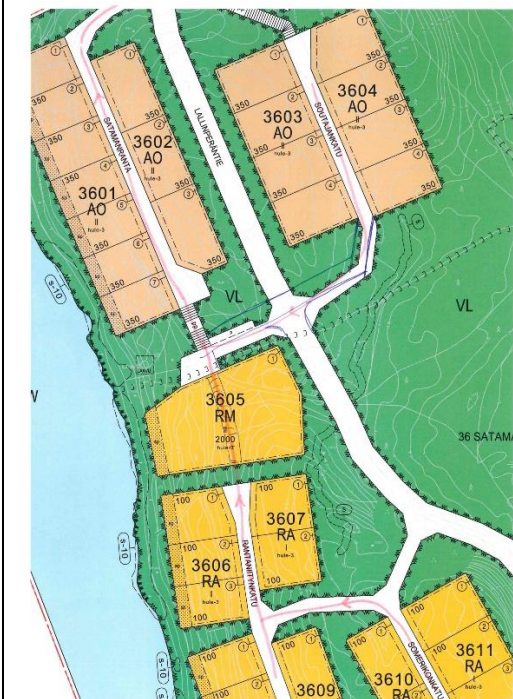
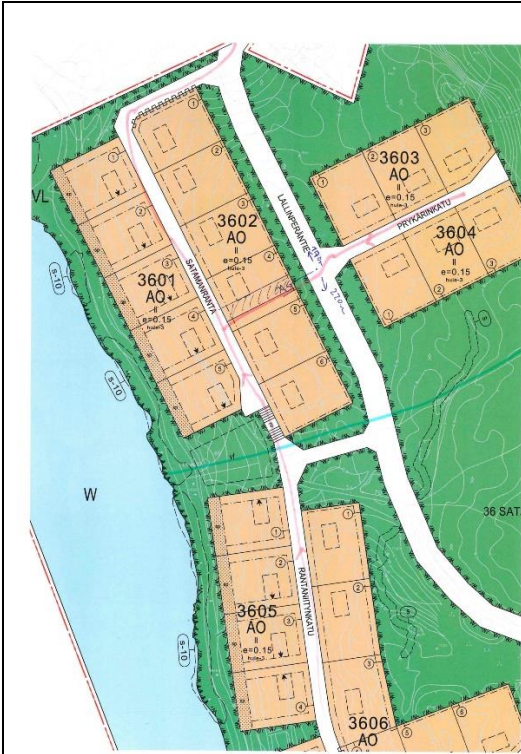


**SATAMANKANKAAN ASEMAKAAVAN VALMISTELUAINEISTOSTA SAADUT LAUSUNNOT JA MIELIPITEET SEKÄ NIIDEN VASTINEET  
– PÄIVITETTY 2. KAAVAEHDOTUKSEN MUKAAN**

LAUSUNNOT (4 kpl):	VASTINEET:
<p><b>Lapin pelastuslaitos 11.1.2024:</b> Pelastuslaitoksen kannalta asemakaavassa pitää huomioida riittävät pelastustiet pelastus- ja ensihoitokalustolle.</p> <p>Kunnallistekniikkaa rakennettaessa pitää huomioida sammutusveden riittävä ja helppo saatavuus.</p>	Merkitään tiedoksi.
<p><b>Digita Oy 19.1.2024:</b> Digita Oy:llä ei ole huomautettavaa viestin asiakohdassa mainittuun osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.</p>	Merkitään tiedoksi.
<p><b>Kemin Energia ja Vesi Oy 6.2.2024:</b> <i>Sähkönjakelu</i> Suunnitellulla kaava-alueella on olemassa olevia verkostorakenteita. Lallinperäntien varressa on 2022 asennettu maakaapeli, joka tulee siirrettäväksi/korvattavaksi. Satamankankaan rannalla on merimerkkejä, joita syöttävä ilmajohto (ei Kemin energia ja Vesi Oy:n omistuksessa) kulkee VE1 kortteleiden 3605, 3607 ja VE2 kortteleiden 3605, 3606 ja 3608 kohdalla. Alueen lähellä kulkee 20 kV ilmajohto, mistä voidaan rakentaa alueen sähkönjakelu.</p> <p>Alueen sähköistyksen vaatima puistomuuntamo tullaan rakentamaan kaava-alueen keskiosaan.</p> <p><i>Vesihuolto</i> Molemmat Satamakankaan kaavavaihtoehdot on vesihuollon kannalta toteutettavissa.</p> <p>Vesihuollon toteutus- ja käyttökustannuksia voitaisiin kuitenkin vähentää, jos kaavoihin tehtäisiin liitteenä olevissa tussatuissa kaavakartoissa esitetyjä muutoksia. Vaihtoehto 1:ssä esitämme, että korttelissa 3602 varataan viettoviemäriksi rasite/suojaviherkaista/kevyen liikenteen väylä, johon viemäriin voisi sijoittaa. Vaihtoehto 2:ssa esitämme, että korttelin 3605 keskelle varataan rasite/suojaviherkaista/katu/kevyen liikenteen väylä, johon viettoviemäriin voisi sijoittaa. Muutoksilla säästettäisiin yhden jätevesipumppaamon rakentaminen ja sen jatkuvat käyttökustannukset. Myös rakennettavat viemäripituudet kasvavat, jos muutoksia kaavaan ei tehdä.</p>	Merkitään tiedoksi.  Merkitään tiedoksi.  Edellä mainitut asiat on huomioitu suunnittelussa.

