

KAAVASELOSTUS – Ehdotusvaihe 11/25**LUMILINNAN MATKAILUALUEEN ASEMAKAAVAMUUTOS**

joka koskee 1. Sauvosaaren kaupunginosan kiinteistöjä 240-1-161-5, 240-1-161-6 ja 240-1-171-6 sekä katu-, puisto- ja vesialuetta.



1. Suunnittelualan sijainti (osoitettu keltaisella).



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 24.10.2025 päivättyä asemakaavaehdotusta.

Kaava-alue:	Asemakaava koskien kiinteistöjä 240-1-161-5, 240-1-161-6 ja 240-1-171-6 sekä katu-, puisto- ja vesialuetta.
Kaavan laatija:	kaavasuunnittelija Miisa Saukkonen kaavoitusarkkitehti Saija Alakare
Yhteystiedot:	Kemin kaupunki, Elinvoimatoimiala / Maankäyttö, kaavoitus ja asumisen palvelut, Valtakatu 26, 94100 Kemi
Kaavan vireilletulo:	Asemakaava on tullut vireille Kemin kaupunginhallituksen 10.2.2025 § 38 hyväksymän kaavoituskatsauksen yhteydessä.
Kaava hyväksytty:	Elinvoimalautakunta... Kaupunginhallitus... Kaupunginvaltuusto...

Asemakaavalla muodostuvat:

- korttelin 161 tontti 7
- korttelin 171 tontti 7

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutoksen laadinnan kohteena on Mansikkanokanpuiston itäpuolelle sijoittuva matkailualue, jolle sijoittuu nykyisellään LumiLinna ja siihen liittyvää matkailutoimintaa.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on LumiLinnan matkailualueen asemakaavamuutos.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Kemin Matkailu Oy:n hotellihanke LumiLinnan yhteyteen. Samalla tarkastellaan ympäröivän matkailualueen pysäköintiratkaisuja.

1.4 Kaavaselostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4	Kaavaselostuksen sisällysluettelo	4
1.5	Luettelo kaavaselostuksen liiteasiakirjoista	6
1.6	Luettelo tausta-aineistosta.....	6
2	TIIVISTELMÄ	7
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	7
2.2	Asemakaavan toteuttaminen	8
3	LÄHTÖKOHDAT	9
3.1	Alueen yleiskuvaus	9
3.2	Luonnonympäristö	12
3.2.1	Kasvillisuus.....	12
3.2.2	Maaperä.....	13
3.2.3	Maisema	14
3.2.4	Valuma-alue ja pohjavedet.....	15
3.2.5	Sadanta ja hulevedet.....	15
3.2.6	Tulva	15
3.3	Rakennettu ympäristö	16
3.4	Maanomistus	18
3.5	Suunnittelutilanne	19
3.5.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	19
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	22

4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	22
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	22
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	23
4.3.1	Osalliset.....	23
4.3.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	23
4.3.3	Viranomaisyhteistyö	23
4.4	Asemakaavan tavoitteet	24
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	24
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	28
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	28
4.5.2	Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	31
4.5.3	Yhteenvedo vaihtoehtojen vertailusta.....	37
4.5.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	38

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS 39

5.1	Asemakaavaratkaisu.....	39
5.2	Kaavan vaikutukset.....	41
5.2.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	41
5.2.2	Vaikutukset maisemaan	46
5.2.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	49
5.2.4	Vesialueelle rakentaminen	49
5.2.5	Vaikutukset liikenteeseen	50
5.2.6	Taloudelliset vaikutukset	50
5.2.7	Sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset	50
5.2.8	Muut vaikutukset.....	51
5.2.9	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	51
5.2.10	Kaavan suhde yleiskaavaan	52

5.3	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	55
5.4	Nimistö.....	56
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	57

1.5 Luettelo kaavaselostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatu lausunto ja sen vastine
3. Valmisteluvaiheen lausunnot ja niiden vastineet
4. Ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutukset sekä niiden vastineet (täydentyy myöhemmin)
5. Havainnekuvat/kuvasovitteet vaikutusten arviointia varten, SARA 2025
6. Asemakaavan seurantalomake

1.6 Luettelo tausta-aineistosta

1. Mansikkanoikka, Alue 1, Maaperän pilaantuneisuustutkimus, Ramboll 23.2.2022
2. Kemin Mansikkanoikan maaperän pilaantuneisuustutkimus, Alue 2 ja 3 tutkimusraportti, Ramboll 23.2.2022
3. Mansikkanoikan alueen sulfidimaaselvitys, Ramboll 27.4.2022
4. Sahan voimalaitoksen pilaantuneisuustutkimus sekä uuden kylpylän alueen ja saha-alueen yleispiirteinen pilaantuneisuustutkimus. Geobotnia Oy 27.6.2008
5. Deep Scan Tech -skannaukset Kemin LumiLinna-alueen ympäristössä, Deep Scan Tech Oy:n asiakasraportti 10.6.2025

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutos on tullut vireille Kemin kaupunginhallituksen 10.2.2025 § 38 hyväksymän kaavoituskatsauksen yhteydessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 26.2.2025.

- ➔ OAS:ista saatiin yksi lausunto ja yksi mielipide, jotka löytyvät vastineineen selostuksen liitteistä.

Asemakaavan valmisteluaineisto asetetaan julkisesti nähtäville 11.6.-1.8.2025 (AKL 62 § ja MRA 30 §) kaupungintalon 4. kerroksen ilmoitustaululle, kaupungin nettisivuille sekä poikkeuksellisesti, kaupungintalon ollessa kesäaikana kiinni, myös kirjaston lehtilukusaliin. Valmisteluaineistosta pyydettiin lausunnot Lapin ELY-keskukselta, Kemin Energia ja Vesi Oy:ltä, Tornionlaakson museolta, Lapin pelastuslaitokselta, Seadventures Oy:ltä sekä Kemin Matkailu Oy:ltä. Nähtävilläolosta tiedotettiin netissä kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä Lounais-Lappi -lehdessä.

- ➔ Lausuntoja saatiin 4 kpl (Lapin pelastuslaitos, Kemin Energia ja Vesi Oy, Lapin ELY-keskus ja Tornionlaakson museo). Mielipiteitä ei jätetty. Lausunnot vastineineen löytyvät selostuksen liitteistä.

Asemakaavatarkastajien kokous pidettiin 23.10.2025. Asemakaavatarkastajat huomauttivat seuraavista seikoista, joiden mukaan kaavaehdotusta on tarkennettu.

- ohjeellisen hulevesien viivytysalueen lisääminen RM-3 -tontille sekä VL -alueelle osoitetun viivytysalueen siirto lähemmäs rantaa
- KL-1 -tontin palo- ja pelastusturvallisuuden varmistaminen tontin sisäisen pysäköimispaikan poistamisella
- LV -alueen rakennusoikeuden tarkentaminen
- RM-3 -tontin kaakkoispuolisen satamalaiturin levennystarve

Lisäksi kaavaselistusta on täydennetty asemakaavatarkastajien huomioiden mukaisesti.

Asemakaavaehdotus asetettiin julkisesti nähtäville.... (AKL 65 § ja MRA 27 §) kaupungintalon 4. kerroksen ilmoitustaululle, kaupungin nettisivuille sekä kirjaston lehtilukusaliin. Nähtävilläolosta tiedotettiin netissä kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä Lounais-Lappi -lehdessä. Lausunnot pyydettiin.... (täydentyy myöhemmin)

Elinvoimalautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen...

Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen...

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan...

2.2 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti, kun kaava saa lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee kaupungin keskustan eteläosassa, Mansikkakanpuiston itäpuolella. Alue rajautuu pohjoisosastaan puistoalueeseen Mansikkakan ja Mansikkankadun laidalla, koillisesta venesatama-alueen rantaan, etelässä merialueeseen ja luoteessa Mansikkakanpuistoon sekä yleiseen pysäköintialueeseen ja sen vieressä kulkevaan katualueeseen.

Suunnittelualueelle sijoittuu Kemin Matkailu Oy:n toimintaa; ympärivuotisen LumiLinnan rakennus ravintola- ym. palveluineen, 37 merenrantahuvilaa ja niiden huoltorakennus sekä muita pienempiä matkailutoimintaan liittyviä rakennuksia. Alueella toimii myös Seadventures Oy. Keskiosa suunnittelualueesta on aiemmin toiminut veneiden säilytyspaikkana – nykyisin alue on ollut lähinnä pysäköintikäytössä. Pohjoisosassa suunnittelualuetta sijaitsee rakentumaton hotellitontti.



2. Suunnittelualue sijoittuu niemeen. Kuva vuodelta 2024.



3. Suunnittelualue on osittain hyvinkin jäsentymätöntä. Kuvassa LumiLinnan päärakennuksen edustalla sijaitseva alue, joka on vielä pari vuotta sitten toiminut veneiden säilytyspaikkana. (5/2025)



4. Suunnittelualueelle sijoittuu pienvenesatama sekä siihen liittyvä veneidenlaskupaikka. (5/2025)



5. Suunnitteilla oleva hotellirakennus on suunniteltu liittyvän LumiLinnan päärakennukseen. Kuvassa hotelli sijoittuisi päärakennuksen (oikealla) vasemmalle puolelle. (5/2025)



6. Suunnitellun hotellin paikalla on nykyään sijainnut talvisin lumirakentamisen alue. (3/2025)

3.2 Luonnonympäristö

3.2.1 Kasvillisuus

Suunnittelualue on pääosin rakennettua ympäristöä ja kokonaisuudessaan vuosien saatossa ihmisen muokkaamaa ympäristöä. Pohjoisosaan sijoittuu kadunvarsipuistikkoa ja maanpinnaltaan katutasoa matalammalle asettuvaa viheraluetta. Alueella sijaitsee siellä täällä koivuvaltaista harvahkoa puustoa. Laji.fi-palveluun ei ole kirjattu alueelta kasvillisuushavaintoja (3/2025).



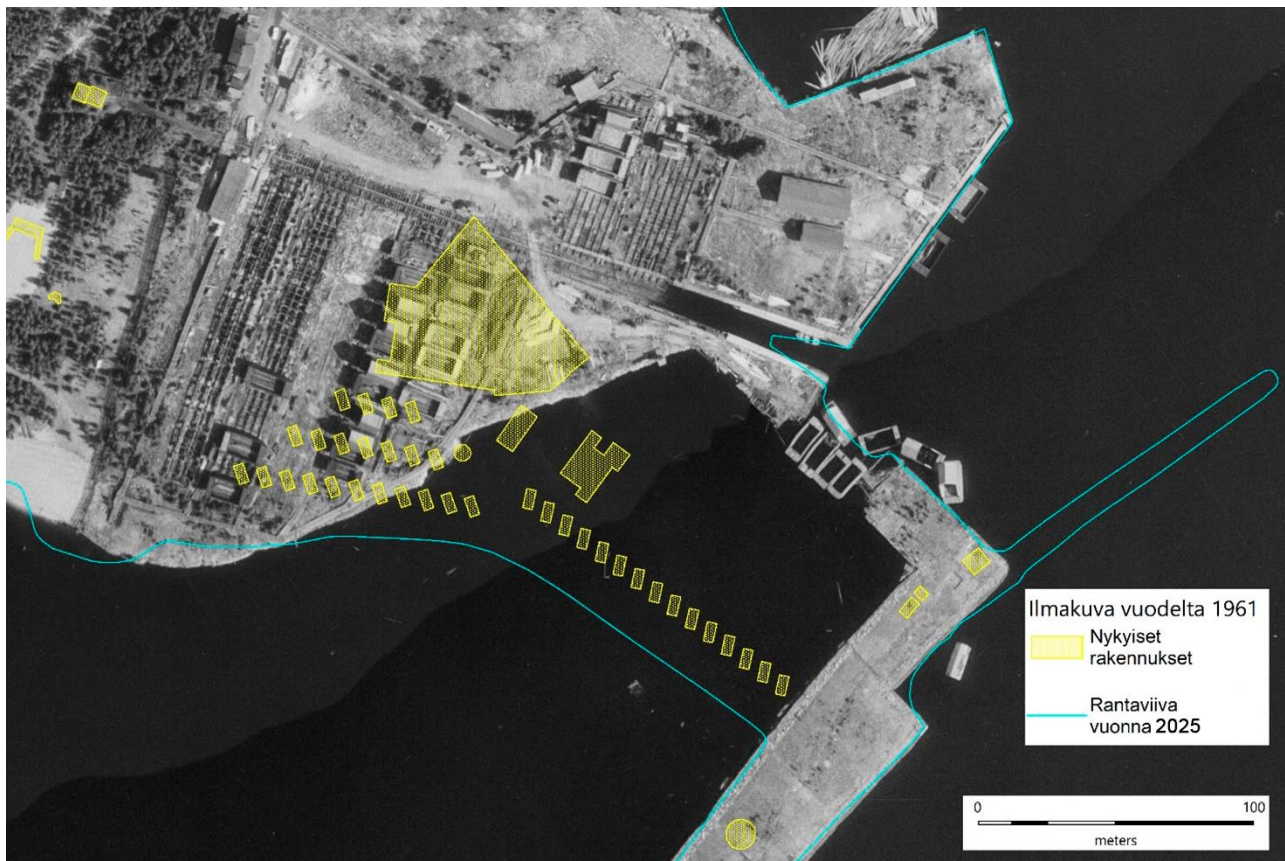
7. Suunnittelualueen pohjoisosaa. Kyseinen alue on suunnittelualueen ns. luonnontilaisin kohta. (5/2025)



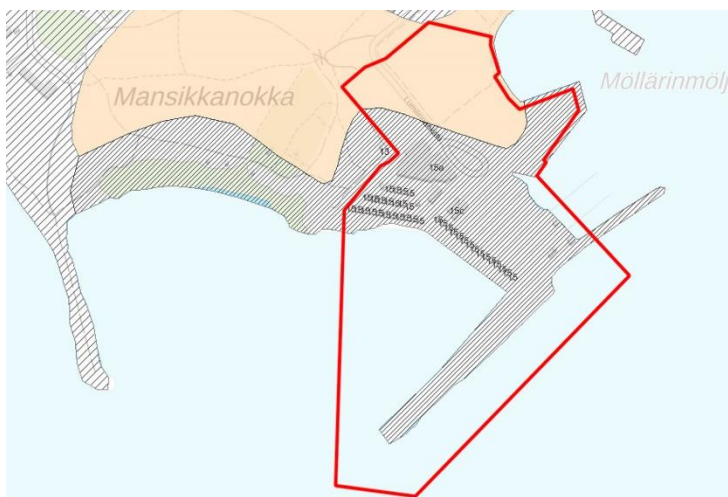
8. Suunnittelualueen eteläosassa sijaitsevalle aallonnurtajalle sijoittuu koivuvaltaista puustoa. (3/2025)

3.2.2 Maaperä

Suunnittelualue on pääosin täyttömaata - vain hotellitontin osuus on hiekkamoreenia. Maaperätutkimusten mukaan suunnittelualueelle sijoittuu rimamöljää nykyisen lumilinnan päärakennuksen kohdalle, jossa orgaaninen kerrostuma ulottunut 2 m syvyydelle. Rimamöljä on jatkunut venesataman kautta nykyiselle kaakon puoleiselle möljälle jättäen lahdelman väliin. Lahdelma on täytetty maa-aineksella 1960-luvulla.



