

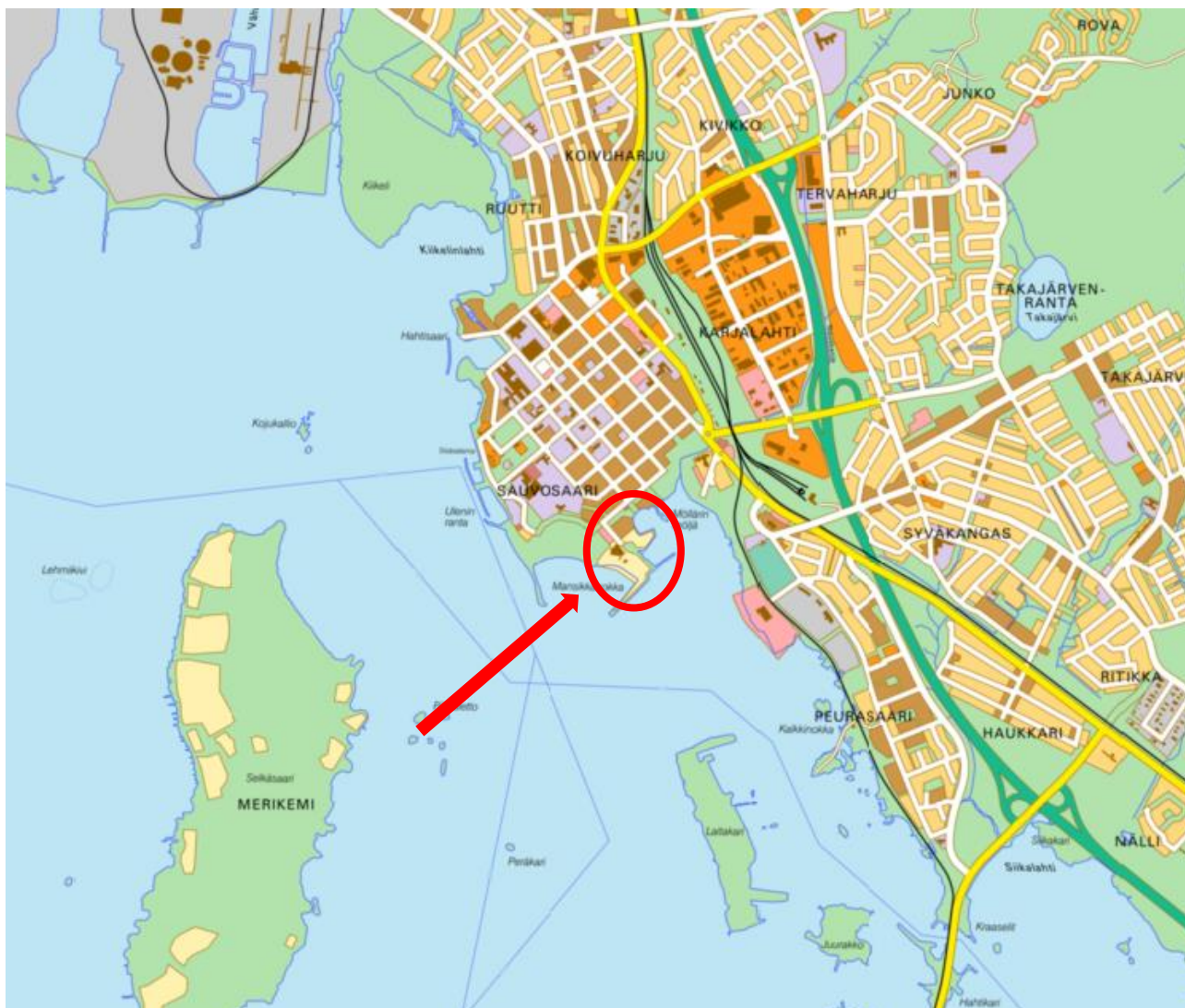


OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa tiedotetaan kyseessä olevan asemakaavamuutoksen osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

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.

Mistä on kyse?

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

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Kemin Matkailu Oy:n hotellihanke LumiLinnan yhteyteen.

Suunnittelualue

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



2. Suunnittelualueen sijainti. Katkoviivalla on osoitettu arvioitu lähialue, jolle kaavamuutoksella saattaa olla vaikutuksia.

