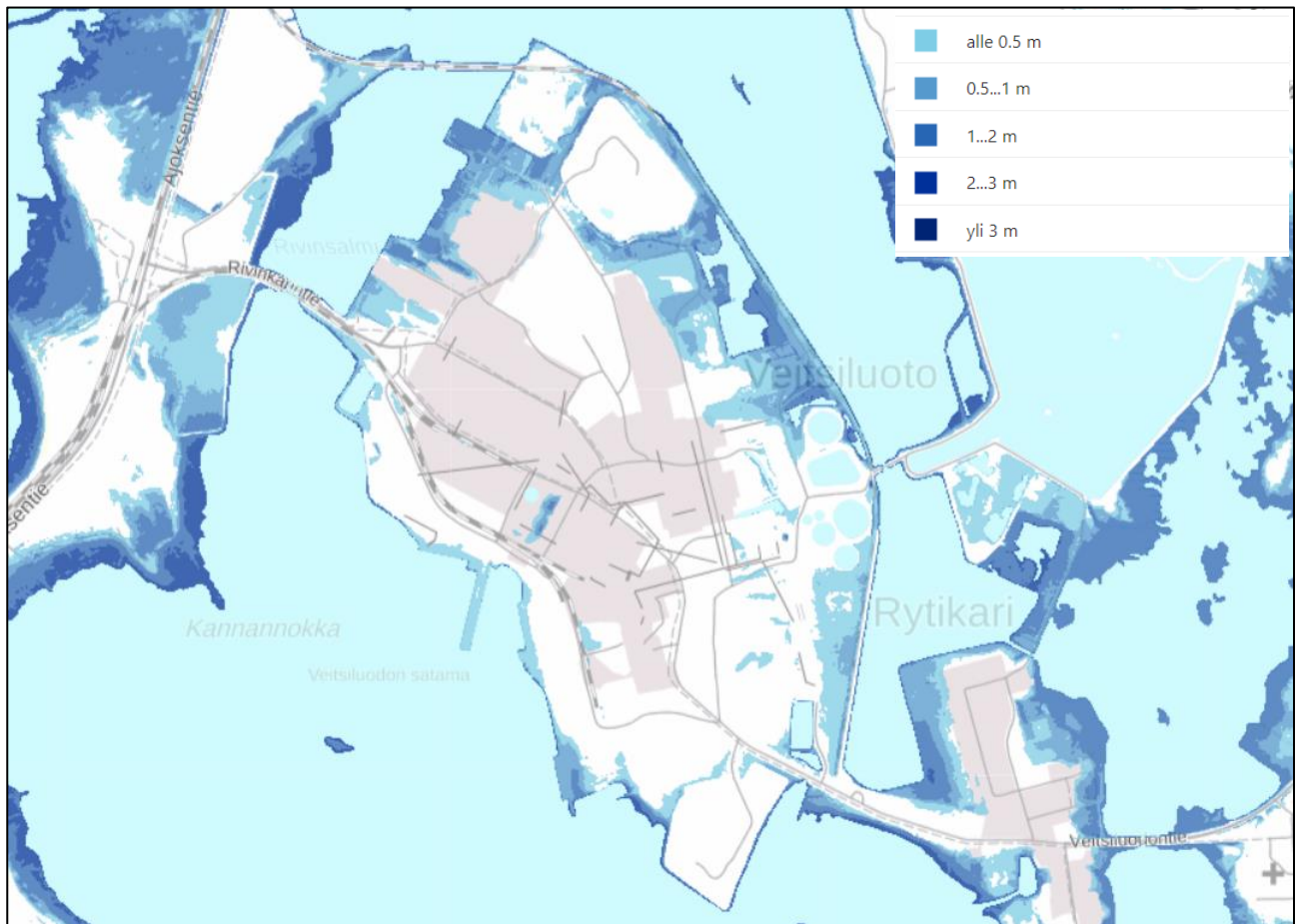
18.10.2022

Kemin alue on merkittävää tulvariskialuetta. Suunnittelualue sijoittuu merenrannan läheisyyteen, joten kaavan suunnittelussa otetaan huomioon tulvariski. Erittäin harvinainen meritulva 1/250a voi nousta osittain teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle (T/kem) (Tulvakeskuksen tulvakarttapalvelu), joten alueella tulee tarvittaessa lisätä maata siten, että rakennukset sijoittuvat em. rajan yläpuolelle.



Kuva 3. Asemakaava-alueen lähelle sijoittuvat luonnonarvot.

