

Kemin kaupunki

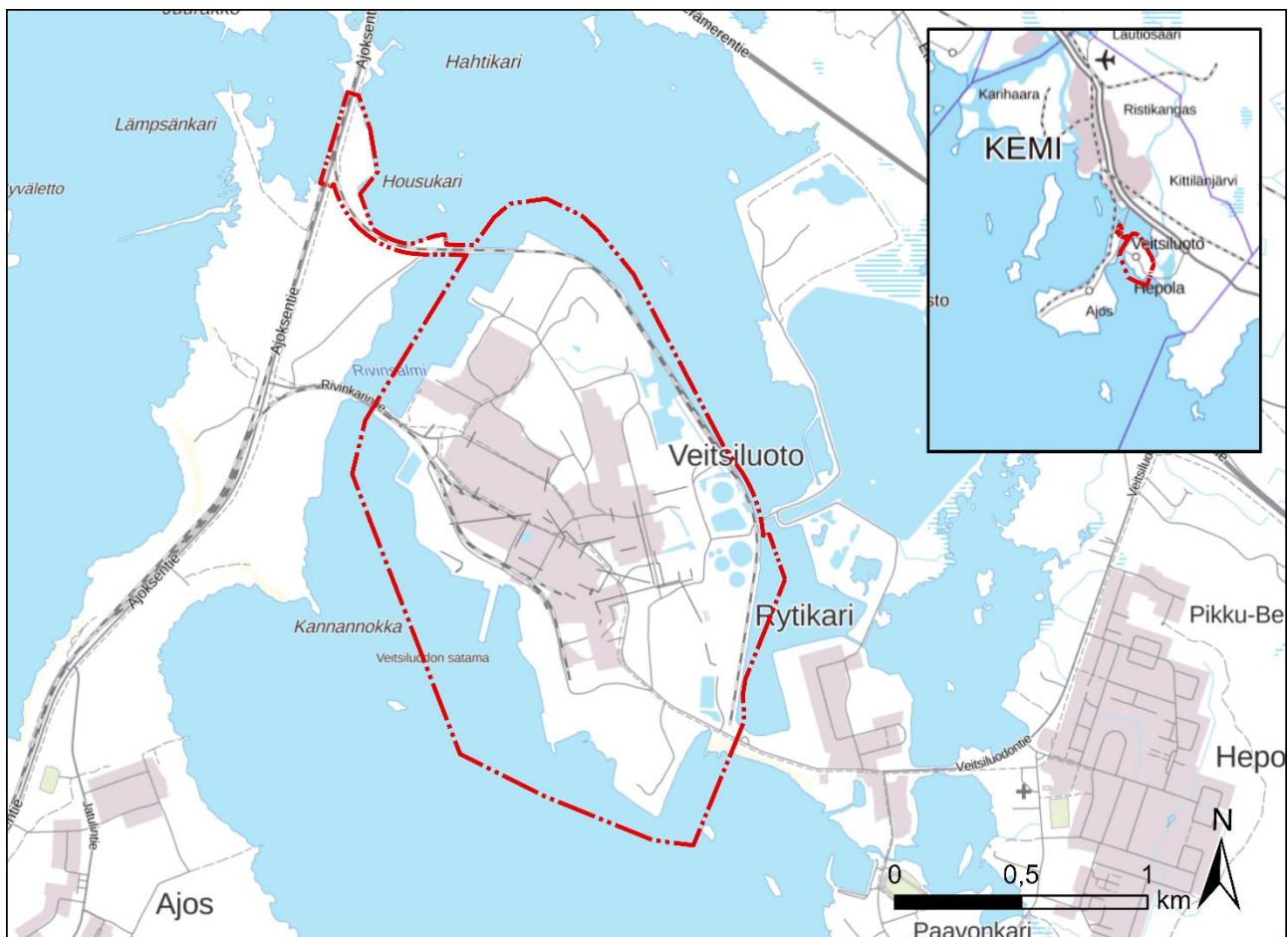
Stora Enson Veitsiluodon asemakaavamuutos

Kaupunginosat: 26 VEITSILUOTO, 20 AJOS, 17 RYTIKARI

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

Asemakaavan selostus

Selostus liittyy 16.12.2022 päivättyyn kaavakarttaan



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

22.12.2022

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 käyttötarkoitusmerkintä 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 käyttötarkoitusmerkinnät siten, että kaava palvelee jatkossa mahdollisimman hyvin alueen tulevaa käyttöä.

22.12.2022

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	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaava	5
3	Lähtökohdat	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonnonympäristö	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö	10
3.1.4	Maanomistus	12
3.2	Suunnittelutilanne	13
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	13
3.2.2	Länsi-Lapin maakuntakaava	13
3.2.3	Yleiskaava	14
3.2.4	Asemakaava	16
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	17
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	17
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	18
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	18
4.3.1	Osalliset	18
4.3.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	18
4.3.3	Viranomaisyhteistyö	19
5	Asemakaavan kuvaus	19
5.1	Kaavan rakenne	19
5.1.1	Mitoitus	20
5.2	Kaavan vaikutukset	20
5.2.1	Kaavamuutoksen suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan	20

22.12.2022

5.2.2	Asemakaavan suhde yleiskaavaan	21
5.2.3	Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	22
5.2.4	Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	22
5.2.5	Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	22
5.2.6	Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen 22	
5.2.7	Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	23
5.2.8	Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen	25
5.3	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	26
5.4	Nimistö.....	27
6	Asemakaavan toteutus	27

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavakartta

Kooste Stora Enson Veitsiluodon asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta saaduista lausunnoista sekä niiden vastineet

Kooste Stora Enson Veitsiluodon asemakaavamuutoksen ehdotusaineistosta saaduista lausunnoista sekä niiden vastineet

Asemakaavan seurantalomake

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

24.03.2022 kaavaneuvottelu muistio

21.04.2022 viranomaisneuvottelu muistio

10.10.2022 kaavaneuvottelu muistio

15.12.2022 kaavaneuvottelu muistio

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.

