

## Satamankankaan asemakaava

### Elinvoimalautakunta 12.06.2024 § 45

#### Valmistelu

Kaavoitusarkkitehti Saija Alakare 3.6.2023, puh. 050 410 2969.

Kaavoitus on valmistellut Satamankankaan asemakaavan. Kemin kaupunginhallitus on päättänyt käynnistää kaavamuutoksen 22.11.2021 § 409 hyväksytyyn kaavoituskatsauksen yhteydessä.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa metsäinen merenranta-alue asumisen käyttöön.

Valmisteluvaiheen aineisto ja kaavaluonnokset olivat julkisesti nähtävillä 8.1. - 8.2.2024. Lausuntoja saatiin Lapin ELY-keskukselta, Kemin Energia ja Vesi Oy:ltä ja Tornionlaakson museolta. Mielenkiintoa jätettiin 3 kpl. Valmisteluvaiheen palaute ja niihin laaditut vastineet on koottu erilliseksi yhteenvedoksi. Nähtävilläpidon yhteydessä järjestettiin myös nettikysely vaihtoehtoista, jonka vastausten perusteella elinvoimalautakunta päätti kokouksessaan 21.2.2024 § 17 jatkaa kaavan valmistelua kaavaluonnoksen VE2 pohjalta, joka sisälsi ympärivuotisen asumisen lisäksi myös vapaa-ajan asumista ja matkailua.

Kaavaehdotuksessa alueelle on osoitettu asumista (16 AO-tonttia á n. 3000 m<sup>2</sup>, joilla rakennusoikeutta 350 k-m<sup>2</sup>) sekä vapaa-ajan asumista (16 RA-tonttia á n. 2000-2500 m<sup>2</sup>, joilla rakennusoikeutta 100 k-m<sup>2</sup>). Kaavaehdotuksessa on mahdollistettu myös matkailun monipuolistaminen, osoittamalla rantaan rajautuva matkailualuevaraus (RM-tontti, kooltaan 1,5 ha, jolla rakennusoikeutta 3000 k-m<sup>2</sup>).

Asemakaavatarkastajien kokous pidettiin 3.6.2024. Kemin Energia ja Vesi Oy huomautti vapaa-ajan asumisen tontteja koskevan vesijohto- ja viemäriverkoston mahdollisista haasteista. Tämä kirjattiin kaavaselostukseen. Kaupungin tekninen puoli ehdotti laavulle johtavan kadun muuttamisesta puistoalueen kulkuyhteydeksi. Kaavaa muutettiin ehdotuksen mukaisesti. Muilla tarkastajilla ei ollut huomautettavaa kaavaehdotukseen.

Alueen metsäinen luonne on pyritty säilyttämään väljällä rakenteella. Rikkaan luonnonympäristön arvoja on turvattu erillisillä aluerajauksilla ja kaavaa koskevilla määräyksillä. Rantavyöhyke on jätetty rakentamisesta vapaaksi sen luontoarvojen vuoksi, samoin kuin alueen etelälaidan metsäalue (merkattu karttaan luo-aluevarauksella). Alueelle on määritetty erilliset rakentamistapaohjeet.

Kaavaehdotuksesta on tehty yritysvaikutusten arviointi. Sen johtopäätöksissä todetaan: *"Satamankankaan asemakaava mahdollistaa vetovoimaisen asuinrakentamisen ja matkailuelinkeinotoiminnan luonnonkauniilla ranta-alueella. Hanke palvelee kaupungin strategiaa."*

**Liitteenä** kooste valmisteluaineiston lausunnoista ja mielipiteistä sekä niihin valmistellut vastineet sekä asemakaavaehdotus. **Oheismateriaalina** kaavaselostus liitteineen.

#### Esittelijä

Elinvoimajohtaja Kimmo Heikka

## **Päätösehdotus**

Lautakunta hyväksyy kaavan valmisteluaineiston, lausuntoihin ja mielipiteisiin esitetyt vastineet ja päättää asettaa asemakaavaehdotuksen MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville sekä pyytää MRA 28 §:n mukaisesti keskeisten viranomaisten lausunnot.

## **Päätös**

Kalle Helske teki pohjaehdotuksesta poikkeavan ehdotuksen. Helske esitti, että juoksuhautojen ja tuliaseman suojelumerkinnästä luovutaan. Juha Puro, Jukka Kunnari ja Eero Tuokila kannattivat ehdotusta. Mikko Koivulehto ei kannattanut Helskeen ehdotusta.

Suoritettiin äänestys suullisesti Helskeen ehdotuksen ja pohjaehdotuksen välillä. Helskeen ehdotusta kannattavat äänestävät KYLLÄ, pohjaehdotusta kannattavat EI. Suullisesti suoritettussa äänestyksessä äänet jakautuivat seuraavasti: KYLLÄ 6, EI 4.

KYLLÄ: Eero Tuokila, Juha Puro, Kalle Helske, Jukka Kunnari, Mika Piiparinen ja Anne Sipola.

EI: Ensio Moisanen, Mikko Koivulehto, Pirkko Pehkonen ja Anniina Kumpula.

Helskeen ehdotus voitti äänestyksen.