18.10.2022



Kuva 4. Erittäin harvinainen tulva. Tulva-aluekartta, meritulva, 1/250a. Tilastollisesti kerran 250 vuodessa toistuvan meritulvan taso. Tulvariskikartalla esitetään tulvan toistuvuuden (eli tulvavaarakartoitetun skenaarion) aiheuttama riski. (Tulvakeskus, tulvakarttapalvelu, 21.09.2022)

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Teollinen toiminta Veitsiluodolla alkoi, kun Suomen valtio perusti sinne Veitsiluodon sahan vuonna 1921. Paikan valintaan vaikuttivat muun muassa yhteyksien helppo järjestäminen mantereelle ja Kemijoen uittoreiteille. Saha voimalaitoksineen käynnistyi vuonna 1922, sulfiittisellun tuotanto aloitettiin 1930 ja paperin valmistus 1955. Veitsiluodon paperitehdas oli toimiessaan maailman pohjoisin paperitehdas ja yksi Euroopan suurimpia paperitehdaskokonaisuuksia. 1960-luvun lopulla se oli Euroopan suurin sanomalehtipaperin tuottaja. Veitsiluodon pinta-alaa on kasvatettu täyttömaalla tarpeen vaatiessa. Sahan ja tehtaan ympärille syntyi 1920- ja 1930-luvulla niiden työntekijöiden asuttama yhdyskunta. Yhdyskunnasta on Veitsiluodossa enää jäljellä kaksi tehtaan johtajien asuinrakennusta.

Suunnittelualueella ei ole muinaisjäännöksiä eikä valtakunnallisesti arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY 2009). Lähin muinaisjäännösmerkintä on Rivinokka, poistettu kiinteä

18.10.2022

muinaisjäännös, reilun 200 metrin päässä kaava-alueesta. Kemin kulttuuriympäristöohjelmassa "Mer-
ren ja teollisuuden kaupunki" suunnittelualueen olevia kohteita ei ole nostettu esille.

Enso Oy:n rakennuskantaa on inventoitu vuonna 1997. 7.1.1997 ja 28.2.1997 päivätyt inventointira-
portit on laatinut Henrik Wager. Raporteissa on esitelty Enso Oy:n eri puolilla Suomea olevien tehtai-
den, ja muiden kohteiden, rakennuskantaa. Inventoinnissa ei ole arvioitu yksittäisiä rakennuksia
vaan tehtaiden muodostamia kokonaisuuksia. Inventointia laadittaessa Veitsiluodon tehdasyhdys-
kunnasta oli vielä osia jäljellä.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä aiemmin inventoidut rakennukset Veitsiluodosta tarkistusinventoi-
toitiin ja lisäksi täydennysinventointiin 5 aiemmin inventoimatonta rakennusta asemakaavan vaati-
malla tarkkuudella. Tarkistus- ja täydennysinventointi on kaavan liitteenä (Stora Enson Veitsiluodon
asemakaavamuutoksen rakennetun kulttuuriympäristön inventointi 2022.).

Suunnittelualueelle on laadittu meluselvitys 16.9.2022 sellu- ja paperitoimintojen loputtua. Tehtyjen
laskennallisten tarkastelujen tai 5. – 6.9.2022 suoritettujen ympäristömelumittausten perusteella sa-
han toimintojen ja voimalaitoksen aiheuttama melu ei ylitä melutason ohjearvoja Rytikarin alueella.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue sijoittuu seuraavien kiinteistöjen alueelle:

240-17-9901-0, 240-26-2601-11, 240-26-2601-2, 240-26-2601-3, 240-26-2601-4, 240-26-2601-5,
240-26-2601-6, 240-26-2601-7, 240-26-2601-7240-26-2601-10, 240-402-44-1, 240-402-876-1, 240-
403-116-0, 240-403-871-14, 240-403-871-15, 240-403-90-0, 240-403-95-0, 240-871-1-4, 240-895-2-
2, 240-895-2-4.

Suurin osa suunnittelualueesta on Stora Enso Veitsiluoto Oy:n omistuksessa. Muita maanomistajia
ovat Kemin kaupunki ja Väylävirasto sekä vesialueella (240-402-876-1) Kemin Kirkonkylän Osakas-
kunta.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (hyv. 14.12.2017, voim. 1.4.2018) koskevat seuraavia asia-
kokonaisuuksia:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energiahuolto

18.10.2022

3.2.2 Länsi-Lapin maakuntakaava

Asemakaava-alueella on voimassa Länsi-Lapin maakuntakaava, joka on hyväksytty Lapin maakuntavaltuustossa 26.11.2012 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 19.2.2014.

Asemakaava-alue sijoittuu maakuntakaavaan merkitylle teollisuusalueelle (T). Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittäviä teollisuustoimintojen alueita. Lisäksi alueelle on osoitettu satama-alue (LS). Alueen luoteisosa on Maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M).

Alue kuuluu maakuntakaavassa SEVESO –alueeseen (sev). Merkinnällä osoitetaan SEVESO II–direktiivin mukainen konsultointivyöhyke.