22.12.2022

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

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, 2022, AFRY Finland Oy.

22.12.2022

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin 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 Oyjltä, Kemin satamalta. Asemakaavan valmisteluaineiston nähtävillä olosta tiedotettiin kaupungin verkkosivuilla, kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä lehdessä. Lausuntoja saatiin 8 kappaletta. Valmisteluaineistosta ei jätetty mielipiteitä.

- Kaavaehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä 2.11.2022-2.12.2022 välisen ajan (MRA 27 §) kaupungintalon 4. kerroksen ilmoitustaululla sekä kaupungin verkkosivuilla. Kaavaehdotuksesta 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 Oyjltä, Kemin satamalta. Asemakaavan ehdotusaineiston nähtävillä olosta tiedotettiin kaupungin verkkosivuilla, kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä lehdessä. Lausuntoja saatiin 6 kappaletta. Kaavaehdotuksesta ei jätetty mielipiteitä.

Kaavaan on tehty pieniä muutoksia julkisen nähtävillä olon jälkeen. Muutokset koskevat rakennushistoriallisesti tärkeä rakennus tai rakennuksen osa merkintöjä määräyksineen. Lisäksi kaavakarttaan on lisätty puhdistettava/kunnostettava maa-alue merkinnät määräyksineen. Kaavaan julkisen nähtävillä olon jälkeen tehtyjä tarkennuksia ei voida pitää kaavan tavoitteet ja tarkoitus huomioiden olennaisina. Muutokset on käyty läpi niiden maanomistajien kanssa, joita ne koskevat. Muutoksista on keskusteltu niiden osallisten kanssa, joita muutokset koskevat. Kaavaa ei aseteta uudelleen julkisesti nähtäville.

- Elinvoimalautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen ...

- Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen ...

- Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan ...

Täydennetään kaavaprosessin 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

22.12.2022

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

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualan 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 päättyneeseen 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.

22.12.2022



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 ääri rajoilla.

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. Saha toiminnan laajennettua sulfittiselluloosan 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 metsittyneet kaatopaikka. Hyödyntämättömät joutomaat ja rannat ovat pensoittuneet ja heinittyneet. Paikoitellen rakennetussa ympäristössä vanhojen toimistorakennusten ympärillä on hoidettuja pieniä puistoalueita.

22.12.2022

Tehdas-alueelle on muodostunut avoimia, ihmisen voimakkaasti muokkaamia uuselinympäristöjä kuten pinnoittamattomat lansiruohot, 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.

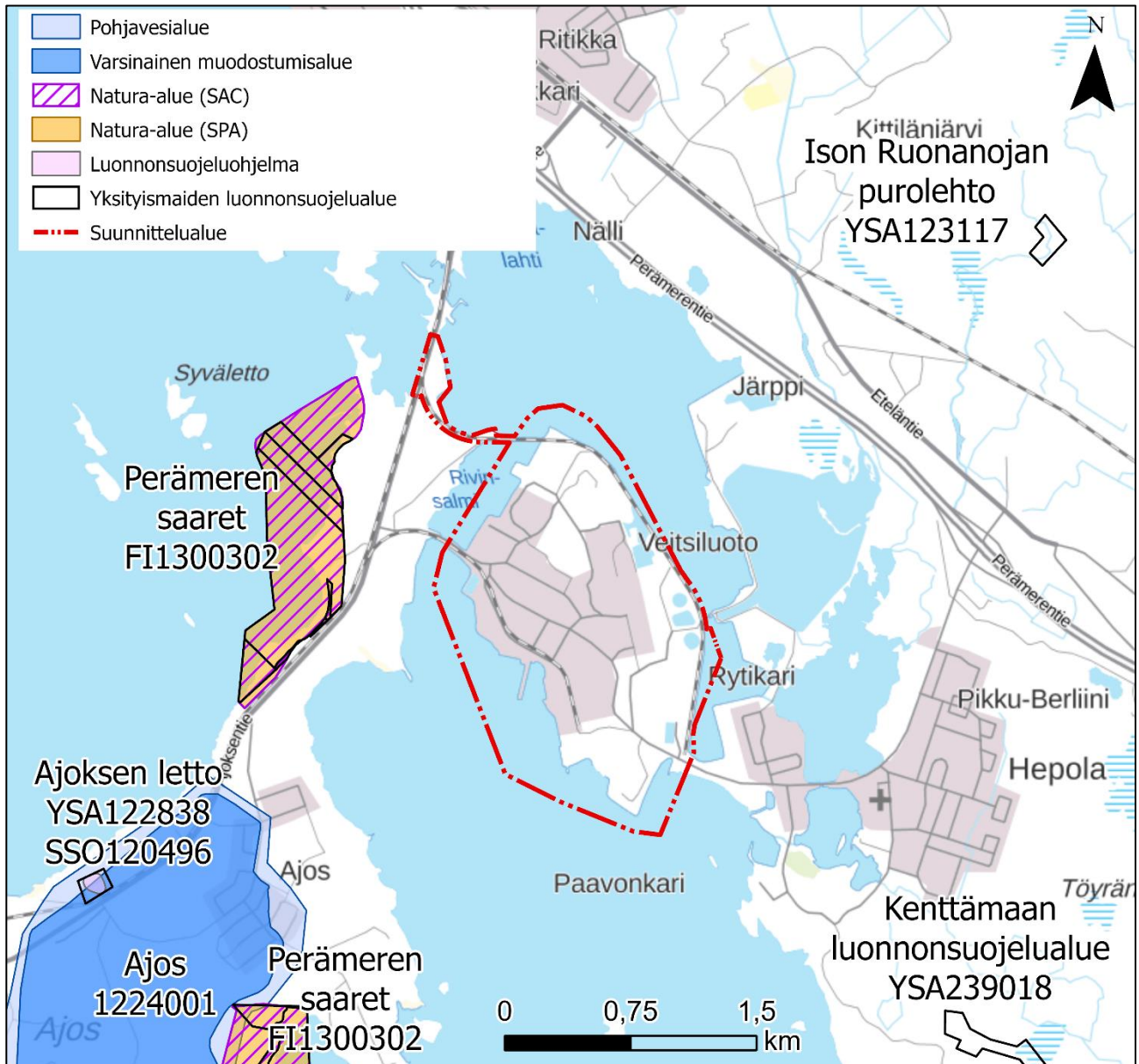
Ilmatieteen laitos seurasi Kemin keskustassa ulkoilman laatua 1.1.–28.12.2021 yhdessä mittauspisteessä. Mittausasema sijaitsi Kirkkopuistonkadulla autokaistojen välisellä tien keskialueella kulkevan pyörätien vieressä. Mittausasemalla mitattiin typen oksideja, pienhiukkasia, hengitettäviä hiukkasia sekä 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 ilmanlaatuolainsäädännössä 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.