Karttaliitteet Kemin Energia ja Vesi Oy:n lausuntoon



<p><b><u>Ely-keskus 8.2.2024:</u></b></p> <p><b>Kaavoitustilanne</b></p> <p>Hankealue sijaitsee pääosin voimassa olevan Kemlin kaupungin ydinvoima-yleiskaava / Hepola-Satamakankaan (YK 10) alueella ja osittain Eteläisten alueiden oikeusvai-kutteisen yleiskaavan (YK 6) alueella. Hankealue on ensiksi mainitussa yleiskaavassa osoitettu ohjeellisena ranta-alueena (ra-1). Kaavamääräyksen mukaan rakenta-minen alueella ratkaistaan asemakaavalla, eikä asema-kaavaa saa hyväksyä ennen kuin Simon Karsikkoniemeen suunniteltu ydinvoimalaitos on saanut valtioneuvoston myöntämän rakentamisluvan. ELY-keskus katsoo, että yleiskaavasta poikkeaminen asemakaavan hyväksymistä koskevan kaavamääräyksen osalta on perusteltua ydin-voimalaitoshankkeen keskeydyttyä, mutta yleiskaavasta poikkeaminen tulisi perustella myös selostuksessa.</p> <p>ELY-keskus huomauttaa, että maakuntakaava ei ole voi-massa voimassa olevan yleiskaavan alueella.</p> <p><b>Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet</b></p> <p>ELY-keskus toteaa, että selostusluonnoksessa on tunnis-tettu valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet varsin la-veasti sekä kuvattu suppeasti, miten kaavamuutoksella edistetään kyseisten valtakunnallisten alueidenkäyttö-tavoitteiden toteutumista. ELY-keskus katsoo, että olisi olennaista tunnistaa nimenomaan kyseistä kaavoitusta koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja että valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden edistä-misen arviointia tulee vielä tarkentaa kaavaehdotuk-sessa.</p> <p><b>Selvitykset ja vaikutusten arviointi</b></p> <p>MRL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkit-tävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edel-lyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin.</p> <p><i>Luontoympäristö</i></p> <p>Lausuttavassa aineistossa on esitetty kasvillisuus- ja luontotyypiselvitys. Sen katsotaan olevan riittävä anta-maan luotettavan kuvan kaavoitettavan alueen kasvilli-suudesta ja luontotyypeistä. Tässä selvityksessä oli tunnistettu rauhoitetun ja luontodirektiivin liitteeseen IV lukeutuvan ruijannuokkuesikon runsaita esiintymiä kaa-voitettavan alueen merenrantaniityiltä. Ruijannuok-kuesikon esiintymiä ei kuitenkaan ole mitenkään rajattu selvitykseen kartoille tai paikkatietona. ELY-keskukselle jää epäselväksi, miten kaavaluonnokseen on voitu varsin</p>	<p>Selostusta on täydennetty mainituilta osin.</p> <p>Todetaan.</p> <p>Selostusta on päivitetty valtakunnallisten alueidenkäyt-tötavoitteiden osalta.</p>
--	---

Ely-keskuksen lausunto jatkuu....

tarkasti rajata nämä esiintymät, vaikka rajausta ei ole missään esitetty. ELY-keskus huomauttaa, ettei ole riittävä, että rajausta olisi tehty esimerkiksi ilmakuvatulkinnan perusteella, kun kyseessä on tiukkaa suojelua edellyttävä laji. Asia tulee tarkentaa ja tarvittaessa korjata kaava-asiakirjoihin.