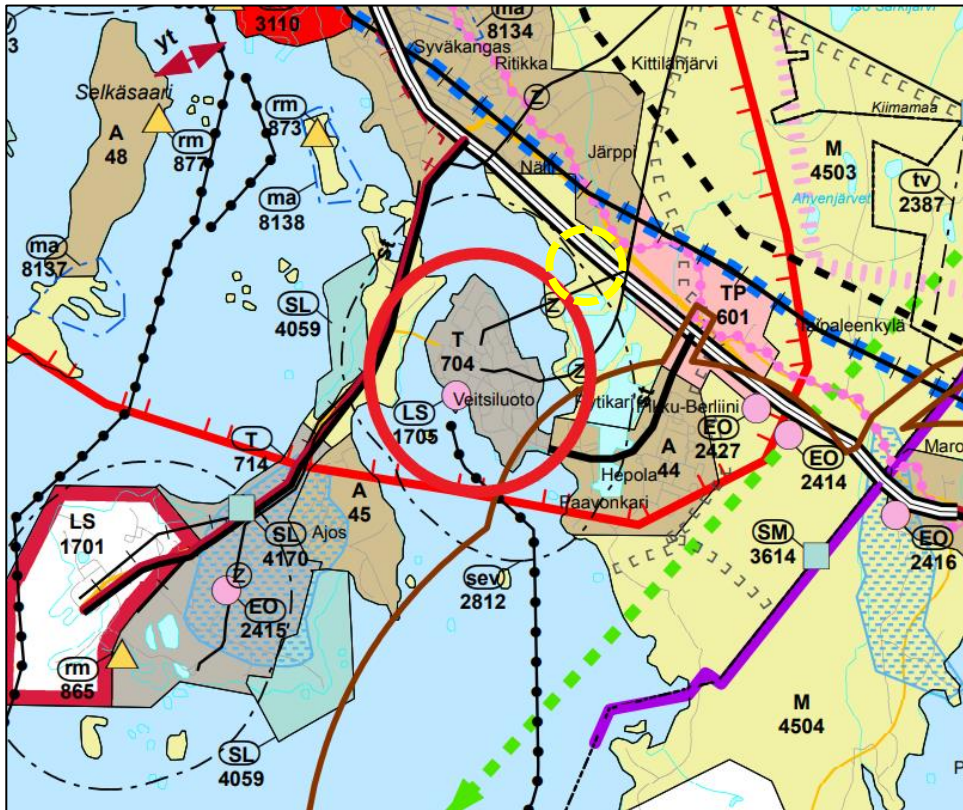
Alueelle sijoittuu kaksi maakuntakaavaan merkittyä voimajohtoa (z). Merkinnällä osoitetaan voimajohtojen runkolinjat.

Alue sijaitsee maakuntakaavassa Perämerenkaaren kehittämisvyöhykkeellä ja kaupunkikehittämisen kohdealueella (kk 8500).

Lisäksi Stora Enson Veitsiluodon asemakaavamuutokseen liittyvät seuraavat koko Länsi-Lapin maakuntakaava-alueita koskevat määräykset:

- Alueidenkäyttöä ja toimintoja suunniteltaessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä, elinympäristön laadun parantamista sekä joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen edellytysten kehittämistä.
- Maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon arvokkaat luonnonympäristöt, arvokkaat maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt sekä kiinnitettävä erityistä huomiota rakennetun ympäristön laatuun.
- Tulva -, sortuma -ja vyörymä vaara -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 tulva riskialueet ja tulvien hallinta suunnitelmat.
- Meluhaittojen ehkäisemiseksi ja ympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupa menettelyissä on otettava huomioon valtioneuvoston päätös melutasojen ohjearvoista.

18.10.2022



Kuva 4. Ote Länsi-Lapin maakuntakaavasta. Kaava-alueen yleissijainti on esitetty punaisella ympyrällä.

3.2.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Kemin eteläisten alueiden yleiskaava (Yk-nro6). Lisäksi Ajoksen yleiskaava (Yk-nro2) vaikuttaa suunnittelualueen luoteisosissa.

Voimassa olevissa oikeusvaikutteisissa yleiskaavoissa alueella on seuraavia kaavamerkintöjä ja -määryksiä:

Ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen alue (TT-1). Alueella saa harjoittaa puunjalostusteollisuutta ja siihen liittyviä toimintoja. Alueen käyttö osoitetaan yksityiskohtaisemmin asemakaavassa, jossa rakennusten yhteenlaskettu pinta-ala saa olla enintään 571 000 kerrosneliometriä.

Satama-alue (LS-1). Alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia teollisuus-, varasto- ja palvelutiloja.

Teollisuusjätteen käsittely- ja varastointialue (EJ-1).

Suojaviheralue (EV). Alue on varattu liikenteen, teollisuuden ja jätteenkäsittelypaikan tms. päästöhaittoja vaimentaville istutuksille tai suojarakenteille. Aluetta on hoidettava puistomaisesti. Alueella ei sallita uudisrakentamista, sillä rakennusoikeus on osoitettu tilakohtaisesti tällä yleiskaavalla vahvistuville muille alueille.

Suojaviheralue kaatopaikan ympäristöhaiiriöiden torjumiseksi tai käytöstä poistettu maisemoitu kaatopaikka (EV-1)

18.10.2022

Virkistysalue (V). Alue varataan ulkoiluun ja virkistykseen. Alueelle saa rakentaa vain ulkoilun ja virkistyskäytön vuoksi tarpeellisia rakennuksia ja laitteita. Muu rakennusoikeus on osoitettu tilakohtaisesti tällä yleiskaavalla vahvistuville muille alueille. Maankäyttö- ja rakennuslain 128.1 §:n nojalla määrätään, että maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa. Lupa ei kuitenkaan ole tarpeen, jos toimenpide perustuu metsäviranomaisen hyväksymään yleiskaavamääräysten mukaiseen metsänhakuusuunnitelmaan.