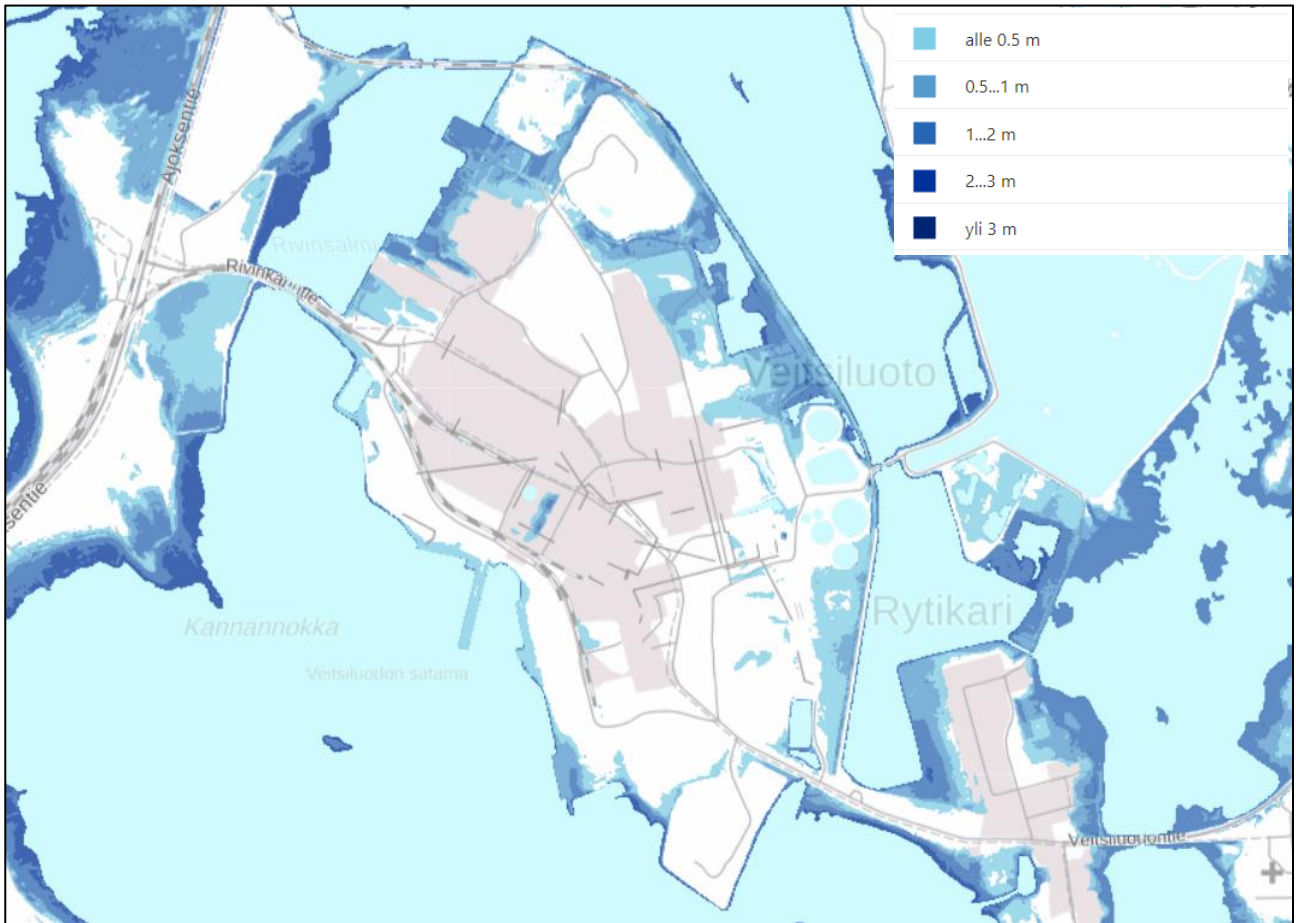
22.12.2022

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.

