

Kaupunginhallitus

02.12.2024

Aika 02.12.2024 klo 16:00 - 18:45**Paikka** Kaupungintalo, 2. kerroksen kokoushuone**Käsitellyt asiat**

§	Otsikko	Sivu
§ 371	Laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
§ 372	Pöytäkirjan tarkastus	4
§ 373	Omaisuuksien myynti	5
§ 374	Satamankankaan asemakaava	10
§ 375	Kaupunginhallitukselle saapuneet pöytäkirjat	18

Kaupunginhallitus

02.12.2024

Osallistujat

	Nimi	Klo	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Tiitinen Pekka	16:00 - 18:45	Puheenjohtaja	
	Kourula Tuire	16:00 - 18:45	2. varapuheenjohtaja	
	Huusko Kalle	16:00 - 18:45	3. varapuheenjohtaja	
	Auvinen Sari	16:00 - 18:45	Jäsen	
	Koskela Päivi	16:00 - 18:45	Jäsen	
	Lescelius Marko	16:00 - 18:45	Jäsen	
	Peurasaaari Hannu	16:00 - 18:45	Jäsen	
	Tervahauta Aimo	16:00 - 18:45	Jäsen	
	Hanhisuanto Kari	16:00 - 18:45	Varajäsen	
	Viitala Reijo	16:00 - 18:45	Valtuuston pj.	
	Jestilä Teija	16:00 - 18:45	Valtuuston 1. vpj.	
	Miettunen Ulla	16:00 - 18:45	Valtuuston 2. vpj.	
	Järvelä Viivi	16:00 - 18:45	Valtuuston 3. vpj.	
Muu	Ruotsalainen Matti	16:00 - 18:45	Kaupunginjohtaja	
	Vilén Jukka	16:00 - 18:45	Hallinto- ja kehitysjohtaja	
	Salmela Essi	16:00 - 18:45	Kaupunginjuristi	
	Heikka Kimmo	16:00 - 18:45	Elinvoimajohtaja	§373-374
	Heberg Katri	16:00 - 18:23	Taluspäällikkö	§373
	Räsänen Harri	16:00 - 16:25	KPMG	§373
	Koivula Juha	16:00 - 16:25	KPMG	§373
	Ahonkivi Alexiina	16:00 - 16:25	KPMG	§373
	Suolanen Ari	16:00 - 18:45	KPMG	§373
	Poissa	Mustafi Albana		
Keskikallio Raimo				

Käsitellyt asiat

371 - 375 §

AllekirjoittajatPekka Tiitinen
puheenjohtajaJukka Vilén
sihteeriMarko Lescelius
pöytäkirjantarkastajaAimo Tervahauta
pöytäkirjantarkastaja**Pöytäkirja on sähköisesti allekirjoitettu Kemin kaupungin asianhallintajärjestelmässä.****Pöytäkirja yleisesti nähtävillä**

Yleisessä tietoverkossa

Kaupunginhallitus

§ 371

02.12.2024

Laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kaupunginhallitus 02.12.2024 § 371

Päätösehdotus

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös

Kokous todettiin lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Kaupunginhallitus

§ 372 02.12.2024

Pöytäkirjan tarkastus

Kaupunginhallitus 02.12.2024 § 372

Päätösehdotus Valitaan pöytäkirjan tarkastajiksi Marko Lescelius ja Hannu Peurasaari.

Päätös Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Marko Lescelius ja Aimo Tervahauta.