9. Nykyiset rakennukset suhteessa vuoden 1961 ilmakuvaan.



10. Maaperä suunnittelualueella on pääosin täyttömaata (raidotettu alue) ja osin hiekkamoreenia (vaaleanruskea alue). © GTK, Maankamara (3/2025)

LumiLinnan yhteyteen rakentuvasta hotellista on tehty alustavia suunnitelmia ja suunnittelutyön yhteydessä hotellin suunnittelualueelta on tehty maaperäskannauksia pohjaolosuhteiden kartoittamiseksi. Skannaukset tehtiin Deep Scan Tech Oy:n toimesta alkukesästä 2025. Skannauksessa käytettiin sähköistä maaperätomografiaa.

Kohdealueella tehtyjen mittausten perusteella yleinen maaperäprofiili oli kaikissa tuloksissa samankaltainen: pinnassa oli täyttömaakerros, jonka alla oli hiekkaisempaa silttiä muutaman metrin syvyyteen vedenpinnan tason alapuolelle. Näiden kerrosten alla oli paksu savi-silttikerros, jonka alapuolella näkyi paikoin hiekkaisempaa maaperää.

Kiinteistöllä 240-1-161-5 on voimassa pilaantuneen maaperän puhdistuspäätös (LAPELY/1620/2022).

3.2.3 Maisema

Muutosalue näkyy meren lisäksi myös Möllärin- ja Pajarinrannan suuntaan, Kalkkinokalle sekä Mansikkakanokan toiselle aallonmurtajalle. Nykyisessä maisemassa idän ja kaakon suunnalta katsottaessa muutosalueen näkymässä painottuu maamerkkinä LumiLinnan päärakennus. Kesäisin rakennusmassa verhoutuu osin lehtipuiden taakse.

Lännen suunnalta muutosalueen maisemassa nousee esiin LumiLinnan päärakennuksen massan lisäksi yrityksen merenrantahuvilat eli nk. lasivillat (Seaside Glass Villas), jotka sijoittuvat viistoon sommiteltuina riveinä rannan suuntaisesti.



11. Suunnittelualue Möllärinmöljän suunnalta suunnittelualueen pohjoispuolelta tarkasteltuna. (3/2025)

3.2.4 Valuma-alue ja pohjavedet

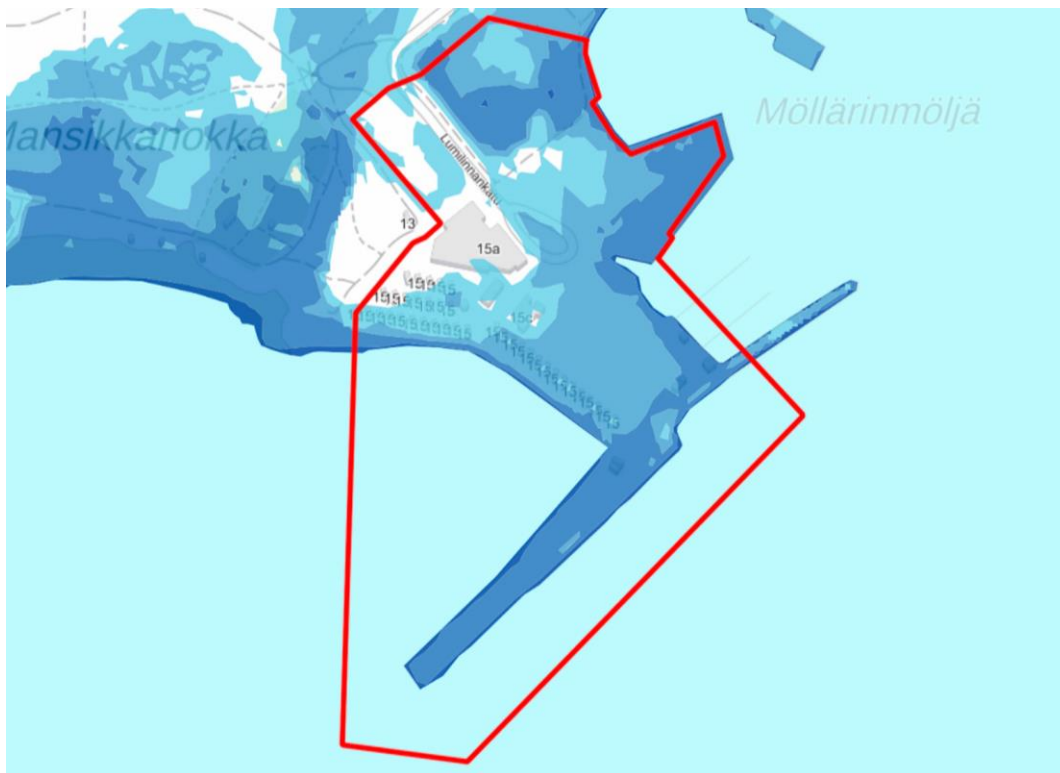
Suunnittelualue ei sijoitu pohjavesialueelle tai sen läheisyyteen. Alue on meren valuma-aluetta.

3.2.5 Sadanta ja hulevedet

Mitoitussade määritetään valuma-alueen, mitoitusasteen keston, todennäköisyyden (toistuvuusajan) ja sateen voimakkuuden (intensiteetin) sekä sademäärän avulla. Alueen valuma-alueen pinta-ala on noin 20 hehtaaria. Mitoitussateeksi (tulva) on valittu 267 l/s/ha (10 min), joka toistuu 50 vuoden välein. Tämä tarkoittaa sademäärää 16 mm 2 % vuotuisella todennäköisyydellä (Tornio, Torppi 16,7 mm 24.7.2011 klo 15.00). Normaalioloissa mitoitusaste lasketaan sateelle, joka toistuu 2-3 vuoden välein 30-50 % todennäköisyydellä. Valuma-aluekerroin metsämaalle on 0.1, 0.2 nurmille, 0.4 sorapinnoille, kattopinnoille 0.8 ja asfaltille 0.7. Alueen keskimääräinen kerroin on täysin rakennetulle alueelle 0.43. Tästä voidaan johdattaa virtaamat eri tilanteissa ja huomioida ne tarpeen vaatiessa alueellisessa hulevesisuunnitelmassa. Ilmastomuutoslisänä sadannalle voidaan käyttää 20 % lisäystä. Laskennallisesti tämä tarkoittaa noin 545 m³ virtaamaa koko alueella.

3.2.6 Tulva

Suunnittelualue sijoittuu suurimmalta osin tulvariskialueelle.



12. Ote Vesi.fi:n karttapalvelusta (3/2025). Kartalla esitetty erittäin harvinainen meritulva (1/250a).

Voimassa olevassa asemakaavassa (AK 487 vuodelta 2019) on määrätty alimmat rakentamiskorkeudet seuraavasti: *”Katu- ja korttelialueiden rakennusalan maanpinnan tulee olla tai se tulee korottaa vähintään korkeustasoon +2.7 m N2000. Kaikki kastumiselle arat rakenteet on sijoitettava tason + 2,7 m N2000 yläpuolelle.”*

3.3 Rakennettu ympäristö

Palvelut

Suunnittelualueelle sijoittuu Kemin Matkailu Oy:n toimintaa; ravintolatoimintaa, majoitus- ja ohjelmapalveluja sekä em. yrityksen ja Seadventures Oy:n järjestämänä liikuntavälineiden vuokrausta.

Virkistys

Suunnittelualue sijaitsee viihtyisän puisto-, uimaranta- ja venesatama-alueen yhteydessä. Sauvosaaren urheilupuisto, monitoimihalli ja uimahalli sijaitsevat myös alueen läheisyydessä. Suunnittelualueen läpi kulkee keskustaa kiertävä ulkoilureitti.



13. Suunnittelualueen läpi kulkeva ulkoilureitti. (5/2025)

Rakennukset

Alueella sijaitsee Kemin Matkailu Oy:n päärakennus sekä merenrantahuvilat (Seaside Glass Villas) ja niiden huoltorakennuksia. Venesataman etelälaidassa on yksittäisiä väliaikaisia rakennelmia. Vanhin rakennuksista (huoltorakennus matkailun rakennusten keskellä) on toteutettu alun perin vuonna 1990, mutta sitä on uudistettu myöhemmin. Muut rakennukset on toteutettu 2016 vuonna tai sen jälkeen. LumiLinnan päärakennus on valmistunut vuonna 2019. Rakennukset ovat julkisivupinnoiltaan puisia tai kivilevyypintaisia ja väritykseltään vaaleita.



14. LumiLinnan päärakennus. (3/2025)



15. Merenrantahuvilat. Taustalla LumiLinnan päärakennus ja sen edellä merenrantahuviloihin liittyvä huoltorakennus. (3/2025)



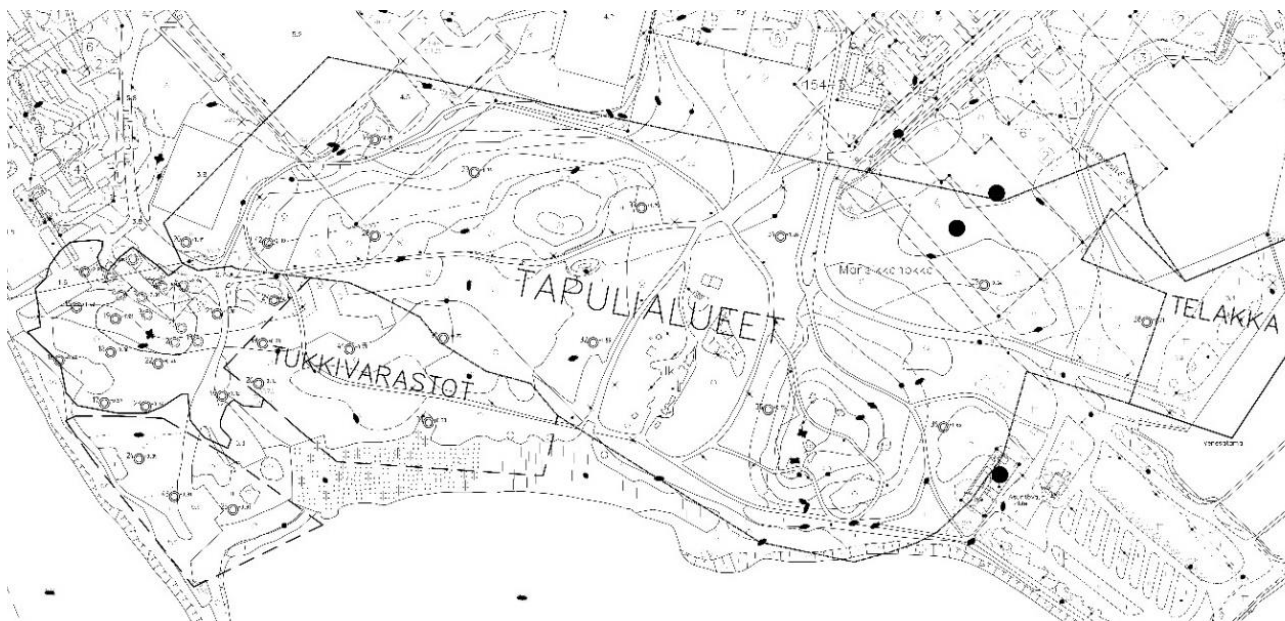
16. Suunnittelualueen itäreunaan sijoittuu yksittäisiä pieniä rakennuksia ja kontteja. (3/2025)

Kunnallistekninen verkosto

Suunnittelualue tukeutuu kattavaan kunnallistekniikan verkostoon.

Kulttuurihistoria

Mansikkakanokan alueella on aiemmin toiminut saha. Osa suunnittelualueesta on ollut tapulialueena sekä telakka- ja satamatoimintojen käytössä.



17. Aiempaa maankäyttöä. Alueelta on löytynyt pilaantuneisuutta. (Karttaote: Sahan voimalaitoksen pilaantuneisuustutkimus sekä uuden kylpylän alueen ja saha-alueen yleispiirteinen pilaantuneisuustutkimus. Geobotnia Oy, 2008.)

Kiinteät muinaisjäännökset

Kaavamuutosalueelta ei tunneta muinaismuistolaila (295/63) rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä. Vastuumuseon vireilletulovaiheessa jättämän lausunnon mukaan on todennäköistä, että alueella ei ole ennestään tuntemattomia muinaisjäännöskohteita.