Hieman vajaan 60 hehtaarin kaavoitettava alue on lähes kokonaan rakentamaton ja suunnitellulla kaavalla olisi nykytilanteeseen nähden melko huomattaviakin vaikutuksia alueen maankäyttöön. Tästä huolimatta alueella ei ole laadittu asianmukaista pesimälinnustoselvitystä. Jotta kaavan merkittävät vaikutukset voidaan tunnistaa, on nykytilan oltava riittävällä tavalla selvillä. Kaavan nykytilan selvityksiä on edellä mainitulla tavalla täydennettävä.

Kaavoitettavalla alueella on ELY-keskuksen toimesta selvitetty vuonna 2023 *uhanalaisen perhoslajin* esiintymistä vanhoilta tunnetuilta esiintymispaikoilta. Lajia ei selvityksessä havaittu, vaikka alueella oli lajille sopivaa elinympäristöä. Lajille soveltuvien elinympäristöjen huomioiminen alueen kaavoituksessa olisi suositeltavaa säilyttämällä lajille soveltuviksi tunnistettuja elinympäristöjä avoimina ja suosimalla niissä erityisesti nurmitarhakaasvustojen esiintymistä. *Uhanalainen perhoslaji (lajinimi poistettu\*)* lukeutuu luontodirektiivin liitteiden II ja IV lajeihin ja sen suojelutaso on epäsuotuisa huono sekä heikkenevä. Nykyisin lajin esiintyminen painottuu Lounais-Lappiin sekä Kuusamon alueelle, kun ennen lajia on tavattu koko maassa.

ELY-keskus muistuttaa, että merkinnän s-10-määräyksessä viitattu poikkeamismenettely ("--Lajin heikentäminen tai hävittäminen ei saa tapahtua ilman LSL 48 § 2 momentin mukaista menettelyä") ei ole normaali menettely kuten määräyksen ilmaisusta voisi virheellisesti ymmärtää, vaan kyseessä on poikkeaminen luonnonsuojelulain mukaisesta säädöksestä ja sen voi saada ainoastaan yksittäistapauksessa luontodirektiivissä mainittujen kriteerien täytyttyä hankkeessa. Määräystä tulisi vielä täsmentää edellä mainittu huomioiden väärinkäsitysten välttämiseksi.

Ruijanesikon esiintymien kartoitus on tehty luontoselvityksestä erillisenä kaupungin omana työnä (maankäytönsuunnittelija Peter Brusila ja kartoittajat Tuula Hurtig ja Melina Halme, 20.6.2022). Kaavaselostukseen on lisätty tieto kartoituksesta.

Kemin Satamankankaan linnusto (sisältäen pesimätiedot) on kartoitettu kevään ja kesän 2024 aikana. (Xenus ry.) Alueen luontotyyppien, linnustoselvityksen ja olemassa olevien tietojen (Xenus ry linnustoselvitys/ Tiira-tietokanta, Laji.fi ja Kemin Lintuatlas) perusteella alueella pesii tyypillistä vanhojen kuusivaltaisten kangasmetsien lajistoa. Selvityksen tulokset on kirjattu selostukseen ja selvitys on selostuksen liitteenä.

Kaavassa on osoitettu rakentamisen ulkopuolelle laajahko luonnontilainen kuusivaltainen metsä, mikä turvaa alueen linnuston elinympäristön.

Kaavaehdotuksessa on pyritty korttelialueille osoitetuilla istutettavilla alueilla kompensoimaan rakentamisen myötä menetettäviä elinympäristöjä.

Uhanalaiselle perhoslajille suotuisa elinympäristö menetetään kaavan rakentamisen myötä.