Kaupunginhallitus
Kaupunginhallitus

§ 354 25.11.2024
§ 373 02.12.2024

Omaisuu den myynti

Kaupunginhallitus 25.11.2024 § 354

Valmistelu

Kaupunginvaltuusto päätti 26.2.2024 Talousarvion päivittämisen vuodelle 2024 ja talouden lisäsopeutuksen yhteydessä, että kaupungissa arvioidaan konserniomistusten realisoinnin mahdollisuuksia sekä luopumista omistuksesta, kun se on taloudellisesti ja toiminnallisesti perusteltua. Kaupungin taloudellisen tilanteen kannalta omistuksesta luopuminen on perusteltua. Tätä valmistelutyötä on tehty kesän ja syksyn aikana 2024, jota konsernijaosto sekä kaupunginhallitus on osaltaan ohjannut. Kemin kaupungin omistuksen kannalta keskeisin omaisuusarvo on Kaupungin 100%:sti omistamassa Kemin Energia ja Vedessä. Yhtiö on vahvasti alueellinen toimija, mutta haasteena on liiketoiminnan kehittämiskyky ja se, että omistaja ei voi tukea riittävästi kehittämiseen tarvittavia investointeja. Tämä johtaa siihen, että nykyisen kokoisella ja -muotoisella yhtiöllä kasvu- ja investointikyky on heikompi ja silloin riskinä on yhtiön ja sen liiketoiminnan supistumisen kierre ja sen myötä kuntalaisille ja asiakkaille kohtuullisen asiakasmaksutason varmistaminen on merkittävästi hankalampaa. Tällöin on johdonmukaista pyrkiä etsimään tilanteeseen ratkaisua yhtiökumppanin kautta.

Kokonaisuuden osalta reunaehtoina oli etsiä ratkaisua, joka tukisi alueen elinvoiman kehitystä ja vahvistaisi mahdollisuuksia olla osana ja yhteistyökumppanina seudulle suunniteltujen vihreänsiirtymän tai energiantensiivisten hankkeiden vaatiman infran rakentamiseksi. Niinikään reunaehtoina oli osakekannan osittainen myynti, 100% kotimainen julkinen omistaja sekä omistajan riittävä investointikyky. Näiden lisäksi olennaista oli turvata asukkaille laadukas palveluntuotanto jatkossakin sekä kohtuullinen lämmön, veden, sähkön ja sähkönsiirron hintakehitys sekä kauppahinta ja jatkuva tuloutus.

Tässä viitekehyksessä on asiasta käyty tunnustelevia keskusteluja eri toimijoiden kanssa, joiden pohjalta neuvotteluihin valikoitui yhteistyökumppaniksi Oulun Energia. Tältä pohjalta on valmisteltu Kemin Energia ja Vesi Oy:n 60% osakekannan myyntiä Oulun Energialle. Kauppa tukisi yhtiön kehitystä ja mahdollistaisi pitkäjänteiset panostukset energiatehokkuuteen ja talousalueen elinvoimaisuuteen. Lisäksi myyntitulot vahvistaisivat kaupungin taloutta, tukisivat ja mahdollistaisivat tulevaisuuden investointeja ja vähentäisivät merkittävästi velkaantumiseriskä.

Kaupungin talouden osalta Kemin Energian ja Veden 60%:n osuudelle yhtiön osakepääomasta on 55M€, jonka lisäksi ostaja maksaa Kemin kaupungille Kenvelle myönnetyn pääomalainan 16M€, jolloin kaupan tulovirta on kaupungille yhteensä 71M€. Tämän lisäksi tulevat edelleen osingot jatkuvana tuloutuksena. Kaupan myötä Kemin kaupungin saama kestävä osinkotulotaso Kenvestä ei vähene vaan se säilyy nykyisellä tasolla. Kaupasta sovitaan kauppakirjassa, joka on esityksen liitteenä.

Kaupunginhallitus
Kaupunginhallitus

§ 354 25.11.2024
§ 373 02.12.2024

Kemin Energian ja Veden kannalta muutos olisi erittäin merkittävä ja sisältää merkittäviä mahdollisuuksia. Keskeisin muutos on se, että Oulun Energia tuottaa palvelusopimuksella kaikki Kenven liiketoiminnan tarvitsemat palvelut kokonaisuudessaan. Koko henkilöstö siirtyy vanhoina työntekijöinä Oulun Energian palvelukseen. Keskeisenä hyötynä molemmille on kasvava volyymi, joka mahdollistaa koko liiketoiminnan tasolla synergiahyödyt, jotka toteutuvat molempien osakkaiden hyödyksi.