3.4 Maanomistus

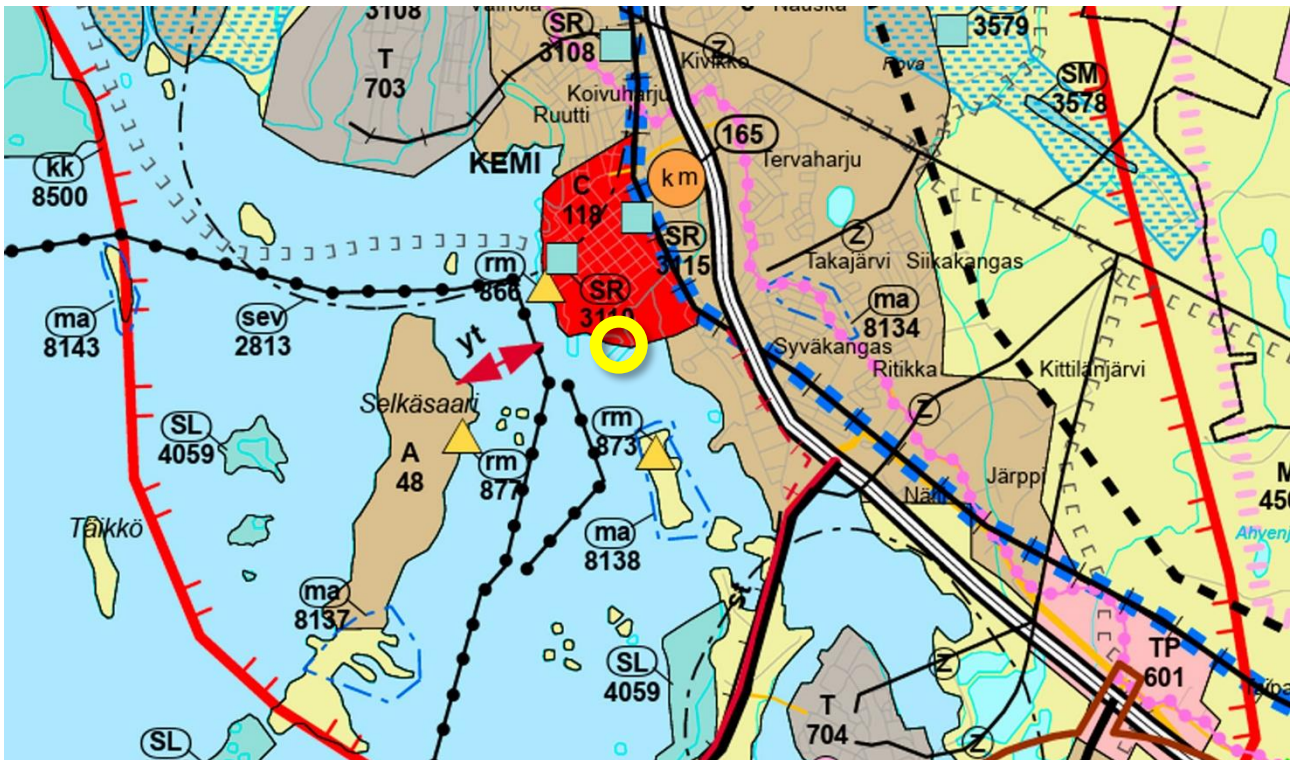
Suunnittelualue on Kemin kaupungin omistuksessa. Osa kiinteistöstä 240-1-171-6 on vuokrattu Kemin Matkailu Oy:lle.

3.5 Suunnittelutilanne

3.5.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Länsi-Lapin maakuntakaava, jonka ympäristöministeriö on vahvistanut 19.2.2014. Suunnittelualue on osoitettu maakuntakaavassa keskustatoimintojen alueeksi ja se sisältyy kaupunkikehittämisen kohdealueeseen.



C Keskustatoimintojen alue

Merkinällä osoitetaan keskustahakuisten palvelu-, hallinto-, ja muiden toimintojen alueita, sisältäen myös asumista sekä liikenne-, puisto- ja viheralueita.

Kaupun suuryksiköiden toteuttamisen ajoittamisessa on otettava huomioon kaupunkiseudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen siten, ettei palvelutarjonnassa aiheudu alueellisia tai väestöryhmittäisiä palvelujen saavutettavuuden kannalta kielteisiä muutoksia.

KOHDEKOHTAISET SUUNNITTELUMÄÄRÄYKSET:

C 118 (Kemi): Alueelle sijoitettavien vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäiskerrosala on yhteensä enintään 33 000 k-m2. Suurimittakaavaisten rakennusten sijoittamisessa ruutukaava-keskustaan tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että rakennetun ympäristön arvoja vaalitaan ja ettei kaupunkikuvaa ja rakennusperintöä liittyviä arvoja heikennetä.

 Kaupunkikehittämisen kohdealue

Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutua, johon kohdistuu maakunnallisesti tärkeitä alueidenkäytöllisiä kehittämisen tarpeita ja niiden yhteensovittamista.

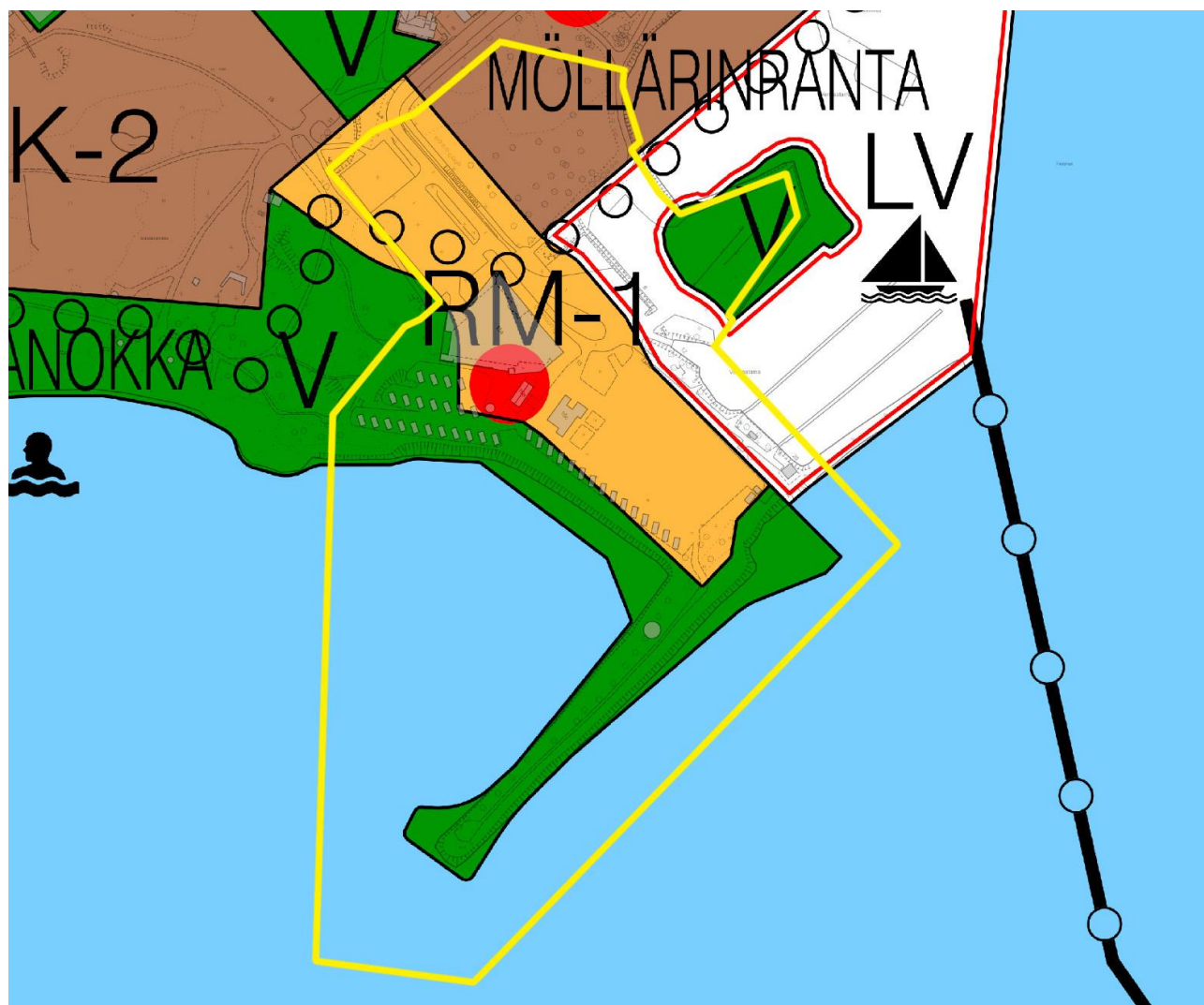
Alueen suunnittelun lähtökohtana tulee olla kaupunkimaisen kokonaisuuteen muodostaminen yhdyskuntarakennetta täydentävällä ja eheyttävällä tavalla.

Alueen suunnittelussa tulee turvata asuin- ja elinympäristön laatu sekä varautua palveluiden, teollisuuden ja energiantuotannon kasvuun sekä logistiikan muutoksiin. Suunnittelussa on otettava huomioon alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriperintöarvot.

18. Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta ja suunnittelualueeseen liittyvistä keskeisimmistä kaavamerkinnöistä. Suunnittelualue on rajattu karttaan keltaisella soikiolla.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen osayleiskaava (YK-9), joka on saanut lainvoiman 21.3.2011. Suunnittelualue on osoitettu yleiskaavassa matkailupalvelujen alueeksi (RM-1), virkistysalueeksi (V), kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK) ja venesatamatoimintojen alueeksi (LV).



RM-1

Matkailupalvelujen alue. Korttelitehokkuus enintään $e=0,20$. Rakennettaessa asemakaavan ulkopuolisille alueille rakennusten yhteenlaskettu pinta-ala saa olla enintään 10% rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 500 kerrosneliometriä.

V

Virkistysalue. 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.

LV

Venesatamatoimintojen alue. Alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitustensa palvelevia teollisuus-, varasto- ja palvelutiloja.

AK

Kerrostalovaltainen asuntoalue. Korttelitehokkuus $e=0,45 - 1,00$.



Teknisen huollon kohde, nykyinen ja uusi. Kohdeluettelo yleiskaavan selostusosassa.



Venesatama.

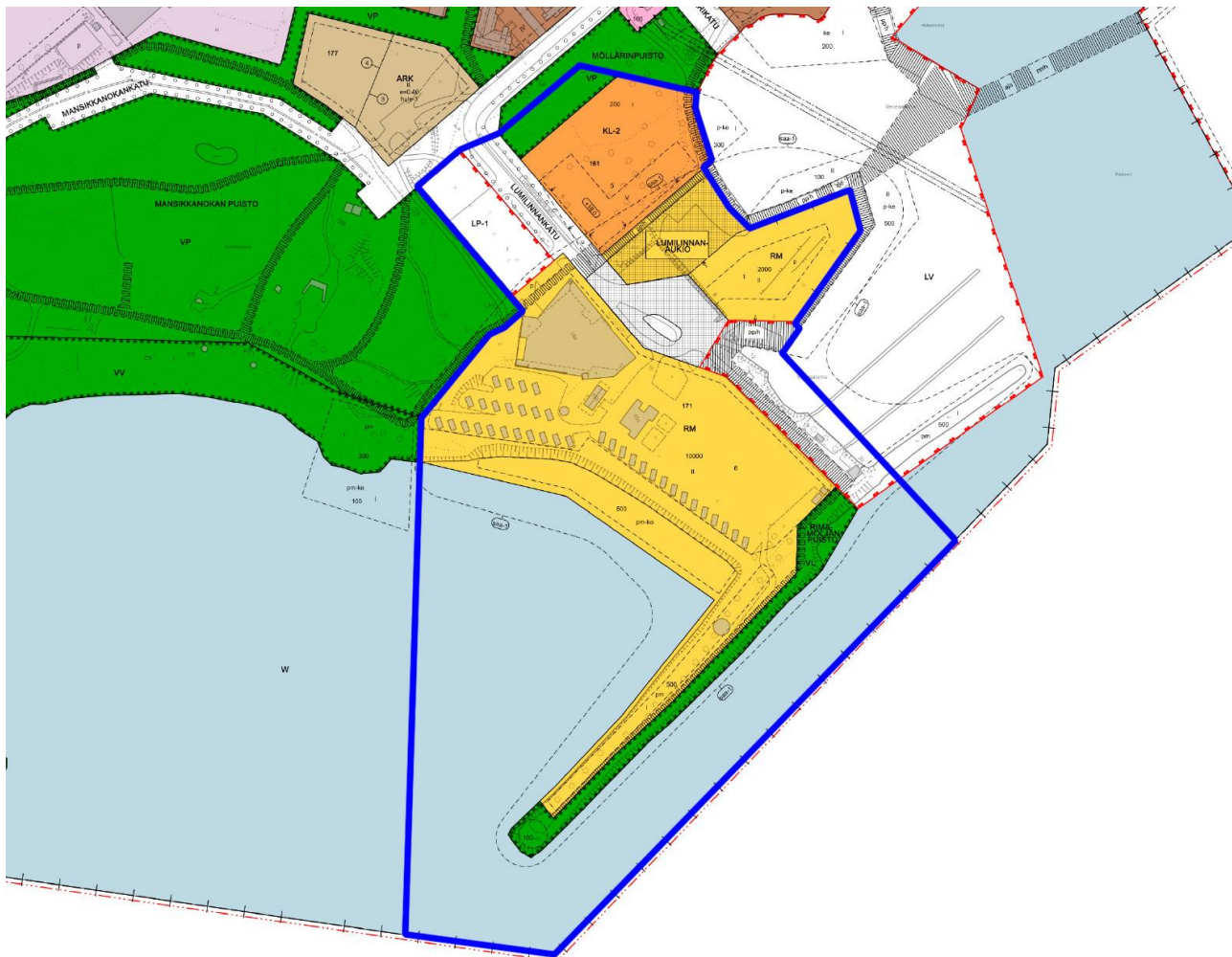


Ulkoilureitti.

19. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta ja suunnittelualueeseen liittyvistä keskeisimmistä kaavamerkinnöistä. Suunnittelualue on rajattu karttaan keltaisella.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa ak 487, joka on saanut lainvoiman 24.7.2019. Asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL), puistoksi (VP), matkailua palvelevan liiketoiminnan sekä hotelli- ja majoitusrakennusten korttelialueeksi (KL-2), matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi (RM), katuaukioksi, katualueeksi, pysäköintialueeksi (LP-1), venesatamaksi (LV) ja vesialueeksi (W).



- | | |
|---|--|
|  | Matkailua palvelevan liiketoiminnan sekä hotelli- ja majoitusrakennusten korttelialue. |
|  | Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. |
|  | Venesatama/Venevalkama. |
|  | Pysäköintialue, jonka alasta vähintään puolet on varattava yleiseen parkoitukseen ja muu osa pysäköintialueen viereisten ja vastapäisten kortteleiden autopaikkoja varten. |

- | | |
|---|--------------------|
|  | Puisto. |
|  | Lähivirkistysalue. |
|  | Vesialue. |

20. Ote voimassa olevasta asemakaavasta ja suunnittelualueeseen liittyvistä keskeisimmistä kaavamerkinnoistä. Suunnittelualue on rajattu karttaan sinisellä.

Rakennusjärjestys

Kemin kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.4.2021. Uuden rakentamislain myötä rakennusjärjestys on uudistuksen alla.