22.12.2022



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. Asuinrakennuksista on enää jäljellä kaksi tehtaan johtajien asuinrakennusta. Alkuperäinen saharakennus on purettu nykyisen kaarikattoisen saharakennuksen valmistuttua vuonna 1951. Sahan yhteydessä on myös 1940-luvulla toimintansa aloittaneen puutalotehtaan rakennuksia jäljellä. Voimalaitoksen vanhin osa on purettu. Voimalaitoksesta on jäljellä vuonna 1929 valmistunut

22.12.2022

selluloosatehtaan voima-asema sekä 1950-1970-luvuilla valmistuneet laajennusosat. Sulfiittiselluloosatehtaasta on säilynyt vuonna 1930 valmistuneita alkuperäisiä rakennusosia sekä 1950-1970-luvuilla valmistuneita laajennusosia, mutta esimerkiksi happo-osasto on purettu. 1970-luvulla Veitsiluodossa alettiin valmistaa myös sulfaattiselluloosaa, mitä varten rakennettiin kokonaan oma tehdasrakennus. Paperitehtaan vanhimmat 1955 valmistuneet rakennusosat ovat jääneet suurimmaksi osaksi niitä ympäröivien laajennusosien taakse piiloon. Paperikonetta 5 varten valmistui vuonna 1972 kokonaan oma teollisuushalli. Lisäksi Veitsiluodossa on runsaasti teollisuuslaitosten toimintaa tukeneita erilaisia rakennuksia, joista vanhimmat ovat teollisuuden alkuajoilta.

Veitsiluodon kaupunkikuvassa näkyy vahvasti alueen teollisuushistoria, joka on synnyttänyt ajallisesti ja historiallisesti kerroksellista rakennettua teollisuusaluetta. Tehdas-yhdyskunnasta on jäljellä 1930-luvulta vaaleaksi rapatut entinen pääkonttori, kaksi johdon asuinrakennusta ja paloasema. Niissä näkyy piirteitä sekä 1920-luvun klassismista ja funktionalismista. 1920- ja 1930-lukujen punatiilisiä teollisuusrakennuksia on puolestaan säilynyt osana sulfiittiselluloosatehdasta, voima-asemaa, korjauspaikka ja entistä kuorimoa. Niissä näkyy klassismin vaikutus, vaikka rakennukset ovatkin pääosin melko pelkistettyjä ja käytännönläheisiä. Seuraavina vuosikymmeninä teollisuusrakennukset olivat edelleen pääosin punatiiliverhoiltuja ja ulkoasussa korostui yksinkertaisuus ja käytännönläheisyys. 1950-luvulla alettiin suosia nauhaikkunoita ja ensimmäiset koko julkisivun mittaiset nauhaikkunat tulivat 1960-luvulla. Massoitteensa puolesta kaarikattoinen, 1950-luvun alussa valmistunut saha eroaa Veitsiluodon muista teollisuusrakennuksista. 1950-luvulla Veitsiluotoon rakennettiin ensimmäinen peltivuorattu, alkuperäiseltä ilmeeltään futuristinen varastorakennus sekä ensimmäiset betonielementtirakenteiset varastot. Rakentamisen mittakaava sekä rakennusten korkeus on kasvanut tarkastelualueella jatkuvasti teollisten prosessien kehittyessä. Etenkin 1970-1990-lukujen tuotantorakennusten ulkoasussa korostuu niiden konemaisuus.

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

Asemakaavamuutoksen yhteydessä aiemmin inventoidut rakennukset Veitsiluodosta tarkistusinventointiin ja lisäksi täydennysinventointiin 5 aiemmin inventoimatonta rakennusta asemakaavan vaatimalla tarkkuudella. Tarkistus- ja täydennysinventointi on kaavan liitteenä (Stora Enson Veitsiluodon asemakaavamuutoksen rakennetun kulttuuriympäristön inventointi 2022.). Inventoinnissa nostetaan esille erityisiä arvoja omaavina kohteina seuraavat rakennukset tai niiden osat:

- nro 1 Sulfiittiselluloosatehdas,
- nro 2 Kuivauskonesali,
- nro 4 Voima-asema,
- nro 6 Entinen kuorimo,
- nro 7 Saha,
- nro 9 Entinen puutalotehdas,
- nro 10 Entisen puutalotehtaan kokoonpanohalli,
- nro 11 Paperitehdas,
- nro 12 Entinen pääkonttori,
- nro 13 Entinen selluloosatehtaan johtajan asunto,
- nro 14 Entinen Veitsiluoto Oy:n toimitusjohtajan asunto,

22.12.2022

- nro 18 Paloasema ja
- nro 101 Pigmenttivarasto ja liettämö



Kuva 5. Kartta kohteista ja kohteiden osista, joihin liittyy erityisiä arvoja sekä kohteiden numerointi.