Yhteisomistajuus edellyttää osakassopimusta, jossa sovitaan osakkeiden omistuksesta ja myynnistä, yhtiön liiketoiminnan järjestämisestä, hallinnosta sekä osakkaiden oikeuksista ja velvollisuuksista niin yhtiöön kuin toisiinsa nähden. Osakassopimuksella mahdollistetaan vähemmistöomistajalle vaikutusvaltaa tilanteissa, joissa enemmistöosakas ajaisi enemmistöomistajan etua tai päätöksiä siten, että ne tehtäisiin vähemmistöomistajan kustannuksella. Toisaalta osakkaiden tarkoituksena ei ole myöskään estää yhtiön normaalia liiketoiminnan kehittämistä eikä liiketoiminnan kannalta järkeviä hankkeita. Osakassopimuksessa on määritelty myös liiketoiminnan periaatteet, jotka ovat, että yhtiötä johdetaan liiketaloudellisin perustein

hyvää liiketapaa noudattaen ja että päätökset tehdään yhtiön etu ja osakkaiden yhdenvertaisuus huomioon ottaen.

Liiketoiminnan periaatteisiin on määritelty, että osakkaille on tärkeää, että sen toiminnalla on yhtiön toimialueen asukkaiden sosiaalinen hyväksyntä ja tuki ja yhtiö tavoittelee omistajilleen kohtuullista tai hyvää tuottoa, omistuksen arvon kasvattamista sekä tehokasta pääoman käyttöä siinä määrin kuin liiketoiminnan jatkuvuuden varmistaminen tämän mahdollistaa. Osakassopimuksen liitteenä on myös liiketoimintasuunnitelma, jossa on lähtökohtaisesti määritelty tavoitteellinen hinnoittelupolitiikka liiketoiminnan pohjaksi, jolla osaltaan varmistetaan kohtuullinen hintataso asiakkaille ja myös tavoiteltu tuottotaso.

Sopimuksilla pyritään turvaamaan osakkaille selkeät säännöt ja ratkaisumallit mahdollisesti eteen tulevista ongelmatilanteissa sekä toimintaympäristön muutoksissa. Se riski on aina kaikissa kumppanuustilanteissa olemassa, että eteen tulee sellaisia tilanteita, joihin ei valmista mallia toimintamallia tai pykälää ole tai siitä tehdään osakkaiden välillä erilaisia tulkintoja. Kumppanuuden kannalta oleellista on yhtiön osakkaiden keskinäinen luottamus ja se, että päämäärät ovat yhteiset. Nämä tekijät sopimuksia laadittaessa on pyritty huomioimaan molempien osakkaiden näkökulmasta.

Riskienhallinnan näkökulmasta vaihtoehtoja pohdittaessa on syytä myös todeta, että mahdollista on myös jatkaa nykyisellään. Nykytilanteen jatkaminen ei myöskään ole riskitöntä ja kaupungin kokonaisuuteen vaikuttavat muut haasteet eivät poistu tai helpotu. Viranhaltijavalmistelun näkökulmasta tarkasteltuna on pitäydyttävä niissä ratkaisumalleissa, jotka kaupungin kannalta ovat kokonaisuutena eniten positiivista kehitystä mahdollistavat.

Tältä pohjalta on päädytty esittämään, että Kemin kaupunki myy omistamansa Kemin Energia ja Veden osakekannasta 60% Oulun

Kaupunginhallitus
Kaupunginhallitus

§ 354 25.11.2024
§ 373 02.12.2024

Kaupungin omistamalle Oulun Energia Oy:lle. Liitteenä Kauppakirja Osakekaupasta (Julkinen), Osakassopimus liiketoimintasuunnitelmiseen (Ei julkinen) sekä palvelusopimus Kenven ja Oulun Energian välillä (Ei julkinen)

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Matti Ruotsalainen

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että Kemin kaupunki myy Kemin Energian ja Veden 100%:sti omistamasta osakekannasta 60% Oulun Energialle ja hyväksyy asianomaiseen osakauppaan liittyvät liitteet. Tämän lisäksi kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että toteutuvasta kauppahinnasta syntyvä tulovirta käytetään kokonaisuudessaan kaupungin lainakannan hoitoon kokonaiskustannuksiltaan kaupunkia mahdollisimman hyvin hyödyntävällä tavalla.

