

Osayleiskaavamuutos Kemi East

Kaupunginhallitus 12.05.2025 § 184
234/10.02.02/2025

Valmistelu

Valmistelu: Elinvoimajohtaja K. Heikka, kaupungingeodeetti P. Rantajärvi ja kaavoitusarkkitehti S. Alakare.

Kemin sijoittumispalveluissa, jotka toteutetaan teollisuuden osalta Kemin Digipolis Oy:n toimesta (Invest In Veitsiluoto ja muut hankkeet), on ollut vahva kiinnostuneiden yritysten (case) virta alkaen toukokuusta 2021. Tärkein kohdealue on ollut ja on edelleen Stora Enson Veitsiluodon teollisuusalue (Tkem -kaava). Kemillä on vähäisessä määrin muita potentiaalisia alueita Ajoksessa ja Kemintullissa.

Viimeisen kahden vuoden aikana yritys-caseissa on painottunut entistä enemmän sähköintensiiviset vetyteollisuuden ja synteettisiä polttoaineita jalostavan teollisuuden hankkeet. Kemin teollinen vetovoima on erinomainen ja Metsä Groupin mahdollinen hiilidioksidin talteenotto on vain lisännyt vetovoimaa. Kemin on pitkällä aikavälillä välttämätöntä saada uusia teollisuusalueita, joka tulee ilmi muun muassa Digipolixen teettämässä Kemi 1000 ha -selvityksessä.

Ensimmäisenä vaiheena esitetään Kemi East -alueen (340 ha, Salmijärvi) osayleiskaavamuutosta ja sen jälkeen välitöntä asemakaavoitusta T-kem-alueeksi.

Kemi East -hanketta varten tulee käynnistää osayleiskaavamuutos. Kaavamuutos ei ole mukana vuoden 2025 kaavoituskatsauksessa, eikä sitä ole resurssoitu kaavoitusyksikön työohjelmaan. Yleiskaavamuutosalue on pinta-alaltaan 340 ha. (Em. aluevaraus ei sisällä kulkuyhteystarpeiden pinta-alaa, jotka tulee hankkeen yhteydessä selvittää ja ratkaista yleiskaavatasolla.) Alue on esitetty liitekartalla.

Yleiskaavamuutos kohdistuu pääosaltaan nykyisen yleiskaavan mukaiselle maa- ja metsätalousalueelle. Yleiskaavamuutos sisältää laajasti eri selvitystarpeita, esimerkiksi luontoon liittyvät seikat: maaperä, eläimistö, linnusto, pohja- ja hulevesiasiat. Muita työhön liittyviä selvitystarpeita on muun muassa liikenne- ja verkostselvitykset.

Hanke on käyttötavoitteiltaan ja teknisiltä ratkaisuiltaan tässä vaiheessa osin epätarkka. Näin ollen laajojen selvitystarpeiden lisäksi erikoisosaamista vaatii myös kaavatyöhön kuuluva, lain edellyttämä vaikutusten arvioinnin laatiminen. Yleiskaavamuutos tulee kilpailuttaa konsulttityönä. Tilauksen olisi hyvä sisältää kaikki vaadittavat selvitykset (huomioiden, että selvityksiä on mahdollista tilata myös alikonsulteilta), sekä työohjelma mahdollisimman kattavana siten, että se sisältäisi myös ns. tekniset työvaiheet, kuten lausuntopyynnöt ja lausuntojen koonnit. Kaupunki voi näin omalta osaltaan paneutua työn tavoitteiden asettamiseen ja sisällön tarkastamiseen, ja näin ollen maankäytön, kaavoituksen ja asumisen palvelujen resurssit voidaan kohdentaa pääosin asemakaavatoihin. Työ vaatii osaavia ja monialaisia tekijöitä, joten tilaukseen vastaavia konsulttitoimistoja on korkeintaan puolenkymmentä. Kustannusarvio hankinnalle on 60 000 – 100 000 euroa.

Vain osa alueesta on tällä hetkellä kaupungin omistuksessa, joten maanhankinta lisää kustannuksia.

Kaavoitushankkeen osalta tulee varautua lisämääräraha esitykseen kaavatyön hankinnan ja maanhankinnan osalta.

Liitteenä karttaote kohdealueesta.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Matti Ruotsalainen

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus päättää panna vireille Kemi East -osayleiskaavan muutoksen.

Päätös

Elinvoimajohtaja Kimmo Heikka ja kaupungingeodeetti Paulus Rantajärvi selostivat asiaa kokouksessa.

Kaupunginhallitus päätti panna vireille Kemi East -osayleiskaavan muutoksen.