Vesialue (W.)

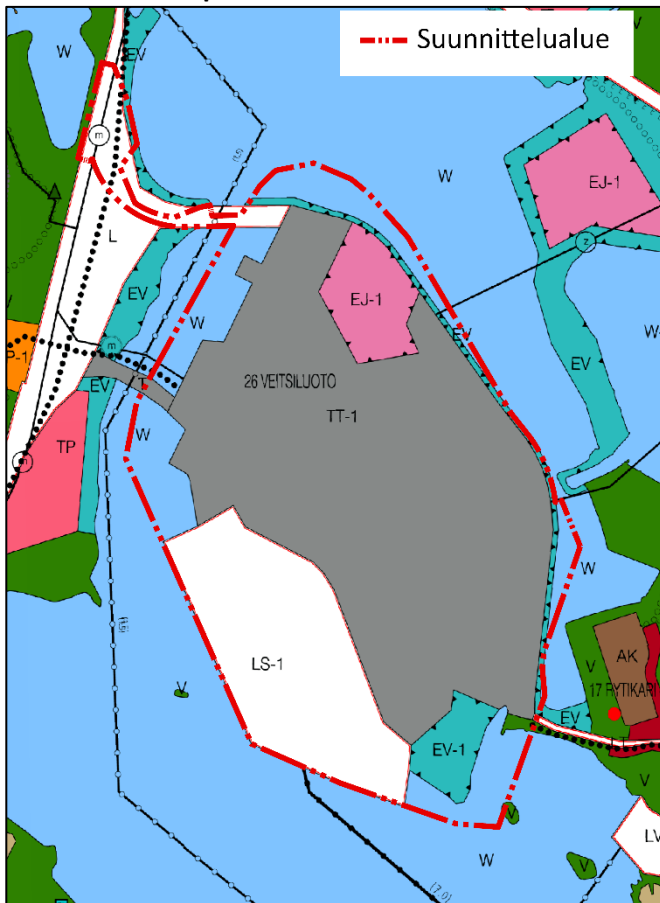
Teollisuus- ja varastoalue (T). Korttelitehokkuus enintään $e=0,70$.

Liikennealue (L). Alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia teollisuus-, varasto- ja palvelutiloja.

Voimalinja. Uusia asuinrakennuksia ei saa sijoittaa 40 metriä lähemmäksi 110 kv tai sitä suurempia voimalinjoja.

Kevyen liikenteen reitti

Malmirikasteputki



Kuva 5. Ote voimassaolevasta yhdistelmäyleiskaavasta. Suunnittelualueen raja on esitetty punaisella pistekatkoviivalla.

18.10.2022

3.2.4 Asemakaava

Pääosa suunnittelualueen asemakaavasta on saanut lainvoiman vuonna 1992, AK nro 367. Nykyinen T-1 käyttötarkoituksmerkintä on suunnattu puunjalostusteollisuudelle, joten se rajoittaa muita toimintoja sijoittumasta alueelle.

Saaren pohjois- ja koillislaitaa kiertää erillinen asemakaava, joka on saanut lainvoiman 2001, AK nro 407. Tähän on merkitty pienehkö varaus T-käyttötarkoituksen korttelialuetta, mutta pääosin erillinen asemakaava osoittaa saarella rautatiealuetta.

Voimassa olevissa asemakaavoissa alueella on seuraavia kaavamerkintöjä:

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T-1). Alueella saa harjoittaa puunjalostusteollisuutta ja siihen liittyviä toimintoja.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T).

Satama-alue (LS).

Lähivirkistysalue (VL).

Teollisuusvesialue (W-1).

Rautatiealue (LR).

Yleisentienalue (LT).

Suojaviheralue (EV).

Vesialue (W).

Vaara-alue (va).

Yleiseen tiehen kuuluva jalankulku, ja polkupyörätie (LT-pp).

Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys (a).

18.10.2022



Kuva 6. Ote voimassa olevasta asemakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen raja on esitetty punaisella viivalla.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Stora Enson paperitehdas on lakkautettu. Alueen tulevaa käyttöä varten asemakaavaa tulee muuttaa. Nykyinen käyttötarkoituksmerkintä merkintä sallii alueelle puunjalostusteollisuuden toimintoja.

Suunnittelun tavoitteena on laatia Kemin Veitsiluodon alueelle asemakaava, joka mahdollistaa uusien yritysten ja toimintojen sijoittuminen alueelle paperitehdastoiminnan lakkautumisen jälkeen. Kaavassa säilytetään alueen sataman käyttötarkoitus. Lisäksi sahan toiminta jatkuu alueella, samoin energiatuotantokattila säilytetään. Myös näiden toimintojen jatkuminen turvataan tulevassa kaavassa. Kaavan laadinnalla ratkaistaan alueen käyttötarkoituksmerkinnät siten, että kaava palvelee jatkossa alueen tulevaa käyttöä.