Päätös

Viivi Järvelä ja Juha Puro ilmoittivat esteellisyytensä (yhteisöjäävi Kemin energia ja Vesi Oy) asian käsittelyyn ja poistuivat kokoushuoneesta asian käsittelyn ajaksi.

Oulun Energia Oy toimitusjohtaja Arto Sutinen esitteli asiaa kokouksessa.

Harri Räsänen, Ari Suolanen, Juha Koivula ja Alexiina Ahonkivi KPMG-yhtiöstä esittelivät asiaa kokouksessa.

Kaupunginjohtaja muutti päätösehdotustaan asiasta käydyn keskustelun aikana seuraavasti:

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle ehdollisena, että Kemin kaupunki myy Kemin Energian ja Veden 100%:sti omistamasta osakekannasta 60 % Oulun Energialle. Hallitus kuitenkin edellyttää, että osakekauppaan liittyvät asiakirjat ja liitteet tarkastetaan kertaalleen ja tarvittaessa täsmentää mahdollisten tulkintaepäselvyyksien välttämiseksi. Kaupunginhallitus valtuuttaa kaupunginjohtajan toteuttamaan toimenpiteet hallituksen edellyttämällä ja evästämällä tavalla ennen hallituksen esityksen esittämistä valtuustolle.

Tämän lisäksi kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että toteutuvasta kauppahinnasta syntyvä tulovirta (71 miljoonaa euroa) käytetään kokonaisuudessaan kaupungin lainakannan hoitoon kokonaiskustannuksiltaan kaupunkia mahdollisimman hyvin hyödyntävällä tavalla.

Aimo Tervahauta esitti Päivi Koskelan kannattamana, että asia palautetaan uudelleenvalmisteluun.

Koska oli tehty kaupunginjohtajan ehdotuksesta poikkeava ehdotus suoritettiin kättennostoäänestys.

Suoritetussa äänestyksessä annettiin ääniä seuraavasti:

Kaupunginjohtajan ehdotus: Lescelius, Keskikallio, Kourula, Huusko, Auvinen ja Tiitinen

Kaupunginhallitus
Kaupunginhallitus

§ 354 25.11.2024
§ 373 02.12.2024

Tervahauta/Koskelan ehdotus: Tervahauta, Koskela ja Hanhisuanto

Kaupunginjohtajan ehdotus tuli päätökseksi.

Puheenjohtaja Pekka Tiitinen poistui kokouksesta kello 16:25

Heikki Härkönen saapui kokoukseen kello 16:35

Kaupunginhallitus 02.12.2024 § 373 **9/00.00.02/2023**

Valmistelu

Kaupunginhallitus päätti 25.11.2024 pykälässä 354 valtuuttaa kaupunginjohtajan tarkistetaan osakekauppaan liittyvät asiakirjat ja liitteet vielä kertaalleen ja tarvittaessa täsmentämään niitä mahdollisten tulkintaepäselvyyksien välttämiseksi.

Kemin kaupungin ja Oulun Energia Oy:n välisissä neuvotteluissa on tarkennettu ja täsmennetty osakekauppaan liittyvien asiakirjojen sanamuotoja. Neuvottelut ovat edenneet odotettua nopeammin ja avoimiksi jääneissä kysymyksissä on saavutettu molempia osapuolia tyydyttävä näkemys.