Suunnittelualueella ei ole muinaisjäänöksiä eikä valtakunnallisesti arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY 2009). Lähin muinaisjäänösmerkintä on Rivinokka, poistettu kiinteä muinaisjäänös, reilun 200 metrin päässä kaava-alueesta. Kemin kulttuuriympäristöohjelmassa "Meren ja teollisuuden kaupunki" suunnittelualueen olevia kohteita ei ole nostettu esille.

Suunnittelualueelle on laadittu meluselvitys 16.9.2022 sellu- ja paperitoimintojen loputtua. Tehtyjen laskennallisten tarkastelujen tai 5. – 6.9.2022 suoritettujen ympäristömelumittausten perusteella sahan 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.

22.12.2022

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

3.2.2 Länsi-Lapin maakuntakaava

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

Asemakaava-alue sijoittuu maakuntakaavaan merkitylle teollisuusalueelle (T). Merkinnällä osoite-taan 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–direktiiv-in mukainen konsultointivyöhyke.

Alueelle sijoittuu kaksi maakuntakaavaan merkittyä voimajohtoa (z). Merkinnällä osoitetaan voima-johtojen runkolinjat.

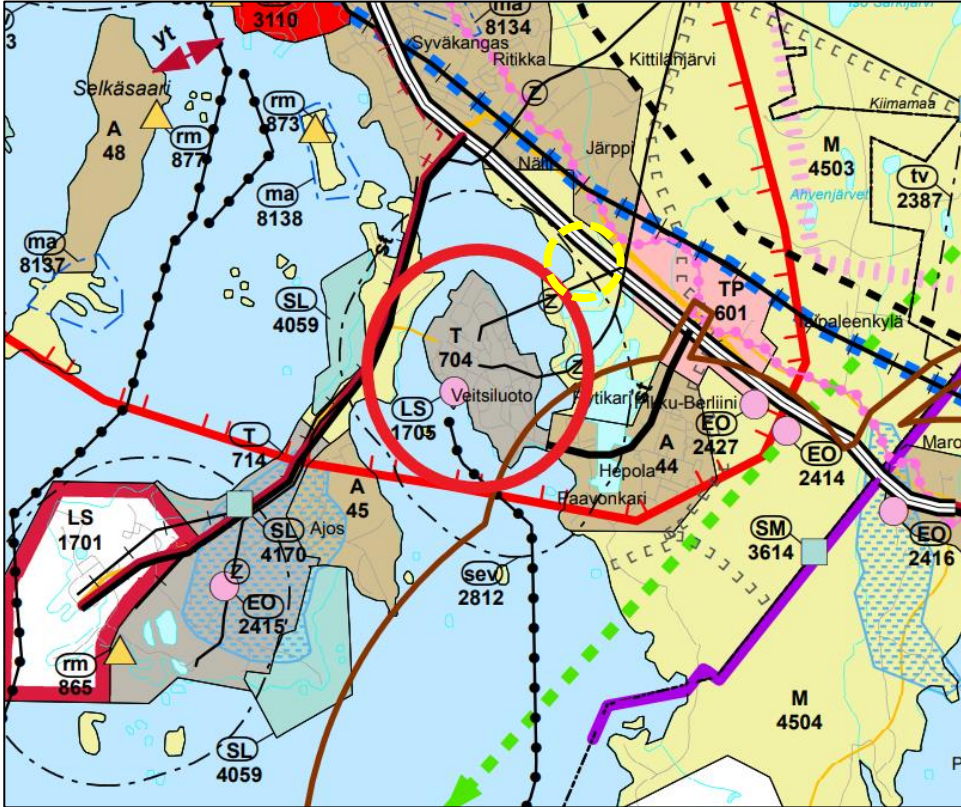
Alue sijaitsee maakuntakaavassa Perämerenkaaren kehittämisvyöhykkeellä ja kaupunkikehittämisen kohdealueella (kk 8500).

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

- Alueidenkäyttöä ja toimintoja suunniteltaessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttä-mistä, elinympäristön laadun parantamista sekä joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen edel-lytysten kehittämistä.
- Maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon arvokkaat luonnonympäristöt, arvokkaat maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt sekä kiinnitettävä erityistä huomiota ra-kennetun 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.

22.12.2022

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



Kuva 6. 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.