18.10.2022

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavamuutos on käynnistynyt Stora Enso Veitsiluoto Oy:n aloitteesta. Kaavoitus sopimus laaditaan kaupungin ja yhtiön kesken.

Asemakaavamuutos on tullut vireille kaavoituskatsauksen yhteydessä kaupunginhallituksen päätöksellä 22.11.2021 § 409.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavan osallisia ovat lähialueen asukkaat ja ne, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa alueen kaavoitus koskee. Osallisille ja kuntalaisille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

- kaava-alueen kiinteistönomistajat
- ne, joiden asumiseen, työhön tai muihin oloihin valmisteilla oleva kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa
- viranomaiset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:
 - Kemin kaupungin hallintokunnat ja lautakunnat
 - Lapin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)
 - Lapin liitto
 - Tornionlaakson museo
 - Lapin pelastuslaitos
 - Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (TUKES)
 - Väylävirasto
 - Traficom
 - Fingrid Oyj
 - Pohjois-Suomen aluehallintovirasto
 - Kemin Energia ja Vesi Oy
- Kemin satama

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä valmisteluaineistosta nähtävillä oloaikana. Lisäksi osalliset voivat antaa muistutuksen kaavaehdotuksesta.

Valmisteluaineiston nähtävillä olosta tiedotetaan ilmoituslehdessä ja kaupungin verkkosivuilla.

18.10.2022

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Maankäyttö- ja rakennuslain 66 § mukainen viranomaisneuvottelu on järjestetty 21.04.2022.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella korttelin 2601 käyttötarkoitus muutetaan teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen. Käyttötarkoituksen muutos mahdollistaa alueen tulevan käytön ja uusien toimintojen sijoittumisen alueelle. Samalla sahan toiminta ja energiatuotantokattilan säilyminen turvataan kaavassa. Asemakaavan muutoksella korttelin 2601 teollisuusalueeseen sisällytetään eteläosasta muutettavassa asemakaavassa osoitettu lähivirkistysalue, jonka pinta-ala on 4585 m². Lähivirkistysalumerkintä poistetaan, sillä kulmaus on aidattua tehdasaluetta. Kohteella ei ole ulkoilun tai liikuttamisen kannalta merkitystä.

Asemakaavan muutoksella aidatut laituri-alueet sisällytetään ohjeelliseen satama-alueeseen. Asemakaavamuutoksella ohjeellisella satama-alueella saa käsitellä ja varastoida kemikaaleja ja rakentaa pääkäyttötarkoitukseen liittyviä rakennuksia, rakenteita ja laitteita, kuten varastoja ja sosiaali- ja konttoritiloja. Muutettavassa asemakaavassa ohjeellisen satama-alueen maa-alueet sisältyivät teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeseen, jolloin satama-alueen luonne ei muutu merkittävästi asemakaavan muutoksella. Kaavamuutos mahdollistaa myös satama-alueen kehittämisen.

Malmirikasteputki ja voimalinja ovat asemakaavassa osoitettu vaara-alueiksi.

Saaren pohjoisosan avoin kaatopaikka osoitetaan asemakaavassa jätteenkäsittelyalueeksi. Eteläosan vanha kaatopaikka osoitetaan käytöstä poistetuksi kaatopaikaksi.

Asemakaavan muutoksella ei tehdä muutoksia Ajoksen alueella vaikuttavaan asemakaavaan. Kaavassa säilytetään rautatien, yleisen tien ja suojaviheralueen käyttötarkoitukset.

Veitsiluodon teollisuusalue säilyy kaavamuutoksen jälkeen vartioituna yksityisalueena, johon ei sisälly sisäisiä katualueita.

Jätteenkäsittelyalueen kaakkoispuolella oleva vesialue on merkitty ohjeelliseksi vesialueeksi. Täytettäessä edellytetään vesilain mukaista lupaa.

Alueelle on merkitty ohjeelliset ajoyhteydet. Alueelta pääsee pois useampaa reittiä.

Asemakaavamuutoksessa rakennukset tai niiden osat, joissa on rakennushistoriallisesti tärkeitä arvoja, merkitään rh merkinnällä kaavan osa-alueen erityisominaisuuksien merkitsemiseksi. Rakennushistoriallisesti tärkeille rakennuksille tai rakennuksen osalle saa myöntää purkuluvan rakennusluvan myöntämisen yhteydessä. Ennen purkuluvan myöntämistä rakennushistoriallisesti tärkeän rakennuksen tai sen osan ominaispiirteet ja arvot tulee dokumentoida. Kaavamerkintä koskee vain merkinnällä osoitettuja rakennuksia tai niiden osia. Purkulupaa merkinnällä osoitetuille rakennuksille ei tule myöntää muulloin kuin haettaessa rakennuslupaa rakennukselle, joka sijoittuu kokonaan tai osittain olemassa olevaan rh merkittyyn rakennukseen. **Muut kaava-alueen rakennukset voi purkaa ilman**

18.10.2022

dokumentointia. Rakennuksen arvot ja ominaispiirteet voidaan dokumentoida esimerkiksi rakennushistoriallisena selvityksenä, jossa esitellään kohteen suunnittelun ja rakentamisen vaiheet ja kuvataan rakennuksen ulkoasu ja sisätilat yksityiskohtaisesti.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 289,4627 hehtaaria. Alueen kokonaisrakennusoikeus on 571 000 kerrosalaneliömetriä.