Myyntiprosessin selkeyttämiseksi kaupunginhallitus kuulee selostuksen neuvotteluista ja saavutetusta neuvottelutuloksesta ja tekee ehdotuksen kaupunginvaltuustolle.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Matti Ruotsalainen

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että Kemin kaupunki myy Kemin Energian ja Veden 100%:sti omistamasta osakekannasta 60% Oulun Energialle ja hyväksyy asianomaiseen osakauppaan liittyvät liitteet. Tämän lisäksi kaupunginhallitus päättää esittää kaupunginvaltuustolle, että toteutuvasta kauppahinnasta syntyvä tulovirta käytetään kokonaisuudessaan kaupungin lainakannan hoitoon kokonaiskustannuksiltaan kaupunkia mahdollisimman hyvin hyödyntävällä tavalla.

Päätös

Viivi Järvelä ilmoitti esteellisyytensä (yhteisöjäävi Kemin Energia ja Vesi Oy) asian käsittelyyn ja poistui kokoushuoneesta asian käsittelyn ajaksi.

Kaupunginhallitus kuuli KPMG:n asiantuntijoiden sekä talouspäällikön selostuksen asiaan.

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että Kemin kaupunki myy Kemin Energian ja Veden 100%:sti omistamasta osakekannasta 60% Oulun Energialle ja hyväksyy asianomaiseen osakauppaan liittyvät liitteet. Tämän lisäksi kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että toteutuvasta kauppahinnasta syntyvä tulovirta

Kaupunginhallitus
Kaupunginhallitus

§ 354 25.11.2024
§ 373 02.12.2024

käytetään kokonaisuudessaan kaupungin lainakannan hoitoon kokonaiskustannuksiltaan kaupunkia mahdollisimman hyvin hyödyntävällä tavalla.

Kaupunginhallitus piti kokoustaun klo 18:23 – 18:31

Liitteet

- 1 Ei-julkinen asiakirja
- 2 Ei-julkinen asiakirja
- 3 Ei-julkinen asiakirja
- 4 Ei-julkinen asiakirja
- 5 Ei-julkinen asiakirja

Elinvoimalautakunta	§ 45	12.06.2024
Kaupunginhallitus	§ 256	02.09.2024
Elinvoimalautakunta	§ 66	25.09.2024
Elinvoimalautakunta	§ 87	20.11.2024
Kaupunginhallitus	§ 374	02.12.2024

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-keskuksesta, 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 vaihtoehdoista, 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 m², joilla rakennusoikeutta 350 k-m²) sekä vapaa-ajan asumista (16 RA-tonttia á n. 2000-2500 m², joilla rakennusoikeutta 100 k-m²). Kaavaehdotuksessa on mahdollistettu myös matkailun monipuolistaminen, osoittamalla rantaan rajautuva matkailualuevaraus (RM-tontti, kooltaan 1,5 ha, jolla rakennusoikeutta 3000 k-m²).

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*

Elinvoimalautakunta	§ 45	12.06.2024
Kaupunginhallitus	§ 256	02.09.2024
Elinvoimalautakunta	§ 66	25.09.2024
Elinvoimalautakunta	§ 87	20.11.2024
Kaupunginhallitus	§ 374	02.12.2024

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 juoksuautojen ja tulaseman 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 jakoutuivat 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.

Elinvoimalautakunta	§ 45	12.06.2024
Kaupunginhallitus	§ 256	02.09.2024
Elinvoimalautakunta	§ 66	25.09.2024
Elinvoimalautakunta	§ 87	20.11.2024
Kaupunginhallitus	§ 374	02.12.2024

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.

Elinvoimalautakunta	§ 45	12.06.2024
Kaupunginhallitus	§ 256	02.09.2024
Elinvoimalautakunta	§ 66	25.09.2024
Elinvoimalautakunta	§ 87	20.11.2024
Kaupunginhallitus	§ 374	02.12.2024

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**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 viemäriverkkoon. 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 hyväksytyt valmisteluvaiheen lausuntojen vastineita on päivitetty 2. kaavaehdotuksen mukaiseksi.

Muutoksia on esitetty mm. vastineisiin, jotka koskevat Elyn lausunnossa esiin nostettuja 2. maailmansodan aikaisia juoksuautoja ja tuliasemaa sekä uhanalaisen perhoslajin elinympäristöä. Mielipiteistä 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.