22.12.2022

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

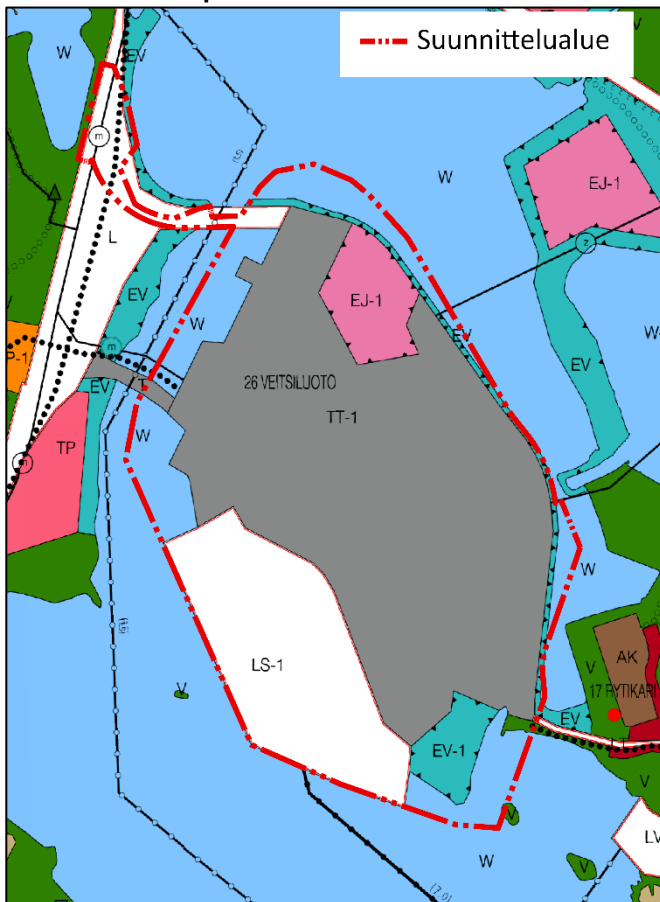
Virkistysalue (V). Alue varataan ulkoiluun ja virkistykseen. Alueelle saa rakentaa vain ulkoilun ja virkistyskäytön vuoksi tarpeellisia rakennuksia ja laitteita. Muu rakennusoikeus on osoitettu tilakohtaisesti tällä yleiskaavalla vahvistuville muille alueille. Maankäyttö- ja rakennuslain 128.1 §:n nojalla 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 7. Ote voimassaolevasta yhdistelmäyleiskaavasta. Suunnittelualueen rajaus on esitetty punaisella pistekatkoviivalla.

22.12.2022

3.2.4 Asemakaava

Pääosa suunnittelualueen asemakaavasta on saanut lainvoiman vuonna 1992, AK nro 367. Nykyinen T-1 käyttötarkoituserkintä 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).

Yleisentalue (LT).

Suojaviheralue (EV).

Vesialue (W).

Vaara-alue (va).

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

Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys (a).

22.12.2022



Kuva 8. Ote voimassa olevasta asemakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen rajaus 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 käyttötarkoituserkintä 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 käyttötarkoituserkinnät siten, että kaava palvelee jatkossa alueen tulevaa käyttöä.

22.12.2022

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavamuutos on käynnistynyt Stora Enso Veitsiluoto Oy:n aloitteesta. Kaavoitus sopimus on laadittu 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, työntekoon 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.

22.12.2022

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Lapin ELY-keskuksen, kaupungin, maanomistajan ja kaavakonsultin kesken pidettiin 24.3.2022 kaavaneuvottelu. Neuvottelussa keskusteltiin mm. asemakaavan taustasta ja tavoitteista, suunnitelluista tulevista käyttötarkoituserkinnöistä sekä tarpeesta ensimmäiselle viranomaisneuvottelulle.

Maankäyttö- ja rakennuslain 66 § mukainen viranomaisneuvottelu järjestettiin 21.04.2022.

Toinen kaavaneuvottelu järjestettiin 10.10.2022 Lapin ELY-keskuksen, kaupungin ja kaavakonsultin kesken. Neuvottelussa keskusteltiin mm. selvitysten ajankohtaisesta tilanteesta, alustavasta kaavaehdotuksesta sekä kaavamuutoksen tavoiteaikataulusta.

Lapin ELY-keskuksen, Tornionlaakson museon, kaupungin, maanomistajan ja kaavakonsultin kesken pidettiin 15.12.2022 kaavaneuvottelu. Neuvottelussa keskusteltiin ehdotuksen julkisen nähtävillä olon jälkeen kaavaan tehtävistä muutoksista, jotka liittyivät maaperän haitta-aineisiin ja pilaantuneisiin maihin sekä rakennus- ja kulttuurihistoriallisiin asioihin.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella korttelin 2601 käyttötarkoitus muutetaan teollisuus- ja varastorakennusten 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 laiturialueet 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 varastorakennusten korttelialueeseen, jolloin satama-alueen luonne ei muutu merkittävästi asemakaavan muutoksella. Kaavamuutos mahdollistaa myös satama-alueen kehittämisen.

Malminrikasteputki 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.

22.12.2022

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. Ennen käyttötarkoituksen muutosta, purkamista tai uudisrakentamista koskevan luvan myöntämistä rakennushistoriallisesti tärkeän rakennuksen tai sen osan ominaispiirteet ja arvot tulee dokumentoida. Kaava-merkintä koskee vain merkinnällä osoitettuja rakennuksia tai niiden osia. Muut kaava-alueen rakennukset voi purkaa ilman dokumentointia. Rakennuksen arvot ja ominaispiirteet dokumentoidaan rakennushistoriallisena selvityksenä, joka on vakiintunut selvitysmuoto ja jonka sisällöstä museovirasto on laatinut oppaan.

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.

Enhkäistään 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.

22.12.2022

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 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 varstorakennusten korttelialuetta.

Alueella voimassa olevassa Kemin eteläisten alueiden yleiskaavassa alueelle ei ole osoitettu suojelumerkintöjä. Yleiskaavan selostuksen mukaan alueen asemakaavaa uusittaessa tutkitaan, missä laajuudessa Enso Oy:n rakennuskannan inventointiin sisältyvät kohteet otetaan huomioon asemakaavassa. Asemakaavaa varten Veitsiluodon rakennuskanta on inventoitu ja erityisiä arvoja sisältävät rakennukset tai rakennusten osat on osoitettu kaavamerkinnällä rakennushistoriallisesti tärkeä rakennus tai rakennuksen osa (rh).

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

22.12.2022

5.2.3 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuuotos mahdollistaa uusien teollisuustoimintojen sijoittumisen ja kehittämisen alueella, joka on jo yleiskaavatasolla osoitettu ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen käyttöön. Kaavamuuotoksella 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.