Maaperätutkimukset

Suunnittelualueella on tehty seuraavia maaperätutkimuksia:

- Mansikkanokka, Alue 1, Maaperän pilaantuneisuustutkimus, Ramboll 23.2.2022
- Kemin Mansikkanokan maaperän pilaantuneisuustutkimus, Alue 2 ja 3 tutkimusraportti, Ramboll 23.2.2022
- Mansikkanokan alueen sulfidimaaselvitys, Ramboll 27.4.2022
- Sahan voimalaitoksen pilaantuneisuustutkimus sekä uuden kylpylän alueen ja saha-alueen yleispiirteinen pilaantuneisuustutkimus. Geobotnia Oy 27.6.2008
- Deep Scan Tech -skannaukset Kemin LumiLinna-alueen ympäristössä, Deep Scan Tech Oy:n asiakasraportti 10.6.2025

Yllä luetellut tutkimukset ovat toimineet kaavatyön tausta-aineistona.

Alueella on havaittu maaperän pilaantuneisuutta. Maaperän puhdistustarpeen arviointi on tehtävä ennen rakentamiseen ryhtymistä/alueen toteuttamista.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Ympärivuotisen LumiLinnan yhteyteen halutaan sijoittaa hotelli. Alueella voimassa oleva asemakaava ei vastaa hotellirakennuksen tarpeita. Samalla kaavamuutoksessa tarkastellaan Lumilinnankadun muuta alueenkäyttöä.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutos on tullut vireille Kemin kaupunginhallituksen 10.2.2025 § 38 hyväksymän kaavoituskatsauksen yhteydessä.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa alueen kaavoitus koskee.

Viranomaisten yritysten ja yhteisöjen osalta osallisia ovat:

- Lapin Ely-keskus
- Lapin pelastuslaitos
- Tornionlaakson museo
- Kemin Energia ja Vesi Oy
- Kemin Matkailu Oy
- Seadventures Oy

Osallisille ja kuntalaisille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 26.2.-12.3.2025, jolloin osallisilla oli mahdollisuus tutustua vireillä olevaan kaavahankkeeseen ja esittää siitä kirjallinen mielipide.

➔ Mielipiteitä saatiin 1 kpl. Mielipide vastineineen löytyy selostuksen liitteistä.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Lähtökohtaisesti tarvetta erillisille viranomaisneuvotteluille ei ole, koska kaavamuutoksella ei ole maakunnallista tai valtakunnallista vaikuttavuutta. Neuvottelut pidetään, mikäli niiden järjestämiselle syntyy tarve kaavaprosessin aikana. Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavan valmisteluvaiheen sekä ehdotusvaiheen kuulemisten yhteydessä ja näiden yhteenvedot sekä niihin annettavat vastineet lisätään kaavaselostuksen liitteeksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto lähetettiin tiedoksi eri viranomaistahoille.

➔ Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin lausunto Tornionlaakson museolta. Lausunto vastineineen löytyy selostuksen liitteistä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kemin Matkailu Oy on teettänyt hotellista alustavia suunnitelmia (Suomen Aluerakennuttaja Oy – SARA). Suunnittelussa on tutkittu hotellirakennuksen massoitteiden vaihtoehtoja sekä arkkitehtuurin, aluerakenteen että taloudellisuuden kannalta. Viitesuunnitelmassa esitetty hotellirakennuksen paikka on määräytynyt niin, että LumiLinnan oleva rakennus ja hotelli on mahdollistaa yhdistää kulkusillalla. Oleva huoltorakennus on tarkoitus säilyttää. Rakennuksen sijainti mahdollistaa myös tontin kaakkoispäädyn käytön muuhun, kuten lumirakentamiseen. Edellä mainitun vuoksi rakennuksesta on päädytty esittämään vain yksi vaihtoehto kaavatyön yhteydessä, jonka pohjalta kaavaa laaditaan. Kaavassa arvioidaan mm. rakennuksen vaikutuksia rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja maisemaan. On huomioitava, että kaava mahdollistaa myös suunnitellusta rakennuksesta poikkeavan toteutusratkaisun kaavan määrittäessä reunaehdot rakentamiselle.

Hotellirakennuksen lisäksi viitesuunnitelmassa on esitetty muuta alueen käyttöä. Erityisesti pysäköinti luo haasteita alueidenkäytön järjestämiselle, mikäli hotelli toteutuu.

Kaavassa tutkitaan mahdollisuutta osoittaa hotellirakennus viitesuunnitelmassa osoitetulle paikalle. Kaavassa tutkitaan myös pysäköintipaikkojen sijoittelua.



21. Alustava keväällä 2025 laadittu tontinkäyttösuunnitelma. © SARA



22. Viitesuunnitelman havainnekuva (10.6.2025). © SARA



23. Alustava mallinnuskuva suunnitteilla olevasta hotellista. Näkymä LumiLinnan päärakennuksen (vasemmalla) edustalta. © SARA

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet eli VAT:t ovat osa alueidenkäyttölain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtion ja kuntien viranomaisten on otettava tavoitteet huomioon toiminnassaan ja edistettävä niiden toteuttamista. Viranomaisten tulee myös arvioida toimenpiteidensä vaikutuksia valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden suhteen. Valtioneuvosto on tehnyt päätöksen uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen. Valtioneuvoston päätös on tullut voimaan 1.4.2018.

Keskeiset teemat valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa ovat toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, tehokas liikennejärjestelmä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö, elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista suunnittelualuetta koskevat seuraavat tavoitteet:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Kaavan suhdetta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin on arvioitu tarkemmin kappaleessa 5.2.9.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Vaihtoehtoverailun vuoksi alueesta on laadittu kaksi vaihtoehtoa, joista toinen pohjautuu viitesuunnitelmaan ja toisessa on tutkittu alueelle voimassa olevan asemakaavan mukaisesti myös toisen hotellirakennuksen sijoittamista. Laaditut vaihtoehdot eroavat toisistaan hotellirakentamisen lisäksi pääasiassa pysäköintiratkaisujen osalta.

Molemmissa vaihtoehdoissa LumiLinnan hotellirakennuksen rakennusala on osoitettu ohjeellisena havainnollistamaan rakennuksen suunniteltua sijaintia ja sitä kuinka se yhtyy olevaan rakennuskantaan. RM-tontin suurimmalle rakennusosalalle on osoitettu rakennusoikeutta yht. 15 000 k-m². Vesialueelle sekä aallonturajalle osoitetut rakennusalat rakennusoikeuksineen ovat voimassa olevan asemakaavan mukaiset.

Lisäksi molemmissa vaihtoehdoissa suunnittelualueen luoteisnurkassa sijaitseva pysäköintialue on osoitettu voimassa olevan kaavan mukaisesti LP-1-alueeksi.

Alueella kulkeva saa-1-merkintä (Alue, jolla on havaittu maaperän pilaantuneisuutta. Maaperän puhdistustarpeen arviointi on tehtävä ennen rakentamiseen ryhtymistä/alueen toteuttamista.) pysyy molemmissa vaihtoehdoissa ennallaan yhtyen kaava-alueen ulkopuolella voimassa olevassa asemakaavassa osoitettuun linjaukseen.

Molemmissa vaihtoehdoissa venesataman alue (LV) säilyy ja sen rakennusala on laajennettu vastaamaan nykyistä tilannetta. Venesataman alue poikkeaa vaihtoehtojen kesken pysäköintiratkaisujen osalta.

Kaikille korttelialueille on osoitettu hule-2-merkintä (Rakentamislupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien (mukaan lukien kattovedet) hallintasuunnitelma).

VE1

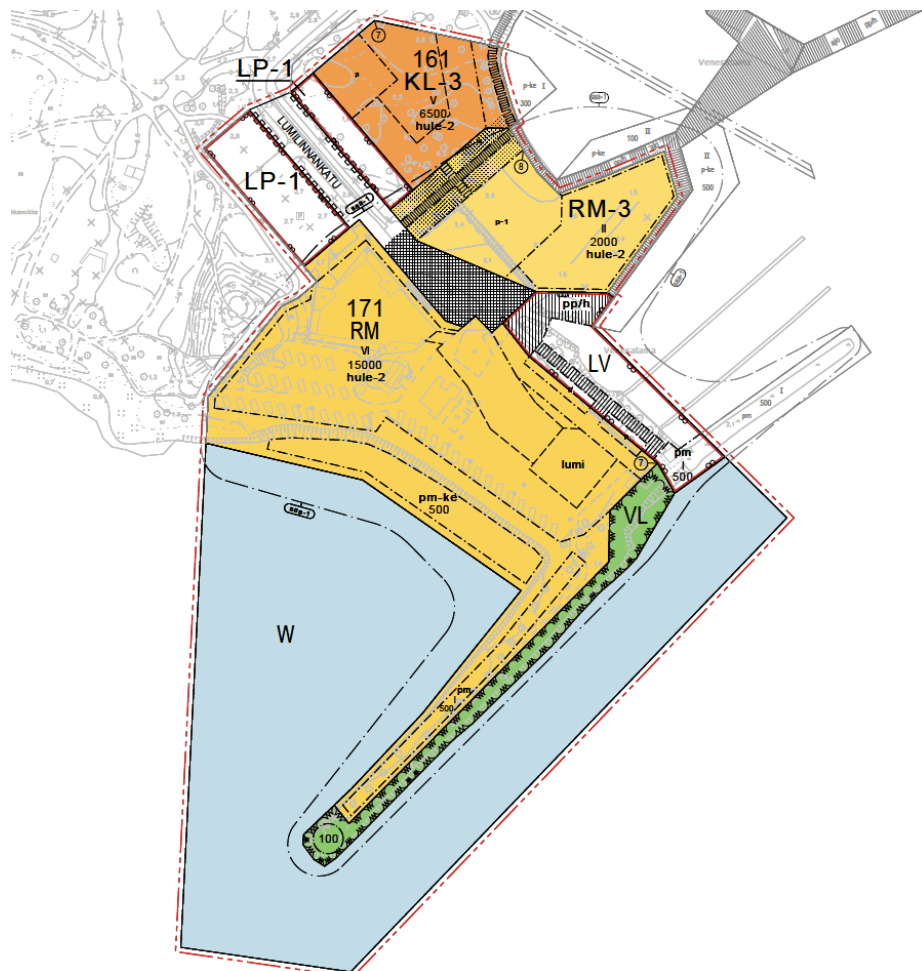
VE1:sen tavoitteena on tutkia mahdollisuutta osoittaa alueelle LumiLinnan hotellirakennuksen lisäksi toinen hotellirakennus voimassa olevan asemakaavan tavoin sekä osoittaa alueelle rakentamisen korkeammasta määrästä huolimatta tarvittava määrä pysäköintipaikkoja.

Toinen hotellitontti (kortteli 161) on osoitettu KL-3-merkinnällä (hotelli- ja majoitusrakennusten korttelialue). Kaavamääräyksissä määrätään lisäksi, että kortteliin saa sijoittaa hotelli- ja majoituspalvelun lisäksi ravintolapalveluita. Merkinnöillä pyritään erottamaan rakentamisen

luonnetta LumiLinnan matkailupalveluista (RM-alue). KL-3-kortteli on hieman pienempi kuin voimassa olevassa asemakaavassa, jotta alueelle on saatu paremmin tilaa pysäköinnille. Kortteliin on osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti rakennusoikeutta 6500 k-m² ja kerroskorkeudeksi V. Rakennuksen muotoa ja pysäköinnin sijoittelua korttelissa on ohjattu rakennusala-merkinnöin.

LumiLinnan päärakennuksen edustalle on sijoitettu matkailualue (kortteli 161, RM-3), johon voi sijoittaa matkailuun liittyvää enintään II-kerroksista rakentamista. Alueelle saa sijoittaa myös leirintäalueen. Rakennusoikeutta alueella on voimassa olevan asemakaavan mukaisesti 2000 k-m², mutta rakennusalat on osoitettu nykyistä väljemmin. Osa korttelista on osoitettu p-1-merkinnällä (linja-autoille tarkoitettu pysäköimispaikka).

Kortteleiden 161 ja 172 välissä kulkevan ulkoilureitin ympärille on osoitettu istutettavaa aluetta, jonka myötä ulkoilureitin ympäristö voidaan säilyttää viihtyisänä, kuitenkin niin, että se yhtyy luonnollisesti matkailualueeseen. Kortteleiden välille on osoitettu myös reitti hotellirakennuksen ja linja-autopysäköinnin yhdistämiseksi. Ulkoilureitin linjaus ei jatku nykyisen mukaisesti LumiLinnan päärakennuksen ohi vaan tässä vaihtoehdossa ulkoilureitin linjaus yhtyy pyörätiehen Lumilinnankadun suuntaisesti.



24. Kaavaluonnos VE1.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

	VE1	VE2
Käyttötarkoituksiltaan eri alueiden määrät	RM = 3,2820 ha RM-3 = 1,0060 ha KL-3 = 0,7225 ha LV = 0,5624 ha LP-1 = 0,5013 ha VL = 0,4240 ha W = 5,5833 ha Katu = 0,2664 ha Aukio = 0,2451 ha	RM = 3,3173 ha RM-3 = 0,8776 ha LV = 0,5311 ha LP-1 = 0,3348 ha LP-3 = 0,5420 ha VL = 0,8314 ha W = 5,5833 ha Katu = 0,2665 ha Aukio = 0,3040 ha
Rakennusoikeus	Yht. 25 100 k-m ²	Yht. 19 340 k-m ²
Vaikutukset liikenteeseen	Alueen kehittäminen lisää liikennettä alueelle, mikä luo painetta pysäköinnin järjestämiseksi. Liikenneväylät alueelle on kunnossa Mansikkakanon hidaskadun valmistumisen (11/2024) myötä. Alueen kehittämisellä on vaikutuksia liikennemääriin, joista voi olla jonkin verran vaikutusta lähialueen asukkaille. Liikenne pyritään kuitenkin ensisijaisesti ohjaamaan alueelle hidaskadun kautta, ei asuinalueen läpi. Kummassakin vaihtoehdossa on huomioitu liikenteen kulkeminen venesataman alueelle. Myös veneenlaskupaikan käyttö on huomioitu. Venesataman alueelle osoitetaan pysäköintimahdollisuus.	
	Tässä vaihtoehdossa alueen toimintoja on pystytty tiivistämään niin, että tarvittava pysäköinti on mahdollista osoittaa suunnittelualueelle. Kokonaisuus ei kuitenkaan ole toimintojen kannalta niin ehyt kuin VE2:ssä. Ulkoilureitin linjan muuttaminen nykyisestä lisää liikenneturvallisuutta. LumiLinnan päärakennuksen lastauslaituri sijoittuu niin, että reitin käyttäjät kulkevat lastauslaiturialueen läpi, mikä on turvallisuusriski.	Tässä vaihtoehdossa pysäköinnille tarvittavaa aluetta on pystytty esittämään riittävän väljästi, ja pysäköintialueet on pystytty osoittamaan niin, että toiminnot luovat yhtenäisen kokonaisuuden. Ulkoilureitin linjan nykyiselle jättäminen tuo haasteita liikenneturvallisuuden suhteen.
Taloudelliset vaikutukset	Kummallakin vaihtoehdolla on taloudellisia vaikutuksia Kemin Matkailu Oy:lle, sillä kaavan myötä aluetta on mahdollista jatkokehittää.	