Elinvoimalautakunta	§ 45	12.06.2024
Kaupunginhallitus	§ 256	02.09.2024
Elinvoimalautakunta	§ 66	25.09.2024
Elinvoimalautakunta	§ 87	20.11.2024
Kaupunginhallitus	§ 374	02.12.2024

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

Elinvoimalautakunta 20.11.2024 § 87

Valmistelu Kaavoitusarkkitehti Saija Alakare 13.11.2024, puh. 050 410 2969.

Satamankankaan asemakaavaehdotus pidettiin nähtävillä 9.10.-8.11.2024. Aineistosta saatiin kuusi (6) lausuntoa ja kaksi (2) muistutusta. Lausunnot saatiin Lapin Ely-keskukselta, Tornionlaakson museolta, Lapin pelastuslaitokselta, Kemin Energia ja Vesi Oy:ltä (kaksi erillistä lausuntoa) sekä Simon kunnalta.

Kahdessa yksityishenkilön jättämässä muistutuksessa kritisoitiin alueen kaavoittamista vedoten kaupungin taloustilanteeseen, kaupunkirakenteeseen, tonttitarpeeseen sekä Satamankankaan luontoarvoihin liittyen. Molemmat muistutukset viittasivat myös Lounais-

Elinvoimalautakunta	§ 45	12.06.2024
Kaupunginhallitus	§ 256	02.09.2024
Elinvoimalautakunta	§ 66	25.09.2024
Elinvoimalautakunta	§ 87	20.11.2024
Kaupunginhallitus	§ 374	02.12.2024

Lapissa aiemmin julkaistuihin mielipidekirjoituksiin, joissa tuotiin esiin muun muassa alueen luontoarvoja.

Lapin pelastuslaitoksen, Simon kunnan sekä Kemlin Energia ja Vesi Oy:n lausunnot eivät tuoneet täydennys- tai muutostarpeita kaavaehdotukseen.

Lapin Ely-keskuksen lausunnossa nostettiin esiin täydennystarpeita koskien rantavyöhykkeen uhanalaista lajistoa. Kaavaehdotuskarttaan on tarkennettu rannan s-10 -aluevarauksia ja muutettu sen myötä vähäisesti moottorikelkkareitin linjausta. Karttaan on lisäksi tarkennettu tulvavaara-alueita koskevaa merkintää. Tarkennusten katsotaan olevan pieniä teknisiä tarkennuksia, jotka eivät aiheuta kaavaehdotuksen uudelleen nähtävillä panoa. Kaavaselostukseen on täydennetty muun muassa vaikutusten arviointiin liittyviä seikkoja.

Sekä Lapin Ely-keskus, että Tornionlaakson museo pitivät alueelle sijoittuvan 2. maailmansodan aikaista puolustusasemaa koskevaa kokonaisuutta kaava-aineistossa puutteellisenä. ELY-keskus totesi, että suojelumerkinnän poistamista ei oltu perusteltu. Lausunnossa todettiin seuraavaa: *”Ely- keskus katsoo, että asemakaavan vaikutuksia ei ole selvitetty maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n edellyttämällä tavalla rakennetun kulttuuriympäristön osalta.”* Myös museon lausunnossa viitattiin samaan.

Lautakunnan perustelut suojelumerkinnän poistamiselle tulee täydentää kokouksessa. (Ehdotusvaiheen lausunnot ja vastineet sivut 4-5.)

Tornionlaakson museo on inventoinut kohteen marraskuun alussa ja on toimittamassa kaavoitukselle tiedot inventoinnin tuloksista 19.11.2024. Aineisto toimitetaan lautakunnalle viimeistään kokouksessa.

Liitteenä hyväksyttävä asemakaavaehdotus ja ehdotusvaiheen lausunnot, muistutukset ja vastineet. **Oheisliitteenä** kaavaselostus liitteineen.