*\*) Julkisuuslaki 24 § Salassa pidettävät viranomaisen asiakirjat 14) asiakirjat, jotka sisältävät tietoja uhanalaisista eläin- tai kasvilajeista tai arvokkaiden luonnonaluiden suojelusta, jos tiedon antaminen niistä vaarantaisi kysymyksessä olevan eläin- tai kasvilajin tai alueen suojelun.*

Kaavamääräystä on täsmennetty.

1.6.2023 on astunut voimaan uusi luonnonsuojelulaki (9/2023). Muun muassa kaavamääräyksissä on kuitenkin edelleen viitattu vanhaan lakiin, vaikka kaava-asiakirjat on päivätty kesäkuun 2023 jälkeen. Kaava-asiakirjat on päivitettävä niin, että viittaukset kohdistuvat voimassa olevaan ja ajantasaiseen lainsäädäntöön.

ELY-keskus suosittelee sisällyttämään luonnonympäristön nykytilaselvityksiin osion, jossa selvityksissä tehdyt havainnot ainakin huomionarvoisista eliölajeista tallennettaisiin suoraan myös Laji.fi-järjestelmään. Huomionarvoisiksi eliölajeiksi katsotaan mm. uhanalaiset (LSL 75 §), rauhoitetut (LSL 70, 74 §), erityisesti suojeltavat (LSL 77 §) ja luontodirektiivin liitteen IV eliölajit (LSL 78 §).

#### *Tulva*

MRL 116 §:n mukaan asemakaava-alueella rakennuspai-kan sopivuus ratkaistaan asemakaavassa. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Asemakaavan muutosalue sijoittuu Kemin merkittävälle tulvariskialueelle. Kaava-aineistossa on tunnistettu meritulvariskit ja on huomioitu merivesitulvat asettamalla kaavaan määräys alimmasta korkeudesta kastumiselle aroille rakenteille.

ELY-keskus toteaa, että alimmat rakentamiskorkeudet on määritetty kaavaan asianmukaisesti. Kummassakin asemakaavan muutosvaihtoehdossa lähimpänä merenrantaa olevilla rakennuspaikoilla rakennusalueet ovat pääosin tulvakorkeuden yläpuolella. ELY-keskus huomauttaa, että korttelin 3601 rakennuspaikoilla 1 ja 2 noin puolet rakennuspaikoista on tulvakorkeuden alapuolella. Rakentaminen ko. rakennuspaikoille voi vaatia maanpinnan pengertämistä alimman rakentamiskorkeuden saavuttamiseksi. Pengertämisen vaikutuksia kaavassa ei ole arvioitu eikä havainnollistettu. ELY-keskus katsoo, että lähtökohtaisesti rakennusalat tulisi rajata siten, että pengertämistä tarvittaisiin mahdollisimman vähän, tai siltä voitaisiin välttyä kokonaan. Tulva-alueen hahmottamiseksi kaavakartalle voisi lisätä tulva-alueen rajan (1/250a meritulva).

ELY-keskus huomauttaa, että kaava-alueen ulkopuolella Lallinperäntielle, Kaartotielle ja Satamalehdontielle nousee vesi jo melko yleisillään meritulvilla. Tällöin kulkuyhteys kaava-alueelle katkeaa. Erityisesti, jos alueelle suunnitellaan pysyvää asuinrakentamista, olisi tärkeää, että

Kaava-asiakirjoja on päivitetty mainituilta osin.

Selvityksissä tehdyt havainnot on lisätty Laji.fi-järjestelmään.

Kaava-asiakirjoja on päivitetty tulva-asioiden osalta. Pengertämisen vaikutuksia on arvioitu kaavaselostuksessa ja rakennusalueiden rajoja ja kaavamääräyksiä täsmennetty. Lisäksi kaavakarttaan on lisätty yleisemmin käytetty tulva-alueen raja (1/100a harvinainen meritulva), jonka mukaan alin rakentamiskorkeus on määritetty.