Asemakaavalla on osoitettu rakennusoikeutta teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle (T/kem). Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 571 000 kerrosalaneliömetriä. Rakennusalan ulkopuolelle on kaavamuutoksessa jätetty jätteenkäsittelyalue ja käytöstä poistettu kaatopaikka.

5.2 Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutuksia arvioidaan vertaamalla suunnittelualueen nykyistä maankäyttöä ja asemakaavaa suhteessa kaavamuutokseen.

5.2.1 Kaavamuutoksen suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan

Kaavamuutos ei ole ristiriidassa maakuntakaavan eikä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Asemakaavaa koskevat seuraavat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Tavoite:

Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Enkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.

Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.

Toteutuminen:

Mahdollisia haitallisia vaikutuksia terveelliseen ja turvalliseen elinympäristöön ehkäistään kaavamääräyksillä. Suunnittelussa, toteutuksessa ja käytössä on noudatettava valtioneuvoston päätösten mukaisia ilmanlaadun ohje- ja raja – arvoja sekä melutasojen ohjearvoja. Kastumiselle arat rakenteet on

18.10.2022

sijoitettava tason 2,7 (N2000) yläpuolelle, joka sisältää pienen aaltoiluvaran. Määräyksessä on huomioitu tilastollisesti kerran 250 vuodessa toistuva tulva (1/250a).

Alueella on aiemmin sijainnut seveso -kohde. Mahdolliset uudet merkittäviä ja vaarallisia kemikaaleja valmistavat tai varastoivat laitokset on järkevää sallia jatkossakin sijoitettavaksi samoille alueille, jolloin uusia mahdollisia riskialueita ei osoitettaisi tai jouduttaisi sijoittamaan toisaalle.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Tavoite:

Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.

Toteutuminen:

Asemakaavan muutos luo edellytykset alueen elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi, olemassa olevalla rakennetulla alueella. Kaavamuutos tukeutuu olemassa olevaan rakenteeseen.

5.2.2 Asemakaavan suhde yleiskaavaan

Asemakaava-alueelle on osoitettu yleiskaavassa ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen alue. Kaavamuutos on osayleiskaavan mukainen.

Asemakaava-alueelle on osoitettu yleiskaavassa satama-alue, jolle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia teollisuus-, varasto- ja palvelutiloja. Muutettavassa asemakaavassa satama-alue on rajattu vesialtaaseen ja yleiskaavassa merkintä ulottuu maan päälle asti. Asemakaavamuutoksessa ohjeellinen satama-alue on osa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta.

Kaavamuutos ei ole ristiriidassa yleiskaavan kanssa. Kaavamuutos noudattaa alueella vaikuttavien osayleiskaavojen tavoitteita.

5.2.3 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutos mahdollistaa uusien teollisuustoimintojen sijoittumisen ja kehittämisen alueella, joka on jo yleiskaavatasolla osoitettu ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen käyttöön. Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä muutoksia ihmisten elinoloihin tai elinympäristöön.

Sosiaaliset vaikutukset voidaan katsoa olevan myönteiset, kaava mahdollistaa uusien toimintojen sijoittumisen alueelle ja uusien työpaikkojen luomisen. Uudet yritykset ja työpaikat vaikuttavat myönteisesti myös kuntatalouteen.

18.10.2022

5.2.4 Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Alue on ennestään ihmisen muokkaamaa, joten kaavamuuotos ei merkittävästi vaikuta maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan tai ilmastoon. Tulevat teollisuuslaitokset ja -toiminnot luvitetaan lainsäädännön mukaisesti.

Mahdollisista purku- ja rakennustöistä voi aiheutua väliaikaisia haittoja ilmanlaatuun.

5.2.5 Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavamuuotoksella ei ole vaikutuksia luonnon monimuotoisuuteen. Saari ei ole luontainen ympäristö alueella esiintyville uhanalaisille ja suojelluille lajeille. Tehdas-alueelle on muodostunut uuselin ympäristöinä avoimia, ihmisen voimakkaasti muokkaamia elinympäristöjä kuten pinnoittamattomat lansirualueet, penkereet ja padotut altaat. Suurimmalle osalle lajeista rakennettuja ympäristöjä voidaan luonnehtia alkuperäisiä elinympäristöjä korvaaviksi ympäristöiksi.