	Suoraan kaupungille taloudellisia vaikutuksia tulee jossain määrin infran (lähinnä pysäköinnin järjestämisen) osalta. Alueen kehittäminen nostaa yleisesti Kemin vetovoimaa, joten kaavalla on välillisiä vaikutuksia kaupungin talouteen positiivisella tavalla pitemmällä aikajänteellä.	
	Kortteliin 161 osoitetun hotellin rakentamiskustannuksia nostaa huonot perustamisolosuhteet.	Hotellia taloudellisempaa suunnittelualueen pohjoisosaan olisi rakentaa pysäköintialue huonojen perustamisolosuhteiden vuoksi.
Vaikutukset luontoon	Suunnittelualueella ei ole huomionarvoisia luontoarvoja. Alue on kokonaisuudessaan ihmisen muokkaamaa. Siispä kokonaisuudessaan kaavan mukaisesti toteutuessaan kummallakaan vaihtoehdolla ei ole vähäistä suurempaa vaikutusta luontoon.	
Virkistyskäyttö	Kummassakin vaihtoehdossa alueen läpi kulkevan ulkoilureitin linjaus pysyy nykyisellään. Kummallakaan vaihtoehdolla ei voi siis katsoa olevan vaikutusta virkistyskäyttöön.	
Tulvavaaran huomioiminen	Suunnittelualue sijoittuu tulvavaaran alueelle. Kummassakin vaihtoehdossa kaavamääräyksiin on merkitty Kemissä yleisesti käytössä oleva alin rakentamiskorkeus: <i>”Katu ja korttelialueiden rakennusalan maanpinnan tulee olla tai se tulee korottaa vähintään korkeustasoon +2.7 m (N2000). Kaikki kastumiselle arat rakenteet on sijoitettava tason +2.7 m (N2000) yläpuolelle. 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 rakentamiskorkeuksia määrittäessä.”</i> Voimassa olevassa asemakaavassa (voimaantulo 2019) rakentamisen alimmaksi korkeustasoksi on määritetty ”erittäin harvinaisen tulvan” korko + 2,7 m (N2000). Myös katu- ja korttelialueiden rakennusalan maanpinta tulee korottaa vähintään korkeustasoon + 2,7 m N2000. Korkeusasema vastaa 1/250 a toistuvaa tulvakorkeutta. Lisäksi on määrätty, että kaikki kastumiselle arat rakenteet tulee olla vastaavan tason yläpuolella. (Huomio. Korkotaso ei sisällä aaltoiluvaraa em. toistuvuudella tapahtuvaan tulvakorkeuteen nähden. Suunnittelualue sijaitsee sisäsaariston suojassa ja alueelle ei arvioida kohdentuvan merkittävää avomeren aallokkoa. Lisäksi suunnittelualuetta suojaa osaltaan aallonmurtajat. Alue ei sijaitse pitkän matalan lahden pohjukassa, joten arvion mukaan alueelle ei kohdennu tuulen aiheuttamaa paikallista kallistusta, joka tulisi huomioida rakentamiskorkeudessa. Ranta on loivaa, jolloin maanpinnan jyrkkemmisestä aiheutuvia korkeita tyrskyaaltoja ei arvioida todennäköisiksi. Edellä esitetyt asiat tulvakorkeudesta ja tulvariskeistä saatetaan rakennushankkeen yhteydessä tiedoksi. (Huomio. Hankesuunnitelman mukaisen hotellin alin lattiakorkeus on alustavissa suunnitelmissa korkotasolla n. +3,0 metriä ja varsinaisen 1. kerroksen hotellihuoneiden ja luhtikäytävien lattiakorot ovat tästä vielä ylempänä, korkotasolla	

	n. +4,0 m. Tämän myötä asemakaavamääräys kastumiselle aroista rakenteista ei aiheuta ristiriitaa suunnitelmien kanssa.)	
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	Näkymien osalta VE1:sella on jonkin verran vaikutuksia kaava-alueesta lähietäisyydellä sijaitsevien asuinrakennusten näkymiin, sillä VE1 mahdollistaa rakentamista niiden lähelle. Huomioitavaa on kuitenkin, että katualueen ja kaava-alueen väliin jää kapea puistokaistale, ja että voimassa oleva asemakaava mahdollistaa jo nykyisellään kyseiselle alueelle rakentamisen lähes samassa muodossa (rakennusaloja ja pysäköintialueiden sijoittamista tarkennettu). Mansikkankadun katualueelle istutetaan kesän 2026 aikana puurivi ajokaistan ja kevyenliikenteen väylän väliin. Toisen hotellin rakentuminen alueelle on kuitenkin tällä hetkellä epävarmaa. Tonttia on markkinoitu viime vuosina, mutta mm. sen haasteelliset perustamisolosuhteet vaikeuttavat tontin myyntiä. Lisäksi kahden hotellin toimiminen alueella saattaa olla Kemissä haastavaa. On olemassa riski, että hotellitontti jää rakentamattomaksi.	Näkymien osalta VE2:sella ei ole merkittäviä vaikutuksia kaava-alueesta lähietäisyydellä sijaitsevien asuinrakennusten näkymiin, sillä katualueen ja uuden pysäköintialueen välille jää leveähkö puistokaistale (ks. kuva 22.). Mansikkankadun katualueelle istutetaan kesän 2026 aikana puurivi ajokaistan ja kevyenliikenteen väylän väliin. Muutoin asuinrakennuksiin näkyvä alue pysyy nykyisellään.
	Tulvavaaran vuoksi tehtävät maanpinnan korotukset eivät vaikuta vähäistä suuremmilta osin rakennettuun ympäristöön tai maisemaan, koska alueelle jo toteutetut rakennukset on rakennettu vastaavaan korkotasoon ja maanpintaa on korotettu. Alueen kehittämisellä voi olla vaikutuksia lähialueen asuinalueeseen lisääntyvän liikennemäärän myötä. Syksyllä 2024 valmistunut Mansikkankadun hidaskadun osuus LumiLinnan alueelta sisäsataman suuntaan vähentää liikennemääriä asuinalueella, sillä matkailuun liittyvä liikenne on tarkoitettu ohjattavaksi hidaskadun kautta.	
Vaikutukset maisemaan	Molemmissa vaihtoehtoissa merkittävin vaikutus maisemaan on LumiLinnan yhteyteen mahdollistuva VI-kerroksinen hotellirakennus, joka näkyy kauas maisemaan. Rakennus on kaikista näkyvin Mansikkankanpuiston ranta-alueelta sekä Pajarinrannan suunnasta katsottuna (ks. kuvat 27 ja 30). Mereltä katsottuna rakennus erottuu kaupungin siluetista, sillä se sijoittuu niemeen, jolloin sijainti on	

	muuta merelle näkyvää rakennusmassaa lähempänä. Rakennuksen lähiympäristöön sijoittuu IV-kerroksista asuinrakentamista, minkä myötä se ei kuitenkaan merkittävästi eroa korkeudeltaan ympäröivästä rakennuskannasta, vaikka onkin yksittäisenä rakennuksena tarkasteltuna suuri. Rakennuksen julkisivuväri tulee todennäköisimmin olemaan vaaleansävyinen, jolloin se sopii LumiLinnan lumi- ja jääteemaan. Talvella vaalea julkisivu sulautuu paremmin myös ympäristöön. Rakennuksen ulkomuotoon liittyviä ratkaisuja ja niihin liittyviä tarpeellisia kaavamääräyksiä tarkastellaan tarkemmin ehdotusvaiheessa. Molemmissa vaihtoehtoissa LumiLinnan päärakennuksen eteen on mahdollista rakentaa II-kerroksista matkailuun liittyvää rakentamista. Kyseinen kortteli sijoittuu melko suojaiseen kohtaan asuinkortteleista tarkasteltuna eikä sillä ole vähäistä suurempaa vaikutusta niistä aukeavaan maisemaan. Pajarinrannan puolelle kyseinen alue näkyy, mutta maltillisella kerroskorkeudella maisemavaikutukset ovat vähäiset. Tulvavaaran vuoksi tehtävät maanpinnan korotukset eivät vaikuta vähäistä suuremmilta osin rakennettuun ympäristöön tai maisemaan, koska alueelle jo toteutetut rakennukset on rakennettu vastaavaan korkotasoon ja maanpintaa on korotettu.		
	<table> <tr> <td data-bbox="512 1008 968 1993"> VE1:ssä alueelle on mahdollista rakentaa LumiLinnan hotellirakennuksen lisäksi V-kerroksinen hotelli, joka sijaitsee lähempänä asutusta. Kyseinen rakennus on mahdollista rakentaa myös voimassa olevan asemakaavan mukaisesti, joskin sen rakennusala on tässä kaavaluonnoksessa hieman muutettu, jotta pysäköinnin riittävä mahdollistaminen alueelle onnistuu. Rakennus luo yhteneväisyyttä LumiLinnan VI-kerroksisen hotellirakennuksen ja IV-kerroksisten asuinrakennusten välille. Nykyisellään alue on harvaa, mutta melko korkeaa koivuvaltaista puustoa, joka luo suojaa asuinalueen ja matkailualueen välille. VE1:sen toteutuessa katualueen reunaan jää kuitenkin kaava-alueen ulkopuolelle sijoittuva puistokaistale. Katualueelle istutetaan kesän 2026 aikana puurivi ajokaistan ja kevyenliikenteen väylän väliin. </td><td data-bbox="968 1008 1441 1993"> VE2:ssä toisen hotellirakennuksen tilalle on mahdollista sijoittaa yleinen pysäköintialue. Alue on verrattain laaja (suurempi kuin nykyinen Lumilinnankadun varteen sijoittuva pysäköintialue), minkä myötä sillä on vaikutuksia lähimaisemaan puuston häviämisen myötä. VE2:sen toteutuessa katualueen reunaan jää kuitenkin kaava-alueen ulkopuolelle sijoittuva puistokaistale. Katualueelle istutetaan kesän 2026 aikana puurivi ajokaistan ja kevyenliikenteen väylän väliin. </td></tr> </table>	VE1:ssä alueelle on mahdollista rakentaa LumiLinnan hotellirakennuksen lisäksi V-kerroksinen hotelli, joka sijaitsee lähempänä asutusta. Kyseinen rakennus on mahdollista rakentaa myös voimassa olevan asemakaavan mukaisesti, joskin sen rakennusala on tässä kaavaluonnoksessa hieman muutettu, jotta pysäköinnin riittävä mahdollistaminen alueelle onnistuu. Rakennus luo yhteneväisyyttä LumiLinnan VI-kerroksisen hotellirakennuksen ja IV-kerroksisten asuinrakennusten välille. Nykyisellään alue on harvaa, mutta melko korkeaa koivuvaltaista puustoa, joka luo suojaa asuinalueen ja matkailualueen välille. VE1:sen toteutuessa katualueen reunaan jää kuitenkin kaava-alueen ulkopuolelle sijoittuva puistokaistale. Katualueelle istutetaan kesän 2026 aikana puurivi ajokaistan ja kevyenliikenteen väylän väliin.	VE2:ssä toisen hotellirakennuksen tilalle on mahdollista sijoittaa yleinen pysäköintialue. Alue on verrattain laaja (suurempi kuin nykyinen Lumilinnankadun varteen sijoittuva pysäköintialue), minkä myötä sillä on vaikutuksia lähimaisemaan puuston häviämisen myötä. VE2:sen toteutuessa katualueen reunaan jää kuitenkin kaava-alueen ulkopuolelle sijoittuva puistokaistale. Katualueelle istutetaan kesän 2026 aikana puurivi ajokaistan ja kevyenliikenteen väylän väliin.
VE1:ssä alueelle on mahdollista rakentaa LumiLinnan hotellirakennuksen lisäksi V-kerroksinen hotelli, joka sijaitsee lähempänä asutusta. Kyseinen rakennus on mahdollista rakentaa myös voimassa olevan asemakaavan mukaisesti, joskin sen rakennusala on tässä kaavaluonnoksessa hieman muutettu, jotta pysäköinnin riittävä mahdollistaminen alueelle onnistuu. Rakennus luo yhteneväisyyttä LumiLinnan VI-kerroksisen hotellirakennuksen ja IV-kerroksisten asuinrakennusten välille. Nykyisellään alue on harvaa, mutta melko korkeaa koivuvaltaista puustoa, joka luo suojaa asuinalueen ja matkailualueen välille. VE1:sen toteutuessa katualueen reunaan jää kuitenkin kaava-alueen ulkopuolelle sijoittuva puistokaistale. Katualueelle istutetaan kesän 2026 aikana puurivi ajokaistan ja kevyenliikenteen väylän väliin.	VE2:ssä toisen hotellirakennuksen tilalle on mahdollista sijoittaa yleinen pysäköintialue. Alue on verrattain laaja (suurempi kuin nykyinen Lumilinnankadun varteen sijoittuva pysäköintialue), minkä myötä sillä on vaikutuksia lähimaisemaan puuston häviämisen myötä. VE2:sen toteutuessa katualueen reunaan jää kuitenkin kaava-alueen ulkopuolelle sijoittuva puistokaistale. Katualueelle istutetaan kesän 2026 aikana puurivi ajokaistan ja kevyenliikenteen väylän väliin.		