Lautakunta hyväksyi lausuntoihin ja mielipiteisiin esitetyt vastineet, mutta palautti kaavan valmisteluun kokouksessa tehdyn suojelumerkinnän poiston osalta. Muilta osin kaavan valmisteluaineisto hyväksyttiin. Lautakunta päätti asettaa asemakaavaehdotuksen muutoksen jälkeen MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville sekä pyytää MRA 28 §:n mukaisesti keskeisten viranomaisten lausunnot.

## **Kaupunginhallitus 02.09.2024 § 256**

Valmistelu kaupunginjohtaja Matti Ruotsalainen ja kaupungin geodeetti Paulus Rantajärvi

Kaupunginjohtaja päätti käyttää lautakunnan päätökseen otto-oikeutta. (Kemin kaupunki hallintosäännön 29 § 8.kohta) Otto-oikeuden käyttäminen tarkoittaa, että ko. viranomaisen päätös alistetaan ylemmän viranomaisen, tässä tapauksessa kaupunginhallituksen, päätettäväksi. Otto-oikeuden käyttämisen perusteena kaupunginjohtajan velvollisuus valvoa kunnan hallintoa ja taloutta.

Kaavan valmistelussa on kaavoitus on tehnyt ansiokasta työtä pyrkiessään sovittamaan mahdollisimman laajalti erilaiset toimet samaan kaavaan. Kaupungin kannalta on kuitenkin huomioitava, että ko. kaavan toteuttaminen yhdyskuntatekniikan osalta on alueelle varsin haastavaa ja kustannukset tulevat olemaan merkittävät. Tämä realiteetti on valmistelussa huomioitava ja tästä syystä asuinalueen kaavana valmistellun kaavan osalta on pohdittava tarkkaan mihin käyttöön alue kehittyy ja kuinka hyvin se palvelee sitä kokonaisuutta mikä on tavoitteena. Alueen kaavavalmistelun yhteydessä on kuntalaisilla ollut suoraan mahdollisuus vaikuttaa ja esittää toiveita alueen käyttöön liittyen.

Elinvoimalautakunnan kaavassa on ollut mukana sekä omakotitontteja, vapaa-ajan tontteja sekä matkailutoimintaa palveleva alue. Näiden toimintojen

yhdistäminen samalla alueelle tuo yleensä merkittäviä haasteita, erityisesti vakinaisen asumisen ja liiketoiminnan yhteensovittamisen suhteen. Samoin vapaa-ajan yhdistäminen vakinaiseen asumiseen edellyttää huolellista rakentamisen velvoitteiden arviointia, millaiseksi alueen profiili tulee kehittymään tulevaisuutta silmällä pitäen.

Kaupunginjohtajan näkemyksen mukaan kaavaa tulisi päivittää siten , että:

1. Matkailutoimintaa palveleva alue tulee poistaa korttelista 3608 ja ko.kortteli muutetaan vapaa-ajan tonteiksi, kuitenkin siten, että rantaviiva säilyy yleisenä alueena kuten muissakin kortteleissa
2. Korttelit 3605, 3606 ja 3607 muutetaan vapaa-ajan asumisen sijasta vakinaisen asumisen käyttöön
3. Riittävän tonttikoon varmistamiseksi kortteleissa 3605, 3606 ja 3607 sekä 3608 tarkistetaan mahdollisuuksien mukaan kortteleiden rajoja maankäytön mahdollistamiseksi
4. Vapaa-ajan asuntojen tonttien osalta kaavoituksessa huomioidaan velvollisuus liittyä kunnalliseen vesijohto ja viemäriverkkoon ja rakennuslupia myönnettäessä tulee määritellä rakennustöiden aloittamisajankohta ja riittävä taso rakennusoikeuden käyttämiseksi.

Näillä muutoksilla kaavan kokonaisuudessa profiili vahvistuu vakinaisen asumisen suhteen ja samalla mahdollistetaan vapaa-ajan asuminen kuten kuntalaispalautteissa oli toivottu. Samalla kaikki alueen tontit tulevat olemaan kunnallisen vesi- ja viemäriverkon piirissä ja alue pysyy vahvasti merellisenä rauhallisen alueen vakinaisen asumisalueen profiilissä, jossa tontit ovat riittävän hyvän kokoisia. Esitetyllä tavalla vakinaisen asumisen tonttien määrä nousee 16 tontista 26:een ja vapaa-ajantonttien määrä muuttuu 16 tontista 12:sta.

**Esittelijä**

Kaupunginjohtaja Matti Ruotsalainen

**Päätösehdotus**

Kaupunginhallitus päättää merkitä kaupunginjohtajan otto-oikeuden käytön tietoon saatetuksi ja päättää palauttaa kaavan esityksessä olevalla tavalla uudelleen valmisteluun kaupungin kokonaisedun mukaisesti.

**Päätös**

Kaupunginhallitus päätti merkitä kaupunginjohtajan otto-oikeuden käytön tietoon saatetuksi ja päättää palauttaa kaavan esityksessä olevalla tavalla uudelleen valmisteluun kaupungin kokonaisedun mukaisesti.