Kaavamuuotoksen toteuttaminen ei tule vaikuttamaan Veitsiluodon alueen pesimälinnustoon. Pesimälinnustoltaan Veitsiluodon aluetta voidaan nyky muodossaan verrata varsin pitkälle teollisuusalueeseen, jonka ympäristön tila on jo pitkälle muuttunut luonnontilaisesta. Teollisuus aluetta ei laajenneta Natura-alueille tai muille luonnonsuojelualueille, minkä vuoksi vaikutukset näiden alueen luonnonvaroihin voivat olla lähinnä välillisiä ja aiheutua esimerkiksi melusta.

Edellä esitettyyn perustuen voidaan todeta, ettei kaavamuuotoksella ole vaikutusta niihin luontodirektiivin liitteen I luontotyyppisiin, liitteen II lajeihin tai lintudirektiivin liitteen I lajeihin, joiden perusteella em. alueet on sisällytetty osaksi Perämeren saarten Natura- aluetta. Tämän vuoksi ei myöskään ole tarpeen tehdä luonnonsuojelulain 65 §:n tarkoittamaa Natura-arviointia. Etäisyydestä johtuen vaikutuksia ei myöskään arvioida olevan Perämeren kansallispuiston Natura-alueeseen.

Kaavamuuotoksella ei ole vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin. Alue on ihmisen muokkaamaa teollista ympäristöä.

5.2.6 Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Teollisen toiminnan keskittäminen alueille, joilla on olemassa olevaa toimintaa ja sille varattujen alueiden tehokas käyttö ovat yhdyskunta- ja energiataloudellisilta vaikutuksiltaan myönteisiä. Asemakaava-alue tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja liikenneverkkoon. Kaava ei muuta alueen liikennejärjestelyjä. Kaavamuuotoksella ei ole vaikutuksia liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen. Asemakaava edistää alueen kehittämistä.

5.2.7 Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaava-alue on rakennettua teollisuus aluetta eikä alueen luonne tule merkittävästi muuttumaan asemakaavamuuotoksen myötä. Kaavalla ei olennaisella tavalla vaikuteta ympäristön maisemaan alueen jo ollessa ajallisesti ja historiallisesti kerroksellista teollisuus aluetta. Mikäli alueelle sijoitetaan uusia teollisuus- ja varastorakennuksia, jatketaan sillä ympäristössä jo toteutunutta, maisemassa erottuvaa rakentamista. Vähäiset muutokset maisemassa ovat mahdollisia, etenkin jos olemassa olevia korkeita ja kauas näkyviä rakennuksia puretaan ja niiden tilalle rakennetaan selvästi matalampia rakennuksia.

18.10.2022

Alueella on kuitenkin useita korkeita rakennuksia, joten mahdollinen muutos ei tule olemaan yhtäkkinen.

Kaupunkikuva kaava-alueen sisällä saattaa jonkin verran muuttua kaavan mahdollistaman uudisrakentamisen myötä, mutta muutoksen ei arvioida olevan merkittävä. Alue on kuitenkin ulkopuolisilta kulkijoita suljettua teollisuusaluetta ja jo ennestään ajallisesti ja historiallisesti kerroksellista teollisuusaluetta. Kaupunkikuva kaava-alueen sisällä saattaa jonkin verran muuttua kaavan mahdollistaman uudisrakentamisen myötä tai olevan rakennuskannan purkamisen myötä. Todennäköistä on, että rakentamisen mittakaava jatkaa kasvuaan kuten on tapahtunut koko teollisuusalueen historian ajan. Kaavamuuotos mahdollistaa olevan rakennuskannan käytön ja kehittämisen, mikä tukee nykyisen kaupunkikuvan säilymistä. Kaavamuuotoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia kaupunkikuvaan.

Kaava-alueella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä, joten kaavalla ei ole niihin vaikutuksia. Kaava-alueella on jonkin verran paikallisesti kulttuurihistoriallisesti merkittävää rakennuskantaa, joka kuvastaa Veitsiluodon teollisuushistoriaa ja jolla on myös rakennustaiteellista merkitystä. Kaava-alueen kulttuurihistorian säilymisen ja ilmenemisen kannalta on tärkeää, että alue säilyy teollisuusalueena tulevaisuudessakin. Kaavaratkaisu tukee ja turvaa alueen käyttöä ja kehittämistä teollisuusalueena jatkossakin. Teollisuusalueille on tyypillistä, että rakennuskantaa on kehitetty teollisuuden tarpeista lähtien. Syntynyt ajallisesti ja historiallisesti kerroksellinen rakennuskanta sekä sen muodostama kerroksellinen kokonaisuus kestää muutoksia jatkossakin.

Kaava mahdollistaa olemassa olevien rakennusten purkamisen. Kaavassa ei osoiteta suojeltavia rakennuksia. Rakennukset ja rakennusten osat, joihin on arvioitu liittyvän paikallisia kulttuurihistoriallisia arvoja, on osoitettu kaavassa ja niille voidaan myöntää purkulupa vain rakennusluvan yhteydessä. Kaavamääräys edellyttää dokumentoimaan rakennuksen arvot ja ominaispiirteet ennen purkuluvan myöntämistä. Veitsiluodon tehdasalueen kokonaisuuteen liittyvien arvojen säilyminen on katsottu tärkeämmäksi kuin yksittäisiin rakennuksiin liittyvien arvojen säilyminen ja kaavaratkaisulla pyritään tukemaan kokonaisuuden säilymistä edelleen käytössä olevana teollisuusalueena. Tämän takia kaavamuuotoksella ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Kaava-alueelle ei sijoitu kiinteitä muinaisjäänneksiä. Kaavamuuotoksella ei ole vaikutuksia arkeologiseen kulttuuriperintöön.