Esittelijä

Elinvoimajohtaja Kimmo Heikka

Päätösehdotus

Lautakunta täydentää vastineisiin 2. maailmansodan aikaisen puolustusaseman suojelumääräyksen poistamisen perustelut ja päättää hyväksyä kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen sekä muistutusten vastineet. Lisäksi lautakunta hyväksyy asemakaavaehdotuksen sekä esittää asemakaavan edelleen kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Lautakunta lähettää päätökset tiedoksi muistutusten jättäjille.

Päätös

Lautakunta perusteli suojelumerkinnän poistamista: Muinaismuistolaki ei edellytä 2. maailmansodan aikaisen puolustusaseman suojelua. Vastaavia merkittävämpiä suojelukohteita löytyy muualta. Lautakunta käyttää paikallista harkintaa suojelumerkinnän osalta.

Lautakunta täydensi vastineisiin 2. maailmansodan aikaisen puolustusaseman suojelumääräyksen poistamisen perustelut ja päätti

Elinvoimalautakunta	§ 45	12.06.2024
Kaupunginhallitus	§ 256	02.09.2024
Elinvoimalautakunta	§ 66	25.09.2024
Elinvoimalautakunta	§ 87	20.11.2024
Kaupunginhallitus	§ 374	02.12.2024

hyväksyä kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen sekä muistutusten vastineet. Lisäksi lautakunta hyväksyi asemakaavaehdotuksen sekä esittää asemakaavan edelleen kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Lautakunta lähettää päätökset tiedoksi muistutusten jättäjille.

Kaupunginhallitus 02.12.2024 § 374
12/10.02.03/2024

Valmistelu	Elinvoimalautakunta on valmistellut Satamakankaan kaavaesityksen
Esittelijä	Kaupunginjohtaja Matti Ruotsalainen
Päätösehdotus	Kaupunginhallitus merkitsee Elinvoimalautakunnan esityksen tietoon saatetuksi, hyväksyy sen osaltaan ja esittää kaavan edelleen valtuustolle hyväksyttäväksi.
Päätös	Elinvoimajohtaja Kimmo Heikka selosti asiaa kokouksessa. Kaupunginhallitus merkitsi Elinvoimalautakunnan esityksen tietoon saatetuksi, hyväksyi sen osaltaan ja esittää kaavan edelleen valtuustolle hyväksyttäväksi.

Liitteet

6 Ehdotusvaiheen lausunnot, muistutukset ja vastineet täydennetty 22.11.2024

7 Kartta Satamankangas 18.11.2024

Oheismateriaali

Selostus Satamankangas päivitetty 22.11.2024

Selostuksen liitteet 1-2 Satamankangas

Selostuksen liite 3 Valmisteluvaiheen lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet

Selostuksen liite 4. Kemin Satamakankaan linnusto

Selostuksen liite 7 asemakaavan seurantalomake

Selostuksen liite 8 Tornionlaakson museon raportti; arkeologinen inventointi 19.11.2024

Kaupunginhallitus § 375 02.12.2024

Kaupunginhallitukselle saapuneet pöytäkirjat

Kaupunginhallitus 02.12.2024§ 375

Kaupunginhallitukselle on saapunut seuraavat pöytäkirjat:

Ympäristölautakunta	19.11.2024
Elinvoimalautakunta	20.11.2024
Meri-Lapin musiikkitoimen yhteislautakunta	27.11.2024

Esittelijä Kaupunginjohtaja Matti Ruotsalainen

Päätösehdotus Merkitään tiedoksi ja ilmoitetaan lautakunnille, ettei kaupunginhallitus KunL:n 92 §:n ja hallintosäännön 30 §:n nojalla vaadi pöytäkirjassa mainittujen päätösten ottamista kaupunginhallituksen käsiteltäväksi.

Päätös Kaupunginhallitus hyväksyi päätösehdotuksen.

Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 371, § 372, § 373, § 374, § 375

Muutoksenhakukielto

Päätökseen, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa ei saa tehdä kuntalain 136 §:n mukaan oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.