<p>kulkuyhteydet kiinteistöille toimivat myös tulvatilanteessa (mm. pelastus- ja hälytysajoneuvojen pääsy alueelle).</p> <p><b>Rakennettu kulttuuriympäristö</b> ELY-keskus toteaa, että suunnittelualueella ei ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan molemmissa vaihtoehdoissa on tunnistettu alueella sijaitseva 2. maailmansodan aikainen puolustusasema. ELY-keskus katsoo, että kyseisen kohteen kulttuurihistorialliset arvot tulee selvittää ja arvioida sekä ratkaista puolustusaseman mahdollinen suojelutarve. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan tämä tulee ottaa huomioon kaava-suunnittelussa ja uusien rakennusvarausten osoittamisessa. Kohdetta koskevista suunnitelmista ja toimenpiteistä on pyydettävä myös museoviranomaisen lausunto.</p> <p><b>Vesihuolto</b> ELY-keskus kiinnittää huomiota siihen, että kaavaluonnos ei sisällä vesihuoltoverkostoon liittymistä koskevia kaavamerkintöjä tai -määräyksiä, eikä kaavoitettava alue ole alueella vesihuoltolaitoksena toimivan Kemin Energia ja Vesi Oy:n toiminta-alueella. Ilman toiminta-alueella ei ole vesihuoltolain mukaista liittämismuutoksen velvollisuutta vesihuoltolaitoksen verkostoon. ELY-keskus toteaa, että asemakaava-alueet tulee pääsääntöisesti hyväksyä vesihuoltolain mukaisesti toiminta-alueeksi. ELY-keskus katsoo, että kaavaselvityksessä tulee selkeästi todeta alueen vesihuollon toteuttamistapa ja tarvittaessa lisätä kaavaan vesihuoltoverkostoon liittymistä koskeva kaavamääräys.</p> <p><b>Kaavamerkinnot ja -määräykset</b> Sen lisäksi, mitä asemakaavamerkinnoista ja -määräyksistä on jo edellä todettu, ELY-keskus kiinnittää huomiota kaavaluonnoksessa esitettyihin kerroslukuihin. Kaavaluonnoksessa rakennettavaksi osoitetuilla AO- ja RA-korttelialueilla on varsin suuria korkeuseroja, mutta kortteleihin on vaihtoehdoissa osoitettu yksi- ja kaksikerroksista rakentamista kerrosluvuilla I ja II. Toisaalta yleismääräyksissä on todettu, että rakennukset ja pihat on rakennettava siten, että maanpintaa rikotaan tai muutetaan mahdollisimman vähän, mikä onkin erittäin kannatettavaa. Kuten edellä on todettu, kortteleiden sisällä korkeuserot voivat olla varsin huomattavia, mistä johtuen em. kaavamääräysten välille voi muodostua</p>	<p>Huomio viedään tiedoksi ympäristötoimialalle.</p> <p>Todetaan. Kohteen tietoja on tarkennettu kaava-aineistoon. Ensimmäisessä kaavaehdotuksessa kohde esitettiin suojeltavaksi kaavamerkinillä, mutta lautakunnan päätöksellä suojelumerkintä poistettiin. Suojelumerkintää ei ole osoitettu 2. kaavaehdotukseen. Juoksuhaudan ja tulasen jäävät rakentamisalueen ulkopuolelle. Ainoastaan yksi mahdollinen potero (tai vastaava) jää asuin-korttelin alueelle.</p> <p>Kaupungin käytäntöjen mukaan alue tullaan liittämään vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen. Toiminta-alueen laajentamisesta tehdään erillinen päätös.</p>
---	--

Ely-keskuksen lausunto jatkuu...





ristiriita. Rakentaminen tulisi suunnitella ja kerrosluvut määrittää siten, että rakentaminen on mahdollisimman hyvin sovitettavissa rakennuspaikalle huomioon ottaen rakennuspaikan luontaiset maaston muodot. Tarkempi-kerrosluvun määrittely varmistaisi, että rakentamisesta johtuvat mahdolliset haitalliset vaikutukset olisivat mahdollisimman vähäiset ja rakentaminen sopeutuisi mahdollisimman hyvin maisemaan ja luontoympäristöön. Vaikutusten arviointia olisi myös tarpeen täydentää havainnekuvien avulla.

#### Yhteenveto

ELY-keskus edellyttää kaupunkia ottamaan huomioon edellä lausutun kaavaehdotusta laadittaessa.