26. Suunnittelualue nykyisellään Mansikkakanokan aallonmurtajalta kuvattuna eli suunnittelualueen lounaispuolelta. (5/2025)



27. Mallinnuskuva suunnitellusta hotellirakennuksesta. Näkymä Mansikkakanonpuiston suunnasta eli suunnittelualueen länsipuolelta. © SARA



28. Näkymä suunnittelualueelle Mansikkakanpuiston aallonmurtajalta talvella 2025. (3/2025)



29. Suunnittelualue kuvattuna nykyisellään Pajarinrannalta eli suunnittelualueen itäpuolelta. (5/2025)



30. Mallinnuskuva suunnitellusta hotellirakennuksesta. Näkymä Pajarinrannan suunnasta eli suunnittelualueen koillispuolelta. © SARA



31. Suunnittelualue Pajarinrannan puolelta kuvattuna talvella 2025. (3/2025)

4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Vaihtoehto 1 mahdollistaisi kahden hotellirakennuksen sijoittamisen Mansikkanokan niemelle, jolloin aluekokonaisuudesta tulisi toista vaihtoehtoa tiiviimpi. Tällä hetkellä tarvetta toiselle hotellille ko. alueella ei ole. Kyseinen tontti on myös perustamisolosuhteiltaan haasteellinen, joten taloudellisempaa alueelle on toteuttaa pysäköintialue, joka alueelle on osoitettu vaihtoehdossa 2.

Vaihtoehto 2 on väljyytensä vuoksi toteuttamiskelpoisempi, sillä se mahdollistaa pysäköintipaineen järkevän sijoittelun alueelle. Vaihtoehto luo myös monipuolisuutta matkailutoiminnoille, sillä RM-3-alue on tässä vaihtoehdossa suurempi. Esimerkiksi caravan-alueen sijoittaminen alueelle voitaisiin toteuttaa tässä vaihtoehdossa järkevämmiin ja laadukkaampiin väljemmän mitoituksen vuoksi.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kemin Matkailu Oy:n tavoitteiden sekä tarpeeksi laajan pysäköinnin mahdollistamisen vuoksi ehdotusvaiheeseen päätettiin vielä vaihtoehto 2, johon tehtiin muutamia teknisiä muutoksia.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavaratkaisu

Asemakaavaratkaisu pohjautuu kaavaluonnosvaihtoehtoon 2. Kaavakarttaan on tehty lähinnä teknisiä muutoksia.

Suunnittelualan pohjoisosaan on osoitettu olevan pysäköintialueen (LP-1: Pysäköintialue, jonka alasta vähintään puolet on varattava yleiseen paikoitukseen ja muu osa pysäköintialueen viereisten ja vastapäisten kortteleiden autopaikkoja varten) lisäksi Lumilinnankadun toiselle puolelle myös toinen pysäköintialue (LPA-3: Autopaikkojen korttelialue, jolle saadaan sijoittaa kortteleiden 171 ja 161 autopaikkoja. Alueelle saa sijoittaa linja-autopysäköintiä sekä linja-autoja varten tarkoitettuja katoksia), jolla varmistetaan matkailutoiminnan pysäköintitarpeiden riittävä huomioiminen. LPA-3-alueelle on varattu rakennusala katokselle, joka palvelee linja-autoliikennettä.

Kortteliin 161 on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa myös leirintäalueen (RM-3). Rakennusoikeutta on osoitettu nykyisen voimassa olevan asemakaavan mukaisesti alueelle 2000 k-m².

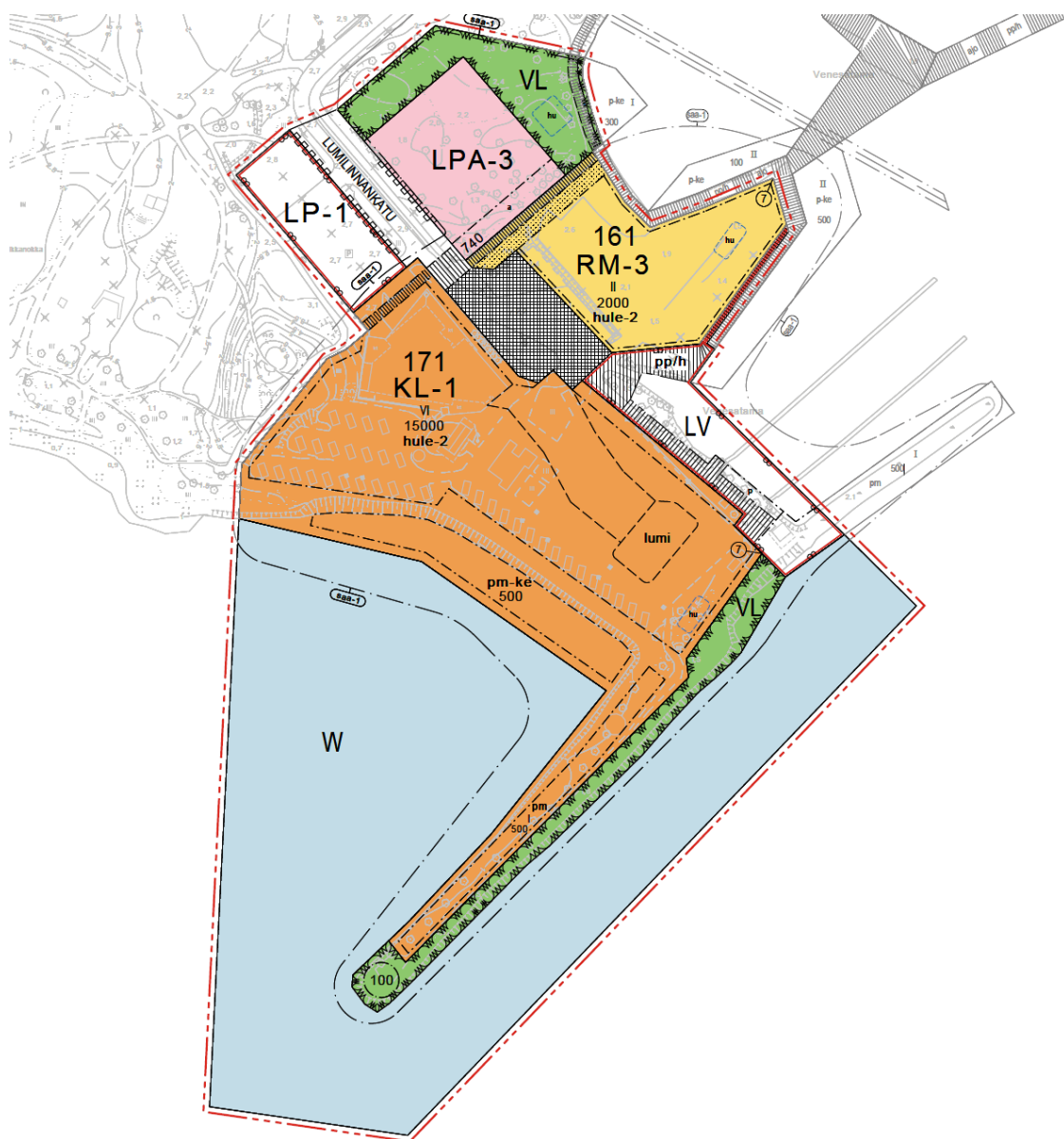
Suunnittelualan itäosiin on osoitettu nykytilannetta vastaavasti venesataman alue, jolle on osoitettu myös tarvittavilta osin kulkuyhteys sekä pysäköintitilaa. Aallonmurtajan alueen rakennusala on laajennettu vastaamaan nykytilannetta.

Varsinainen hotellin ja ympärivuotisen LumiLinnan alue on osoitettu matkailua palvelevan liiketoiminnan sekä hotelli- ja majoitusrakennusten korttelialueeksi (KL-1). Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 15 000 k-m², mikä mahdollistaa nykyisten rakennusten lisäksi hotellin sijoittamisen tontille. Hotellirakennukselle on osoitettu alustavien rakennussuunnitelmien mukainen ohjeellinen rakennusala, jonka jatkoksi on osoitettu erillinen ohjeellinen lumi- ja jäärakentamiselle varattu alueen osa. Tontin päätyyn on osoitettu lisäksi ohjeellinen pysäköintialue. Aallonmurtajan alueella sekä vesialueelle olevat rakennusalat ja -oikeudet säilytetään voimassa olevan asemakaavan mukaisina. Vesialueen rakennusaloihin liittyviä merkintöjä ja määräyksiä on tarkennettu.

Kaavamääräyksissä on määrätty mm. rakennusten sopeutumisesta ympäristöönsä, pima-alueiden huomioimisesta sekä tulvauhkkaan liittyvistä asioista.

Hulevesien hallinta

Sekä RM-3- että KL-1-kortteliin on osoitettu hulevesien hallintaa koskien merkintä hule-2 (Rakentamislupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien (mukaan lukien kattovedet) hallintasuunnitelma). Lisäksi suunnittelualueelle on osoitettu kolme ohjeellista hulevesien viivytysaluetta, joiden kautta hulevedet on mahdollista ohjata joko hulevesiverkostoon tai suoraan purkuputken kautta mereen. Olemassa oleva hulevesiverkko ja sen purkuputki sijaitsee suunnittelualueen läheisyydessä sen koillispuolella. Muita purkuputkia voidaan toteuttaa rakennushankkeeseen ryhtyvän kustannuksella hulevesien hallintasuunnitelmien mukaisesti, esimerkiksi korttelista 171 VL-alueen läpi mereen. (Huomioitavaksi tulee myös purkuputkien mahdollinen vaikutus jäiden kantavuuteen.)



32. Asemakaavaehdotus.

5.2 Kaavan vaikutukset

5.2.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

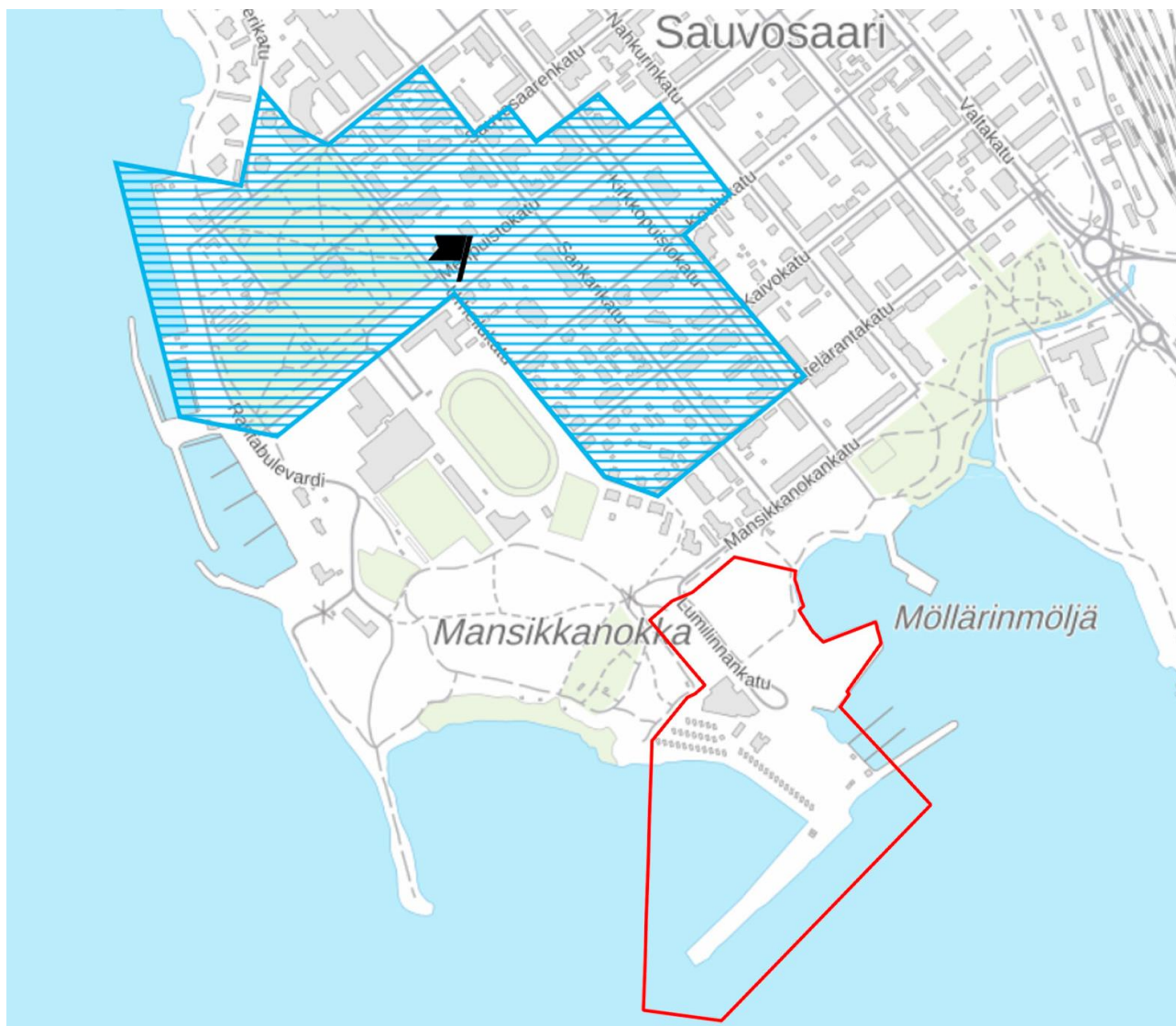
Kaava mahdollistaa alueen täydennysrakentamisen, minkä myötä rakennettu ympäristö tulee siistiytymään nykyisestä. Tällä hetkellä suunnittelualueelle sijoittuu epämääräisiä ja jäsentymättömiä alueita vailla toimintoja. Alue on olevaa kaupunkiympäristöä, jonka tiivistyminen on luontainen osa kaupungin kehittymistä. Vaikutus kaupunkikuvaan Sauvosaaren osalta on paikallinen, kohteen sijoituessa Mansikkanokan niemelle, jossa rakennuksen sijainti ei ole keskeinen. Rakennus näkyy lähialueen ranta-alueille sekä merelle (ks. kuvat 38-40).

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia kaava-alueesta lähietäisyydellä sijaitsevien asuinrakennusten näkymiin, sillä katualueen ja uuden pysäköintialueen välille jää leveähkö puistokaistale. Mansikkanokankadun katualueelle istutetaan kesän 2026 aikana puurivi ajokaistan ja kevyenliikenteen väylän väliin. Puistokaistaleen toiselle puolelle rakentuu pysäköintialue, joka on luontainen jatke olevalle rakennetulle alueelle. Olemassaan rakentuvan pysäköintialueen nykyinen puisto on avointa.

Suhde valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön

Kaava-alue sijoittuu lähimmillään reilun 125 m päähän valtakunnallisesti merkittävästä rakennetusta kulttuuriympäristöstä (RKY) (kohde: Kemin ruutukaava-alue ja kirkon ympäristö).