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 luvutetaan 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 uuselinympäristöinä avoimia, ihmisen voimakkaasti muokkaamia elinympäristöjä kuten pinnoittamattomat lansiruueet, 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. Teollisuusaluetta 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-alueita. 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

22.12.2022

alueen liikennejärjestelyjä. Kaavamuutoksella 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 teollisuusaluetta eikä alueen luonne tule merkittävästi muuttumaan asemakaavamuutoksen myötä. Kaavalla ei olennaisella tavalla vaikuteta ympäristön maisemaan alueen jo ollessa ajallisesti ja historiallisesti kerroksellista teollisuusaluetta. 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. Alueella on kuitenkin useita korkeita rakennuksia, joten mahdollinen muutos ei tule olemaan yhtäkinen. Vastaavasti vähäiset muutokset maisemassa ovat mahdollisia, mikä alueelle rakennetaan nykyisiä rakennuksia selvästi korkeampia uusia rakennuksia.

Kaupunkikuva kaava-alueen sisällä saattaa jonkin verran muuttua kaavan mahdollistaman uudisrakentamisen myötä, mutta muutoksen ei arvioida olevan merkittävä. Alue on ulkopuolisilta kulkijoita suljettua teollisuusaluetta ja jo ennestään ajallisesti ja historiallisesti kerroksellista teollisuusaluetta. Teollisuusalueen kaupunkikuvaa määrittää teollisuusrakennusten tiilipintaiset julkisivut, rakennusten tarkoituksenmukaisuus ja tuoreempien 1970-1990-lukujen tuotantorakennusten konemaisuus. Oman kokonaisuutensa muodostavat 1920-1930-lukujen klassismia ja funktionalismia edustavat arkkitehtonisesti laadukkaat rakennukset. 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 satavuotisen historian ajan. Kaavamuutos mahdollistaa olevan rakennuskannan käytön ja kehittämisen, mikä tukee nykyisen kaupunkikuvan säilymistä. Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia kaupunkikuvaan.

Kaava-alueella ei ole valtakunnallisesti (RKY 2009) tai maakuntakaavassa osoitettuja maakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä, joten kaavalla ei ole vaikutuksia valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin. Veitsiluodon rakennuskanta on tarkistus- ja täydennysinventoitu ennen kaavaehdotuksen laatimista asemakaavan edellyttämällä tarkkuudella. Rakennusten sisätiloja ei inventoitu. Inventoinnin mukaan kaava-alueella on jonkin verran historiallisesti, arkkitehtonisesti, rakennusteknisesti ja/tai maisemallisesti merkittävää rakennuskantaa, joka kuvastaa Veitsiluodon teollisuushistoriaa ja jolla on myös rakennustaiteellista merkitystä. Kaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossa Tornionlaakson museo tuo esille, että Veitsiluodon sahan 1951 valmistuneella kaarikattoisella osalla on paikallisen kulttuurihistoriallisen merkityksen lisäksi alueellista merkitystä maakunnan ainoana toiminnassa olevana Perämeren rannikolla sijaitsevana sahana. Rannikolle rakennetut sahat ovat vaikuttaneet erittäin merkittävästi koko maakunnan historiaan ja kulttuuriympäristöön. Rakennuksella on symboliarvon lisäksi arkkitehtonisia ja maisemallisia arvoja.

Kaava-alueen kulttuurihistorian säilymisen ja ilmenemisen kannalta on tärkeää, että alue säilyy teollisuusalueena tulevaisuudessakin. Teollisuusalueen säilymisen kannalta on oleellista, että aluetta voidaan jatkossakin kehittää teollisuuden tarpeista lähtien. Teollisuuden kehittämismahdollisuudet turvaa parhaiten luonteeltaan salliva eikä rajoittava kaava. Kaavaratkaisu tukee ja turvaa alueen käyttöä ja kehittämistä teollisuusalueena jatkossakin osoittamalla Veitsiluotoon laajan teollisuusalueen

22.12.2022

T/kem sekä ohjaa huomioimaan kaava-alueella sijaitsevat kulttuurihistoriallisesti tärkeät rakennukset ja rakennusten osat osa-aluemerkinnällä rakennushistoriallisesti tärkeä rakennus tai rakennuksen osa (rh). Määräyksessä ohjataan etsimään merkinnällä osoitetuille rakennuksille ensisijaisesti uusi käyttötarkoitus. Lisäksi kohteista määrätään tekemään rakennushistoriallinen selvitys ennen käyttötarkoituksen muutosta, purkamista tai uudisrakentamista koskevan luvan myöntämistä. Kaavamääräyksessä ohjataan kiinnittämään huomiota mahdollisten uudisrakennusten sopeuttamiseen ympäristöönsä.

Teollisuusalueille on tyypillistä, että rakennuskantaa on kehitetty teollisuuden tarpeista lähtien. Syntyneet 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, joiden on arvioitu olevan rakennushistoriallisesti tärkeitä, on osoitettu kaavassa. Niiden purkamista ei kielletä. 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. Kokonaisuus kantaa mukanaan myös yksittäisiin rakennuksiin liittyviä arvoja, vaikka yksittäisiä rakennuksia alueelta purettaisiinkin. Rh -kaavamääräyksen myötä yksittäisiin rakennuksiin liittyvät arvot ohjataan dokumentoimaan rakennushistoriaselvitykseen ennen käyttötarkoituksen muutoksen, purkamisen tai uudisrakentamista koskevan luvan myöntämistä. Näin yksittäisiin rakennuksiin liittyvistä arvoista jää dokumentointi, vaikka rakennusta muutettaisiinkin tai se purettaisiin. Tämän takia kaavamuutoksella ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön. Kaavamuutos ja sen inventointi tuovat tietoa alueen kulttuuri- ja rakennushistoriasta. Kaavan rh-merkinnät nostavat vanhan rakennuskannan arvoja esiin.