**Elinvoimalautakunta 25.09.2024 § 66**  
**12/10.02.03/2024**

**Valmistelu**

Kaavoitusarkkitehti Saija Alakare 18.9.2024, puh. 050 410 2969.

Kaavoitus on valmistellut Satamankankaan asemakaavan uudelleen kaupunginhallituksen päätöksen mukaisena. Myös aiempi elinvoimalautakunnan päätös 2. maailmasodan aikaisten jäänteiden suojelumerkinnän poistamisesta on huomioitu.

Matkailutoimintaa palveleva alue on poistettu.

Korttelirakennetta on muutettu siten, että vakinaista asumista on osoitettu aiempaa enemmän, yhteensä 27 tonttia. Vapaa-ajan asumista on osoitettu

12 tonttia. Katurakenne on suunniteltu siten, että vapaa-ajan asumiselle on erillinen katuyhteys irrallaan pientalokortteleista.

Kaupunginhallituksen päätöksessä oli lisäksi edellytetty seuraavaa:

*"Vapaa-ajan asuntojen tonttien osalta kaavoituksessa huomioidaan velvollisuus liittyä kunnalliseen vesijohto ja viemäriverkkoon ja rakennuslupia myönnettäessä tulee määritellä rakennustöiden aloittamisajankohta ja riittävä taso rakennusoikeuden käyttämiseksi."*

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon yhteydessä esitetään myös vesihuollon toiminta-alueen laajentaminen kaavoitettavalle alueelle. Näin toiminta-alue voidaan vahvistaa kaavan hyväksymisen yhteydessä.

Tonttien vuokrauksen tai myynnin yhteydessä voidaan edellyttää velvollisuus liittyä kunnalliseen vesijohto- ja viemäriverkkostoon. Tästä, kuten myös rakentamisen aikataulusta ja määrästä, voidaan sopia tontinluovutusehdoissa. Asia on kirjattu myös rakentamistapaohjeisiin. Asemakaavatarkastajien kokous pidettiin 16.9.2024. Kaavaehdotusta tarkennettiin tarkastajien huomioiden mukaisesti.

Lautakunnan aiemmassa päätöksessä hyväksytyjä valmisteluvaiheen lausuntojen vastineita on päivitetty 2. kaavaehdotuksen mukaiseksi. Muutoksia on esitetty mm. vastineisiin, jotka koskevat Elyn lausunnossa esiin nostettuja 2. maailmansodan aikaisia juoksuautoja ja tulasemaa sekä uhanalaisen perhoslajin elinympäristöä. Mielenpitoista vastineita on tarkennettu huomiolla matkailualuevarauksen poistamisesta.

Alueen keskellä sijaitsee uhanalaisen perhoslajin elinympäristö, jolla ei edellisen inventoinnin perusteella ole havaittu lajia. Kaupunginhallituksen päätöksen mukainen toinen kaavaehdotus ei säilytä ko. ympäristöä, vaan sen kohdalle sijoittuu rakentamisalueita. Linnustoselvityksen perusteella alueella on runsaslajinen linnusto. Luo-aluevaraus turvaa osin lintujen elinympäristöjä.

Kaavaehdotuksen valmisteluaineistoa ei olla vielä kaikilta osin ehditty päivittää 2. kaavaehdotuksennähtävillepanoa varten.

Rakentamistapaohjeita tulee päivittää uusien aluevarausten mukaisesti, mutta niiden ohjausperiaatteet säilytetään aiemman esityksen kaltaisina.

Muokatusta asemakaavaehdotuksesta on tehty uusi yritysvaikutusten arviointi. Kaavaehdotus poistaa alueelta matkailun kehittämismahdollisuuden. Yritysvaikutusten arvioinnin yhteenvedossa on todettu: *"Satamankankaan asemakaava mahdollistaa vetovoimaisen asuin- ja lomarakentamisen luonnonkauniilla ranta-alueella. Hanke palvelee kaupungin strategiaa."*

**Liitteenä** kooste valmisteluaineiston lausunnoista ja mielipiteistä sekä niihin valmistellut uudet vastineet sekä 2. asemakaavaehdotus.

**Oheismateriaalina** kaavaselostus liitteineen.

**Esittelijä**

Elinvoimajohtaja Kimmo Heikka

**Päätösehdotus**

Lautakunta hyväksyy kaavan valmisteluaineiston kaupunginhallituksen päätöksen mukaisena, hyväksyy lausuntoihin ja mielipiteisiin esitetyt uudet vastineet ja ja päättää asettaa 2. asemakaavaehdotuksen MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville sekä pyytää MRA 28 §:n mukaisesti keskeisten viranomaisten lausunnot.

**Päätös**

Anniina Kumpula esitti päätökseen eriävän mielipiteen, joka on liitteenä.

Lautakunta hyväksyi kaavan valmisteluaineiston kaupunginhallituksen päätöksen mukaisena, hyväksyi lausuntoihin ja mielipiteisiin esitetyt uudet vastineet ja päättää asettaa 2. asemakaavaehdotuksen MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville sekä pyytää MRA 28 §:n mukaisesti keskeisten viranomaisten lausunnot