”Kemin kirkon ympäristö on Lapin läänin ainoa 1800-luvun ruutuasemakaavaihanteen mukaisesti toteutettu kaupunkikeskusta, jonka puistokaduilla paloalueisiin jaettu kaupunkirakenne on edelleen säilynyt selkeänä kaupunkikuvassa. 1900-luvun alun kirkko ja sen ympäristössä olevat koulurakennukset 1800- ja 1900-lukujen vaihteesta 1950-luvulle muodostavat kaupungin keskustassa merkittävän julkisten rakennusten kokonaisuuden. Puistokatujen varsilla säilyneet asuintalot ja purjelaivakauden satama-alue rakennuksineen kuvastavat 1800- ja 1900-lukujen vaihteen kaupunkirakentamista.” Lähde: rky.fi



33. RKY-kohde Kemin ruutukaava-alue ja kirkon ympäristö (sinisellä) suhteessa suunnittelualueeseen (punaisella). © rky.fi

Hotellirakennuksen suhdetta rky-alueeseen sekä maisemaan on tutkittu aluemallin avulla luotujen kuvien sekä kuvasovitteiden avulla. Kuvat löytyvät sekä selostuksesta että erillisinä selostuksen liitteinä, joista kuvia on mahdollisuus tarkastella paremmin. Kuvat ja analyysiä (alla) alueesta on tehnyt Suomen Aluerakennuttaja Oy – SARA, joka on suunnitellut hotellirakennusta. On huomioitava, että toteutettava rakennus voi poiketa havainnekuviissa esitetystä suunnitelmasta kaavan sallimissa rajoissa.

"Kemin Mansikkanojan kaakkoiskärkeen on suunnitteilla hotellirakennus, joka muodostaa alueelle itsenäisen, arkkitehtonisesti korkeatasoisen elementin.

Rakennus on teemaltaan talvihenkkinen mukaillen jäänmurtajamatkailun teemaa. Massoittelessa pyritään hillittyyn kokonaisuuteen suhteessa kokonaiskerrosalaan, ja rakennus ei tule näkymään esim. Kemin keskustan RKY-alueen katunäkymissä.

Mansikkanokan kaakkoisosassa ja Möllärinmöljän ranta-alueilla, sekä Peurasaaren alueen rannoilta hotellirakennus muodostaa maisemaan tarkoituksenmukaisesti näkyvän, mutta hillityn elementin.

Yleisesti ottaen Mansikkanokan alueella rakennushankkeen lopputuloksena alueen yleisilme kohentuu nykyisestä."

Kaava-alueen ja RKY-alueen väliin jää yhden korttelin levyinen vyöhyke, johon sijoittuu IV-kerroksista asuinrakentamista. Ihmisen mittakaavasta alueiden yhteyttä toisiinsa ei voi havaita. Ilmakuvista (ja kaupungintalon näköalatasanteelta) korkeimpien rakennusten siluetit ja suurimpien rakennusten massat erottuvat pienempimittakaavaisesta rakennuskannasta. Suunniteltu hotellirakennus sijaitsee ruutukaava-alueen ulkopuolella ja muodostaa ympäröivän alueen kanssa oman kokonaisuutensa. Ruutukaava-aluetta ympäröi joka suunnalta rakenteeltaan eri tyyppiset alueet, joissa rakennusten ja muiden alueiden jäsennöinti on ruutukaavaa vapaampaa. Asemakaavamuutoksella ei katsota olevan vaikutusta Sauvosaaren RKY-alueeseen.



34. Kaava-alue (osoitettu punaisella) suhteessa Kemin ruutukaava-alueen ja kirkon ympäristön RKY-alueeseen (osoitettu keltaisella).



35. Suunniteltu hotellirakennus sovitettuna aiempaan ilmakuvaan, josta käy ilmi kaava-alueen sijainti suhteessa RKY-alueeseen. © SARA



36. Kaava-alue (osoitettu punaisella) suhteessa Kemin ruutukaava-alueen ja kirkon ympäristön RKY-alueeseen (osoitettu keltaisella).



37. Suunniteltu hotellirakennus sovitettuna aiempaan ilmakuvaan, josta käy ilmi kaava-alueen sijainti suhteessa RKY-alueeseen. © SARA

Maanpinnan korotukset

Tulvavaaran vuoksi tehtävät maanpinnan korotukset eivät vaikuta vähäistä suuremmilta osin rakennettuun ympäristöön tai maisemaan, koska alueelle jo toteutetut rakennukset on rakennettu vastaavaan korkotasoon ja maanpintaa on korotettu. Asemakaavaehdotuksessa on määrätty seuraavaa:

”Rakennukset, pihat, pysäköinti- ja katualueet on rakennettava siten, että maanpinnan korkeuserot eivät aiheuta haittaa kulkemiselle tai alueen visuaaliselle ilmeelle. Mikäli alueiden välille jää mittavia tasoeroja, on ne toteutettava tukimuurein siten, että niistä ei aiheudu haittaa toimintojen väliselle kulkemiselle. Muutosalueet on maisemoitava rakentamisen jälkeen. Tonttien tulee liittyä toisiinsa ja muuhun ympäristöön luontevilla korkeuksilla ilman porrastuksia. Rakentamisluvan yhteydessä tontin käytöstä tulee esittää maisemointisuunnitelma ja leikkauspiirustus.”

5.2.2 Vaikutukset maisemaan

Aluemallinnuksen avulla luoduista kuvasovitteista käy hyvin ilmi rakennusmassan vaikutukset maisemaan ja kaupungin siluettiin. Mereltä päin katsottuna maisemassa korostuu selkeimmin puusto ja rakennuksista esiin nousee kaupungintalo, tyttölyseo, urheilukentän valaisinpylväät, Merikadun kerrostalot sekä aivan rantaan sijoittuvat matalammatkin rakennukset. Kaavan mahdollistama hotellirakennus nousee sijaintinsa vuoksi selkeänä maisemaan. Havainnekuvia tarkasteltaessa rakennusmassa ei kuitenkaan nouse häiritsevästi kaupungin siluettiin, sillä se ei ole korkeudeltaan merkittävä verrattuna keskustan muuhun rakennuskantaan.

Todennäköisimmin hotellirakennus tulee olemaan valkoinen, jolloin se sopii alueen matkailun teemaan. Talvimaisemassa rakennus ei värinsä vuoksi erotu niin selkeästi. Talviaikana maisemaa mereltä havainnoidaan kesän veneilyä enemmän jäällä liikkumisen vuoksi. Kesällä rakennus erottuu puustosta selkeämpänä massana. Mansikkakanon niemelle sijoittuu jo nykyisellään matkailuun liittyvää rakennuskantaa, jolle hotellirakennus on luontainen jatke ja luo alueelle selkeämmän matkailukeskittymän. Hotellirakennuksen voi myös katsoa toimivan eräänlaisena maamerkinä mereltä saavuttaessa.

Ensimmäinen kuvasovite on luotu näkymästä Pajarinrannan puolelta, Peurasaaren kappelilta rantaan saavuttaessa, josta hotelli näkyy kaikista eniten ympäröivään maastoon ihmisen mittakaavasta. Rakennuksen ei voida katsoa erottuvan häiritsevästi maisemassa, sillä lähialueella on jo olevaa korkeahkoa rakentamista ja oleva LumiLinnan päärakennus näkyy jo hallitsevana Mansikkakanon suuntaan katsottuna. Mansikkakanon niemi on jo rakennettua ympäristöä. Matkailukeskittymän täydentyminen korkeatasoisella hotellirakennuksella korostaa Kemin kaupunkikeskustan sijoittumista Sauvosaareen, meren äärelle.



38. Aluemallista luotu kuvasovite; kaava-alue Pajarinrannan puolelta, tarkemmin Peurasaaren kappelilta rantaan saavuttaessa katsottuna. © SARA

Kaksi muuta kuvaa on luotu mereltä katsottuna, mistä moni kuntalainen kaupunkia katselee kesäisen veneellä, mutta etenkin talvisin meren jäältä hiihto- tai kävelylenkkien yhteydessä. Kaupungin siluetti on hyvin tarkasteltavissa mereltä päin. Hotellin sijoittuminen Mansikkanokan niemelle nostaa esille matkailualueutta entisestään, mutta kokonaisuudessaan kerroslukumäärästä huolimatta rakentaminen ei korostu maisemassa negatiivisella tavalla, vaan hotellin maisemavaikutus jää varsin maltilliseksi.



39. Aluemallista luotu kuvasovite; kaava-alue meren jäältä kuvattuna. © SARA



40. Aluemallista luotu kuvasovite; kaava-alue meren jäältä kuvattuna. © SARA

Kaavamuutoksen mahdollistavan hotellirakennuksen toteuttamisen ei katsota aiheuttavan vähäistä suurempia vaikutuksia maisemakuvaan, sillä rakennus sijoittuu olevaan kaupunkirakenteeseen, josta se nousee kyllä yksittäisenä rakennuksena esiin, mutta ei huonolla tavalla.

5.2.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavaratkaisulla ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia alueen luontoon ja luonnonympäristöön. Kohde sijaitsee jo valmiiksi rakennetussa ympäristössä. Matkailualue sijoittuu Mansikkakanokan kaupunkipuiston läheisyyteen. Puisto on hoitoluokaltaan lähimetsää (M3): *”oleskeluun, leikkiin, kauttakulkuun, ulkoiluun, liikuntaan ja sosiaaliseen kanssakäymiseen varattuja asuinalueiden välittömässä läheisyydessä sijaitsevia metsiä, joiden käyttö on päivittäistä”* ja ulkoiluun tarkoitettua niittyaluetta (A2): *”ulkoiluun ja harrastamiseen varattuja avoimia tai puoliavoimia niittyjä tai niiden osia”*. (Ramsluokitus). Suunnittelualueella ei ole huomionarvoisia luontoarvoja. Alue on kokonaisuudessaan ihmisen muokkaamaa. Alueen läpi kulkeva virkistysreitti säilytetään. Suunnittelualueen pohjoisosaan jää ns. luonnontilaista puistoa, johon kaavassa on osoitettu hulevesien viivytysalue. Kaavalla ei ole vähäistä suurempaa vaikutusta luontoon.

5.2.4 Vesialueelle rakentaminen

Kaavassa säilytetään vesialueelle osoitetut rakentamisalueet ja -oikeudet voimassa olevan asemakaavan mukaisesti (alueen osa, jolle saa sijoittaa kelluvia palveluja tarjoavia laivoja, rakennuksia, rakenteita ja laitteita). Vesialueelle rakentamisen on katsottu soveltuvan alueelle jo edellisessä kaavaprosessissa. Kelluvan rakentamisen mahdollistamisella voidaan tulevaisuudessa lisätä alueen vetovoimaa, sillä se tarjoaa mahdollisuuden toteuttaa kokonaan uudenlaisia toimintoja ja kokemuksia alueelle. Kelluva rakentaminen matkailutoiminnan yhteydessä voi olla esimerkiksi sauna, ravintolapalveluita tai majoitusta. Kemin Matkailu Oy:llä ei toistaiseksi ole tarkempia suunnitelmia kelluvan rakentamisen toteuttamiseksi. Kaava mahdollistaa pysyvien rakennusten ja rakenteiden sijoittamisen alueelle.

Vesialueelle rakentamisella on pienissä määrin vaikutuksia kaupunkikuvaan. Tällä hetkellä LumiLinnan alueen rannat on pääosin hyvin maltillisesti muokattuja. Ottaen huomioon keskeinen sijainti kaupunkikeskustassa, yleisesti vesialueelle rakentamisen voidaan katsoa sopivan kaupunkiympäristöön. Kaavassa on määrätty, että rakennusten soveltuminen ympäristöön tulee varmistaa rakentamisluvan yhteydessä. Kaavassa ei ole määrätty tarkemmin esimerkiksi julkisivuissa käytettyjä materiaaleja, sillä rakennusten ja/tai rakenteiden laatua ei tässä vaiheessa tiedetä

tarkemmin. Kaava jättää väljyyttä toteuttaa myös omaleimaista ja vetovoimaisuutta lisäävää rakentamista.

Rakentamisella voi olla myös pienissä määrin vaikutuksia luonnonympäristöön, mutta rakentamisen periaatteet ratkaistaan ja huolehditaan asianmukaisin tavoin rakentamislupavaiheessa. Kaavassa on erikseen määrätty huomioimaan ja selvittämään vedenalaiset arkeologiset kohteet.

5.2.5 Vaikutukset liikenteeseen

Alueen kehittäminen lisää liikennettä alueelle, mikä on huomioitu kaavaehdotuksessa järjestämällä riittävästi tilaa pysäköintiin. Kaavassa osoitetulle LPA-3-alueelle mahtuu yli 100 autopaikkaa. Alueen kehittymisellä on vaikutuksia liikennemääriin, joista voi olla jonkin verran vaikutusta lähialueen asukkaille. Liikenne pyritään kuitenkin ensisijaisesti ohjaamaan alueelle hidaskadun kautta, ei asuinalueen läpi.

Kaavassa on huomioitu liikenteen kulkeminen venesataman alueelle. Myös veneenlaskupaikan käyttö on huomioitu. Venesataman alueelle on osoitettu pysäköintipaikkoja.

Ulkoilureitin linjaus säilyy nykyisellään. Liikenneturvallisuus LumiLinnan lastauslaiturin alueella ratkaistaan liikennemerkeillä ja muita liikenneturvallisuutta parantavilla ratkaisuilla, esimerkiksi peileillä ja kulkuväylien korottamisilla.

5.2.6 Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla on taloudellisia vaikutuksia Kemin Matkailu Oy:lle, sillä se mahdollistaa alueen jatkokehittämisen. Kehittämiskustannuksia nostaa alueen maaperäolosuhteet.

Kaupungille ei kohdistu suoria kustannuksia kaavamuutoksesta. Alueen kehittäminen nostaa yleisesti Kemin vetovoimaa, joten kaavalla on välillisiä vaikutuksia kaupungin talouteen positiivisella tavalla pidemmällä aikajänteellä.

5.2.7 Sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset

Kaavalla vahvistetaan Kemin alueen edellytyksiä matkailupalvelujen osalta. Suunniteltuun hotelliin sijoittuisi arviolta noin 150 hotellihuonetta.

5.2.8 Muut vaikutukset

Kaavalla ei ole vaikutuksia alueen virkistyskäyttöön. Ulkoilureitin linjaus säilyy nykyisellään ja mahdollisuus pienvenesataman käyttöön ja sen alueelle kulkemiseen säilytetään.