Lausunnon laatimiseen ovat osallistuneet ylitarkastaja Heli Lehvola (luontoympäristö), johtava vesitalousasiantuntija Niina Karjalainen ja vesitalousasiantuntija Anna Kurkela (tulva), ylitarkastaja Riku Tapio (rakennettu kulttuuriympäristö) sekä ympäristötarkastaja Anna-Kaisa Puhakka (pilaantuneet maa-alueet) Lapin ELY-keskuksen ympäristö ja luonnonvarat -vastuualueelta sekä johtava vesihuoltolakimies Aki Huttunen (vesihuolto) Etelä-Savon ELY-keskuksen ympäristö ja luonnonvarat -vastuualueelta.

Edellä mainittuja asioita on arvioitu kaavaehdotuksen laatimisen aikana ja kaavamerkintöjä ja -määräyksiä on täsmennetty.

### MIELIPITEET (3 kpl):

### VASTINEET:

#### Mielipide 1. 7.2.2024:

#### **Mielipide Satamakankaan asemakaavasuunnitelmaan liittyen**

*Satamakankaan alue on Kemin parhaita ulkoilu- ja virkistysalueita, koska:*

- on erinomainen sienestys- ja kohtalainen marjastus-alue
- on erinomainen suunnistusalue, jossa vuosittain pidetään useita suunnistustapahtumia
- on Kemin ainoita vanhoja "ikikuusikoita", jota monet paikalliset nimittävät "satumetsäksi"
- on monille lintulajeille ja useille eläimille tärkeä vanhan metsän alue
- on monia "muinaisjäänteitä", kuten juoksu- ja tervahautoja
- on upea, luonnontilainen merenranta

*Toivon, että arvokas Satamakangas saa olla "luonnontilassa", koska:*

- viereisessä Rytikarissa ja Hepolassa on paljon tyhjiä asuntoja niitä tarvitseville

Mielipide 1. jatkuu....



<ul style="list-style-type: none"> <li>- Satamakankaan seutu on yksi toistaiseksi hyvin aliarvostetun Rytikarin asuinalueen valteista</li> <li>- kaupungin suunnitelmissa on Hepolan koulun lopettaminen ja alueen näivettyminen</li> <li>- taloja voi rakentaa vaikka korpeen, mutta vastaavia luontoarvoja sisältäviä alueita ei ihminen osaa rakentaa, mutta tuhota kyllä osaa</li> <li>- parasta olisi, että alue jätetään meidän kaupunkilaisten yhteiseen virkistyskäyttöön ja rakennetaan sinne, joissa on jo luontoarvot menetetty</li> </ul>	<p>Kaupunki on päättänyt alueen kaavoittamisesta. Luonnonympäristö on huomioitu suunnittelussa, ja sen osalta tärkeimmät kohteet on jätetty rakentamisen ulkopuolelle. Yli puolet alueesta on osoitettu virkistysalueeksi. Kaavan myötä alueen virkistysmahdollisuudet säilyvät lähes entisellään.</p>
<p><b>Mielipide 2. 9.2.2024:</b> Kaupunki pyytää kannanottoja Satamakankaan rakentamisesta asuinalueeksi.</p> <p>Asuinalueelta pitää löytyä julkisia palveluja jokapäiväiseen perhetoimintaan. Satamakankaalla lähimpiä kaupunjoja pitää etsiä Syväkankaalta asti. Asuminen vakituisesti ei ole alueella perheille mieleistä.</p> <p>Kemin rannikkoalue on tarkoitettu turisteille. Väliaikaisille lomanviettäjille. Pelkkä hieno maisemakuva kelpaa vain rentoutumaan tulleeille henkilöille. Kemi kaipaa julkisia matkailuyrittäjiä. Kaupungin asukkaita riittää jo ennestään kaavoitetuille alueille.</p>	<p>Merkitään mielipide tiedoksi. Kaavaehdotus on laadittu VE2:sen pohjalta, jossa alueelle on osoitettu asumisen lisäksi vapaa-ajan asumisen tontteja. Matkailun tontti on poistettu 2. kaavaehdotuksesta.</p>
<p><b>Mielipide 3. 10.2.2024:</b> Kannatan satamakankaan kaavailulle asuinalueelle omakotitalo sekä loma-asunto tontteja.</p>	<p>Merkitään mielipide tiedoksi. Kaavaehdotus on laadittu VE2:sen pohjalta, jossa alueelle on osoitettu asumisen lisäksi vapaa-ajan asumisen tontteja.</p>