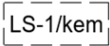
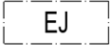
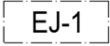
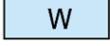
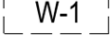
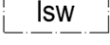
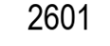
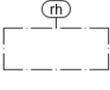
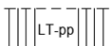
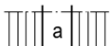
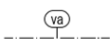
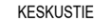
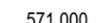
5.2.8 Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Kaavalla mahdollistetaan olennaisella tavalla uusien toimintojen sijoittuminen alueelle, parannetaan toimintaedellytyksiä sekä tuetaan kasvun mahdollisuuksia.

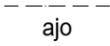
Kaavamuuotos mahdollistaa uusien toimintojen sijoittumisen alueelle ja mahdollisesti suuriakin investointeja, joilla voidaan katsoa olevan positiivinen vaikutus alueen talouteen ja elinkeinotoimintaan sekä mahdollisesti merkittävä työllistävä vaikutus. Kaavamuuotos mahdollistaa elinkeinoelämän toimintaedellytyksien parantamista Kemissä.

18.10.2022

5.3 Kaavamerkinnot ja -määräykset

	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla on/jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen. Alueella saa harjoittaa kiertotaloustoimintaa.
	Yleisen tien alue.
	Rautatiealue.
	Ohjeellinen satama alue, jolla saa käsitellä ja varastoida kemikaaleja. Alueelle saa rakentaa pääkäyttötarkoitusta varten säiliöitä, rakennuksia, rakennelmia ja laitteita.
	Suojaviheralue.
	Jätteenkäsittelyalue.
	Käytöstä poistettu kaatopaikka.
	Vesialue.
	Ohjeellinen vesialue. Täytettäessä edellyttää vesilain mukaista lupaa.
	Vesialueena säilytettävä satama-alueen osa.
	6 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Korttelin numero.
	Rakennusala.
	Rakennushistoriallisesti tärkeä rakennus tai rakennuksen osa. Rakennusluvan myöntämisen yhteydessä olemassa olevalle rakennukselle on mahdollista myöntää purkulupa. Ennen purkuluvan myöntämistä rakennushistoriallisesti tärkeän rakennuksen tai sen osan ominaispiirteet ja arvot tulee dokumentoida.
	Yleiseen tiehen kuuluva jalankulku- ja polkupyörätie.
	Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.
	Vaara-alue.
	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

INFORMATIIVINEN MERKINTÄ:

	Ajoyhteys. Alueella oleva ajoyhteys, jonka sijainti on ohjeellinen.
---	---

18.10.2022

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

1. Korttelialueiden rakennusalan maanpinnan tulee olla tai se tulee korottaa vähintään korkeustasoon +2,7 m N2000. Mikäli kaavan hyväksymisen jälkeen esiintyy merivesitulva, joka aiheuttaa suuremman vedenkorkeuden kuin kaavassa on määritetty alimmaksi rakentamiskorkeudeksi, tulee esiintyneen tulvan korkeus ottaa määrääväksi korkeudeksi kaava-alueen alimpia rakentamiskorkeuksia määritettäessä.
2. Kastumiselle arat rakenteet on sijoitettava tason 2,7 (N2000) yläpuolelle.
3. Suunnittelussa, toteutuksessa ja käytössä on noudatettava valtioneuvoston päätösten mukaisia ilmanlaadun ohje- ja raja – arvoja sekä melutasojen ohjearvoja.
4. Rakennuslupaa haettaessa on tonttia varten osoitettava vähintään seuraavat autopaikat: - teollisuuslaitokset: 1 autopaikka 3 työntekijää kohti tai kerrosalan 200 m² kohti.
5. Veitsiluodon väylälle osoittavien kiinteiden linjamerkkien TL-8875 Rytikarinpenger ylempi ja TL-9172 Rytikarinpenger alempi tulee säilyä esteettömästi nykyisillä paikoillaan.

5.4 Nimistö

Asemakaavalla ei osoiteta uutta nimistöä.

6 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteutusta ohjaavat kaavamerkinnot ja -määräykset. Asemakaavan muutoksen toteuttamisesta vastaavat maanomistajat kaavan tultua lainvoimaiseksi. Asemakaavan toteutumista ohjaa ja seuraa Kemin kaupungin rakennusvalvonta sekä tulevia toimintoja valvovat ja ympäristölupia myöntävät ympäristöviranomaiset.

Oulussa 18.10.2022

FCG Finnish Consulting Group Oy

Erika Brusila

Kaavan laatija

Kemin kaupunki

Saija Alakare

Kaavoitusarkkitehti