Kaavasta on laadittu yritysvaikutusten arviointi päätöksenteon tueksi. Yritysvaikutusten arvioinnin yhteenvedossa on todettu: ”Kaavamuutos toteuttaa kaupungin strategiaa ja tekee LumiLinnan alueesta entistä vetovoimaisemman matkailuelinkeinojen kannalta”.

5.2.9 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet eli VAT:t ovat osa alueidenkäyttölain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtion ja kuntien viranomaisten on otettava tavoitteet huomioon toiminnassaan ja edistettävä niiden toteuttamista. Viranomaisten tulee myös arvioida toimenpiteidensä vaikutuksia valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden suhteen. Valtioneuvosto on tehnyt päätöksen uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen. Valtioneuvoston päätös on tullut voimaan 1.4.2018.

Keskeiset teemat valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa ovat toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, tehokas liikennejärjestelmä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö, elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Alla on osakokonaisuuksittain jaoteltuna ne valtakunnallisen alueidenkäyttötavoitteet, joita asemakaavamuutoksella edistetään ja jotka on tunnistettu erityisesti koskevan kaavaehdotuksessa käsiteltäviä kysymyksiä.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle. Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan	Kaavassa mahdollistetaan olevan matkailualueen kehittäminen ja samalla kaupungin elinvoiman kasvu.
--	---	---

	rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.	Kaava-alue sijaitsee olevalla alueella kaupungin keskustan kupeessa.
Terveellinen ja turvallinen elinympäristö	Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.	Kaavassa on huomioitu alueen tulvariski sekä hulevesiin liittyvät asiat.
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat	Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta. Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.	Kaavamuutoksessa on arvioitu sen vaikutus kaupunki- ja maisemakuvaan, sekä Sauvosaaren RKY-alueeseen. Kaava ei vaaranna ympäröivän virkistysalueen käyttöä. Kaavassa on huomioitu kaava-alueen läpi kulkeva ulkoilureitti sekä pienvenesatama.

5.2.10 Kaavan suhde yleiskaavaan

Alueidenkäyttölain 42.1 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa. Lisäksi yleiskaava on otettava huomioon AKL 54.1 §:n tarkoittamalla tavalla.

Alueidenkäyttölain 42.4 §:n mukaan jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään 1 momentissa säädetystä poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista.

Kaavamuutos poikkeaa osin yleiskaavasta. Jo edellisen asemakaavamuutoksen yhteydessä (tullut voimaan vuonna 2019) on yleiskaavan todettu olevan alueen osalta vanhentunut ja tuolloin on huolehdittu, että asemakaava on sopeutunut yleiskaavan kokonaisuuteen ja on otettu huomioon tuolloisen MRL:n 39 § yleiskaavan sisältövaatimukset. Vastaavat velvoitteet koskevat asemakaavan laadintaa myös voimassa olevassa alueidenkäyttölaissa (AKL 42.4 § ja 39 §).

Asemakaavamuutoksen tavoitteet vastaavat pitkälti voimassa olevaa asemakaavaa. Alueen toimintoja tarkennetaan kaavamuutoksen myötä. Suurin muutos asemakaavassa sijoittuu varsinaiselle LumiLinnan alueelle, johon osoitetaan lisää rakennusoikeutta hotellin mahdollistamiseksi. Yleiskaavassa RM-1-alueelle on osoitettu korttelitehokkuudeksi $e = 0,20$, mikä on varsin alhainen määrä keskusta-alueen toiminnolle. Hotellin rakentumisen vaikutuksia on arvioitu kaavaselostuksessa eikä rakennusoikeuden lisäämisellä voi katsoa olevan merkittävää haittaa

kaavamuutosalueelle tai sen lähiympäristölle. Suurimpana vaikutuksena rakennusoikeuden lisäämisellä on pysäköintipaikkojen lisätarve, mikä pystytään tarkastelun perusteella osoittamaan kaava-alueelle. Yleiskaavaa laadittaessa ei ole ollut ennakoitavissa tai ei ole tunnistettu matkailun voimakasta kasvua eikä sen tulevaa luonnetta. Tästä syystä matkailun aluevaraus ja sille osoitettu rakennusoikeus yleiskaavassa on mitoitukseltaan riittämätön.

Voimassa olevassa kaavassa rakennusoikeutta on osoitettu yht. 20 300 k-m² (ml. kaakkoisosan aallonmurtajan rakennusalan, joka jää osittain kaava-alueen ulkopuolelle). Kaavaratkaisussa rakennusoikeutta on osoitettu yht. 18 600 k-m², mikä on vähemmän kuin voimassa olevassa asemakaavassa.

Möllärinrantaan osoitettuja asuinkortteleita on markkinoitu vuosien aikana eikä niiden rakentuminen ole lähtenyt käyntiin. Asuinkortteleiden alueen voi katsoa olevan ylimitoitettu kysynnän puutteen vuoksi. Myöskään venesatama ei ole lähtenyt rakentumaan yleiskaavassa mitoitettun alueen mukaan. Alueelta on poistettu vuosien 2022-2024 aikana veneiden talvisäilytysmahdollisuus matkailun kasvupaineen vuoksi.

Alueelle osoitetut viheralueet eivät vastaa nykytarvetta, vaikkakin ohjaavat hyvin viheryhteyksien ja -verkoston jatkuvuutta keskustan alueella.

Asemakaavamuutoksen myötä yleiskaavassa osoitetut toiminnot eivät poistu vaan osa toiminnosta sijoittuu nykytilanteen ja sen tarpeen mukaan pienemmille alueille. Poikkeamiset yleiskaavasta ovat niin suppeat, että yleiskaavaa ei ole tarkoituksenmukaista laatia uudelleen. Asemakaavamuutos sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen eikä sillä vaikeuteta yleiskaavan tavoitteita.

Asemakaavaa laatiessa otetaan huomioon yleiskaavan sisältövaatimukset seuraavin tavoin:

1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;

- ➔ Matkailutoiminnan laajentaminen nykyisellä sijainnillaan tukee yhdyskuntarakenteen toimivuutta, taloudellisuutta sekä ekologista kestävyyttä. Laajentamisella ei ole haittaa ympäröiville toiminnoille, sillä ne mahtuvat sijoittumaan alueelle pienemmässä mittakaavassa riittävissä määrin.

2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;

- ➔ Kaavamuutosalue sijoittuu olevaan yhdyskuntarakenteeseen.

3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;

- ➔ Kaavamuutoksella ei ole vähäistä suurempaa vaikutusta asumisen tarpeiden mahdollistamiseen ottaen huomioon rakentamisen paineen Kemin alueella.
- ➔ Kaavamuutos lisää matkailu- sekä virkistyspalveluiden saatavuutta alueella.

4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;

- ➔ Kaavamuutoksessa huomioidaan erityisesti pysäköintiin liittyvät haasteet, joita aiheutuu hotellirakennuksen mahdollistamisen myötä. Tarvittavat pysäköintipaikat osoitetaan kaavamuutosalueelle.
- ➔ Liikenteen osalta alueella on tehty vuonna 2024 muutoksia, kun Mansikkakanpuiston läpi kulkeva hidaskatu toteutettiin palvelemaan erityisesti matkailun toimintoja.

5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;

- ➔ Kaavamuutoksessa huomioidaan hulevedet ja alueen tulvariski sekä lähiympäristön asuinkortteleihin kohdistuvat vaikutukset.

6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;

- ➔ Kaavamuutos mahdollistaa Kemin kaupungin elinkeinoelämän kehittymisen mahdollistamalla matkailutoiminnan laajentamisen alueella.

7) ympäristöhaittojen vähentäminen;

- ➔ Kaavamuutoksessa huomioidaan hulevedet sekä alueen tulvariski.
- ➔ Matkailuun liittyvän toiminnan kehittäminen voi jossain määrin aiheuttaa häiriöitä esimerkiksi safaritoiminnan lisääntymisen myötä (moottorikelkkailu). Keskittämällä toimintoja yhteen saadaan vähenemään niistä aiheutuvia häiriöitä suhteessa siihen, että ne sijoitettaisiin useampaan eri paikkaan. Asemakaavaehdotuksen mukainen ratkaisu keskittää palveluja.

8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä

- ➔ Asemakaavaa laatiessa otetaan huomioon ympäristön rakentuminen (toimintojen sijainti suhteessa toisiinsa, viihtyisyys, istutukset jne.) sekä uudisrakennusten sopeutuminen ympäristöönsä ja maisemaan, mukaan lukien Sauvosaaren RKY-alue.
- ➔ Suunnittelualueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

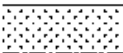
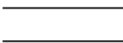
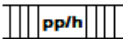
9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

- ➔ Kaavamuutoksessa alueen läpi kulkeva ulkoilureitin linjaus säilytetään. Reitti yhdistää ympäröivät virkistysalueet toisiinsa.
- ➔ Kaavamuutoksella ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyyteen.

5.3 Kaavamerkinnot ja -määräykset

ASEMAKAAVAMERKINNÄT:

	Matkailua palvelevan liiketoiminnan sekä hotell- ja majoitusrakennusten korttelialue.
	Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa myös leirintäalueen.
	Lähevirkistysalue.
	Vesialue.
	Venesatama.
	Pysäköintialue, jonka alasta vähintään puolet on varattava yleiseen parkoitukseen ja muu osa pysäköintialueen viereisten ja vastapäisten korttelien autopaikkoja varten.
	Autopaikkojen korttelialue, jolle saadaan sijoittaa korttelien 171 ja 161 autopaikkoja. Lisäksi alueelle saa sijoittaa linja-autopysäköintialueita sekä linja-autoja varten tarkoitettuja katoksia.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Sitovan tonttijonon mukaisen tontin raja ja numero.
2000	Rakennuskorkeus kerrosalanellometreinä.
VI	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
161	Korttelin numero.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusala.
	Pysäköintipaikka.
	Alueen osa, jolle saa sijoittaa ajoneuvoille tarkoitettua katoksen.
	Alueen osa, jolle saa sijoittaa kieluvia palvelua tarjoavia talvoja, rakennuksia, rakenteita ja taitteita. Rakennukset tulee mahdollisuuksien mukaan liittää yleiseen viesti- ja viemäriverkköön.
	Alueelle saa toteuttaa kevytrakenteisia palvelurakennuksia ja rakennelmia. Yksittäisen rakennuksen tai rakennelman suurin sallittu enimmäiskoko on 30 kerrosneliometriä.
	Ohjeellinen lumi- ja jäätäkentämiselle varattu alueen osa.
	Ohjeellinen hulevesien viivytysalue.

hule-2	Rakentamislupa-asia kirjoihin tulee sisältyä hulevesien (mukaan lukien kattovedet) hallintasuunnitelma.
	Istutettava alueen osa.
	Katu.
LUMILINNANKATU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.
	Katuaukio/tori.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Alue, jolla on havaittu maaperän pilaantuneisuutta. Maaperän puhdistus-tarpeen arviointi on tehtävä ennen rakentamiseen ryhtymistä/alueen toteuttamista.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

1. AUTONSÄILYTYSPAIKAT

Rakennuslupaa haettaessa on tonttia varten osoitettava vähintään seuraavat autopaikat:

- 1 ap / hotelli- ja majoitustilojen 200 m² kohti
- 1 ap / toimistojen, liikehuoneistojen ja niihin verrattavien tilojen 50 m² kohti

Pysäköintipaikkojen suunnittelussa on huomioitava sähköautojen latauspisteet.

Rakennuslupahakemuksessa tulee esittää rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymä perusteltu selvitys kohteen autopaikoituksen mitoituksista.

Pihasuunnittelussa ja autopaikkojen sijoittelussa on huomioitava liikenneturvallisuus ja katuliittymät sekä riittävä lumitila. Autopaikan ja katualueen välissä on oltava vähintään 5 m pitkä autopysäköintitila.

2. TULVAVAARAN HUOMIOIMINEN

Katu ja korttelialueiden rakennusalan maanpinnan tulee olla tai se tulee korottaa vähintään korkeustasoon +2.7 m (N2000). Kaikki kastumiselle arat rakenteet on sijoitettava tason +2.7 m (N2000) yläpuolelle. 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 rakentamiskorkeuksia määrittäessä.

3. Veteen ja sen äärelle rakennettaessa tulee rakentamislupahakemuksessa esittää rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymä, perusteltu selvitys rakennusten ja rakenteiden turvallisuudesta, huomioiden rakennuspaikasta ja sään ääri-ilmiöistä johtuvat erityisolosuhteet. Myös rakennusten sopeutuminen ympäröivään alueeseen tulee varmistaa rakentamislupahakemuksen yhteydessä.

Vesialueelle rakennettaessa tulee huomioida alueella sijaitsevat yhdyskuntatekniset laitteet sekä selvittävät merenpohjan muuttavan toimenpiteen yhteydessä vedenalaiset arkeologiset kohteet.

4. Rakennuslupan yhteydessä on esitettävä koko tonttia koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, jossa istutusten riittävä määrä tulee arvioida. Suunnitelma on toteutettava rakentamisen yhteydessä.

Rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava puisto- maisessa kunnossa.

5. Uudisrakennusten suunnittelussa tulee ottaa huomioon rakennusten sopeutuminen ympäristöönsä.

Rakennukset, pihat, pysäköinti- ja katualueet on rakennettava siten, että maanpinnan korkeuserot eivät aiheuta haittaa kulkemiselle tai alueen visuaaliselle ilmeelle. Mikäli alueiden välille jää mittavia tasoeroja, on ne toteutettava tukimuurein siten, että niistä ei aiheudu haittaa toimintojen väliselle kulkemiselle. Muutosalueet on maisemoitava rakentamisen jälkeen. Tonttien tulee liittyä toisiinsa ja muuhun ympäristöön luontevilla korkeuksilla ilman porrastuksia. Rakentamislupan yhteydessä tontin käytöstä tulee esittää maisemointisuunnitelma ja leikkauspiirustus.

6. Rakennusten sijoittelussa tulee huomioida Mansikkankadulta alueelle johdettavat vesihuollon tonttijohdot.

7. Pilaantuneen maaperän puhdistaminen tulee toteuttaa Lapin ELY-keskuksen päätöksen (LAPELY/1620/2022) mukaisesti.

5.4 Nimistö

Kaavassa ei osoiteta uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteutusta ohjaavat kaavamerkinnät ja -määräykset. Kaava on toteutettavissa, kun kaavamuutos saa lainvoiman. Asemakaavan toteutumista ohjaa ja seuraa Kemin kaupungin rakennusvalvonta.

Kemissä 28.10.2025

kaavasuunnittelija Miisa Saukkonen

kaavoitusarkkitehti Saija Alakare