Veitsiluodon saha toimii yhä vuonna 1951 valmistuneessa kaarikattoisessa rakennuksessa, jolla Tornionlaakson museo katsoo olevan myös alueellista kulttuurihistoriallista merkitystä. Saha on osoitettu kaavassa rh-merkinnällä, joka tuo esille kohteen arvot, mutta joka myös mahdollistaa toiminnan kehittämisen rakennuksessa ja rakennuksen purkamisenkin. Rakennuksen purkamisen myötä menetetään siihen liittyviä kulttuurihistoriallisia arvoja, mutta toisaalta niitä menetetään myös, mikäli sahateollisuus alueella joudutaan lopettamaan kohteessa sen takia, ettei rakennuskantaa voi sujuvasti uudistaa teollisuuden tarpeisiin sopivaksi. Tyhjilleen ja vaille käyttöä jäävien rakennusten arvot ovat aina vaarassa tuhoutua. Nämä näkökulmat huomioiden rh-merkinnän voi katsoa turvaavan rakennusten ja kokonaisympäristön arvojen säilymistä suojelumerkintää paremmin.

Lisäksi on huomioitava, että nykyinen saharakennus ei ole Veitsiluodon alkuperäinen saharakennus, vaan se on korvannut sahan alkuperäisen, 1920-luvulla valmistuneen puurakenteisen saharakennuksen. Vastaavasti mikäli nykyinen saharakennus joudutaan joskus tulevaisuudessa korvaamaan uudisrakennuksella, se voidaan suunnitella arkkitehtonisesti laadukkaaksi ja maisemassa näkyväksi Veitsiluodon teollisuutta ja teollisuushistoriaa symboloivaksi rakennukseksi. Rh -kaavamääräys ohjaa sopeuttamaan mahdollisen uudisrakennuksen ympäristöönsä.

Maankäytön suunnittelu on erilaisten tarpeiden, näkemysten ja arvojen yhteensovittamista. Veitsiluodon alue on kaupungille tärkeä niin sijaintinsa takia kuin koko kaupungin elinkeinorakenteen kehittämiseksi ja uusien työpaikkojen luomiseksi. Maankäytön suunnittelulla yhteensovitetään ristiriitaisia tavoitteita. Veitsiluodon sahan kaarikattoinen osa on merkitty rh merkinnällä, joka tuo rakennuksen arvot esille mahdollistaen silti rakennuskannan kehittämisen teollisuuden tarpeet

22.12.2022

huomioiden. Kaavassa on huomioitu myös Kemin eri kaavojen kaavamääräysten vastaavuus toisiinsa. Karihaaran Metsä Fibren kaava-alueella, jossa on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009), ei ole osoitettu suojeltavia rakennuksia. Veitsiluodossa ei ole valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, eli myöskään saha ei ole RKY kohde. Kaavojen yhdenmukaisuuden sekä maanomistajan oikeuksien, tasapuolisen kohtelun ja yhdenvertaisuuden vuoksi sahan kaarikattoinen osa osoitetaan kaavassa rh -merkinnällä eikä suojeltavana rakennuksena. MRL 57 § mukaan suojelumääräysten tulee olla maanomistajalle kohtuullisia. Veitsiluodon kaarikattoisen osan suojelun ei voida katsoa olevan maanomistajalle kohtuullista.

Kaava-alueelle ei sijoitu kiinteitä muinaisjäännöksiä. Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia arkeologiseen kulttuuriperintöön.




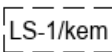

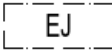
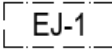
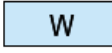
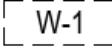
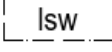


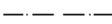
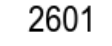

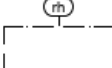
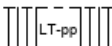
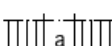




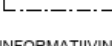
5.2.8 Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen

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

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

22.12.2022

5.3 Kaavamerkinnyt 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. Rakennuksille tulee ensisijaisesti etsiä uusi käyttötarkoitus. Ennen käyttötarkoituksen muutosta, purkamista tai uudisrakentamista koskevan luvan myöntämistä rakennushistoriallisesti tärkeän rakennuksen tai sen osan ominaispiirteet ja arvot tulee dokumentoida rakennushistorialliseen selvitykseen. Mikäli rakennus korvataan uudisrakennuksella, tulee suunnittelussa kiinnittää huomiota rakennuksen sopeuttamiseen ympäristöönsä.
	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.
	Puhdistettava/kunnostettava maa-alue. Alueen maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve on arvioitava ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä.
INFORMATIIVINEN MERKINTÄ:	
	Ajoyhteys. Alueella oleva ajoyhteys, jonka sijainti on ohjeellinen.

22.12.2022

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 22.12.2022

FCG Finnish Consulting Group Oy

Erika Brusila

Kaavan laatija

Kemin kaupunki

Saija Alakare

Kaavoitusarkkitehti