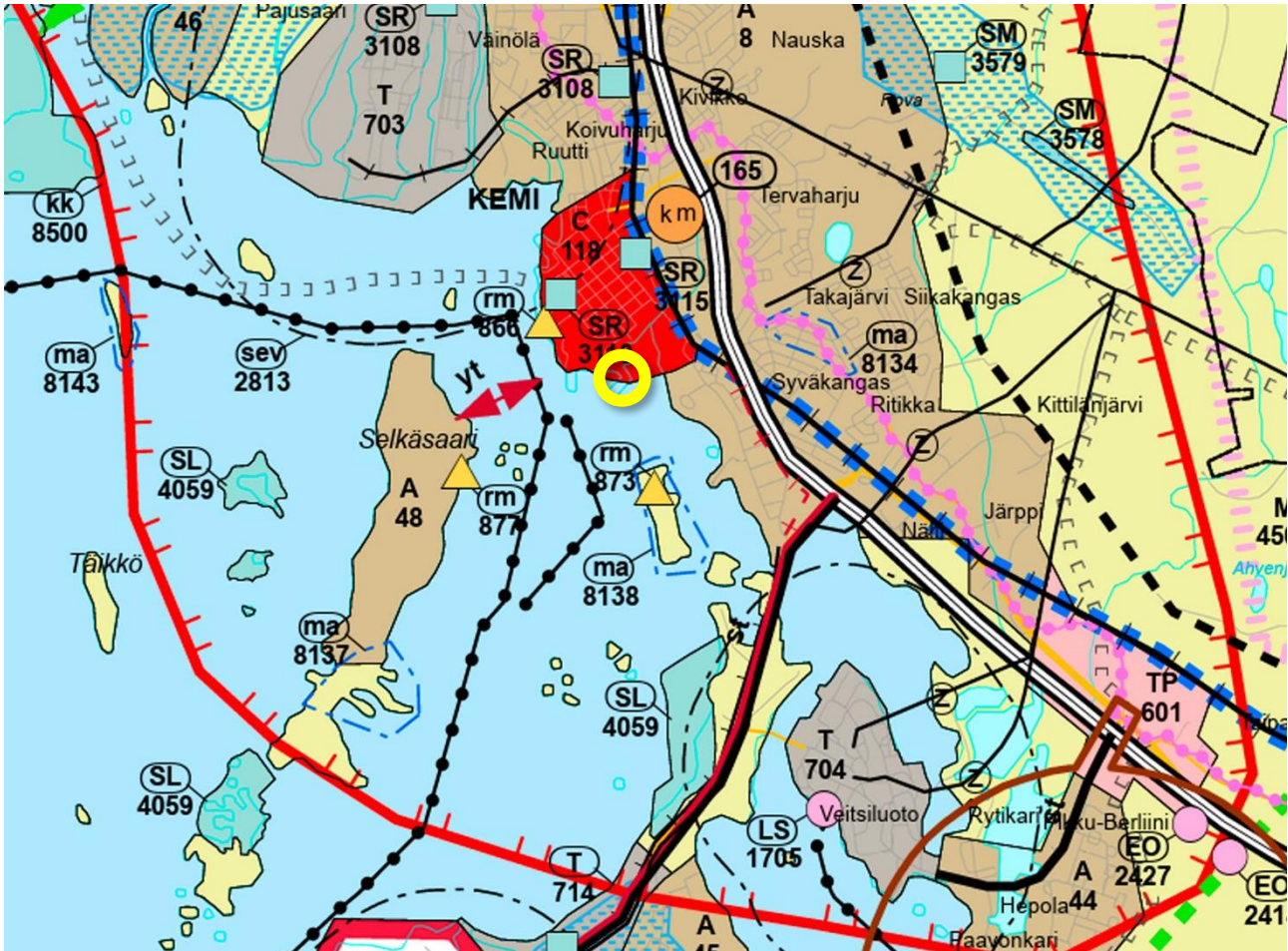
Maanomistus

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

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

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

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

KOHDEKOHTAISET SUUNNITTELMÄÄRÄYKSET:

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



Kaupunkikehittämisen kohdealue

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

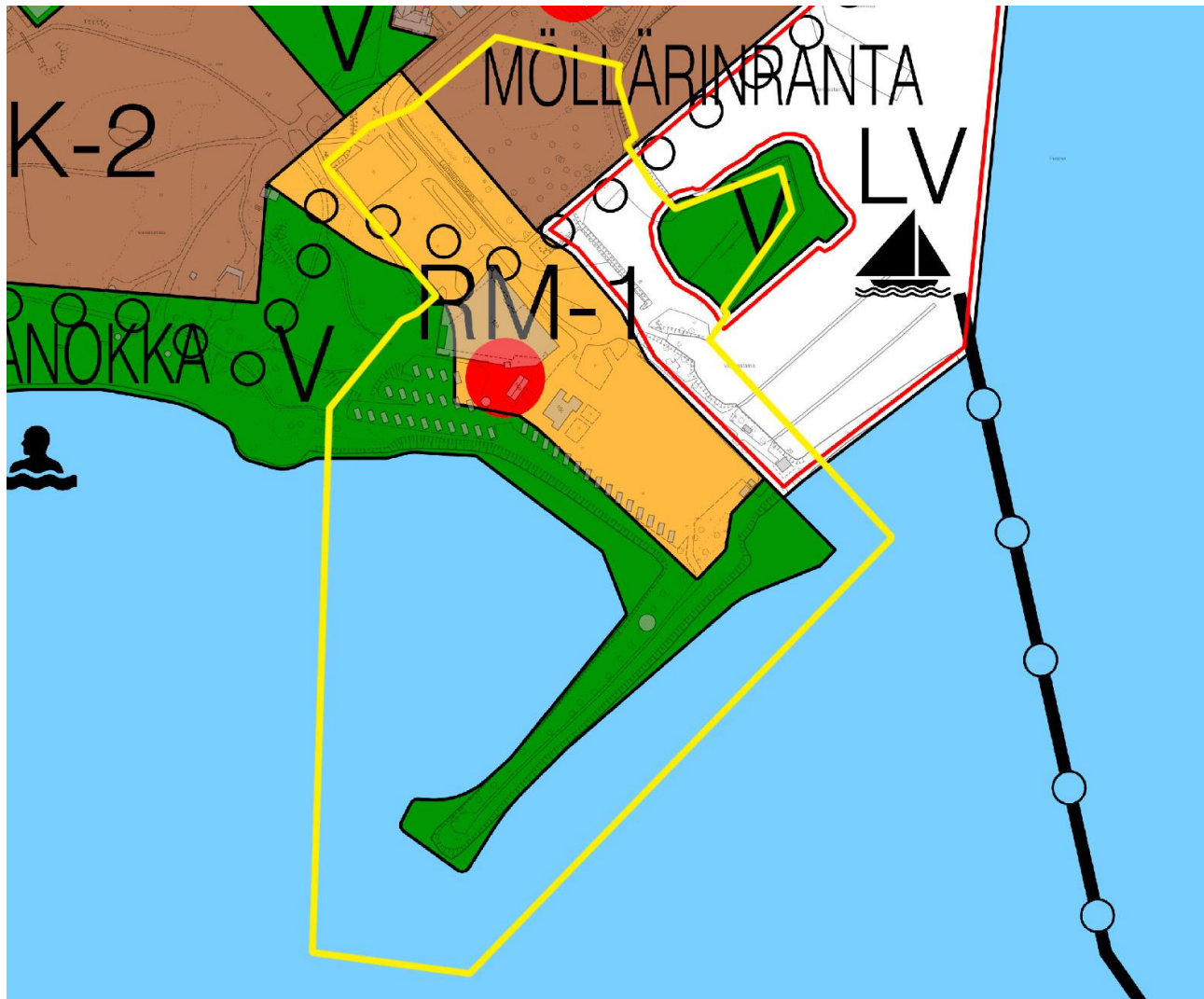
Alueen suunnittelun lähtökohtana tulee olla kaupunkimaisen kokonaisilmeen muodostaminen yhdyskuntarakennetta täydentävällä ja eheyttävällä tavalla.

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

- 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. 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 pääkäyttötarkoituksia palvelevia teollisuus-, varasto- ja palvelutiloja.

AK

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



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



Venesatama.

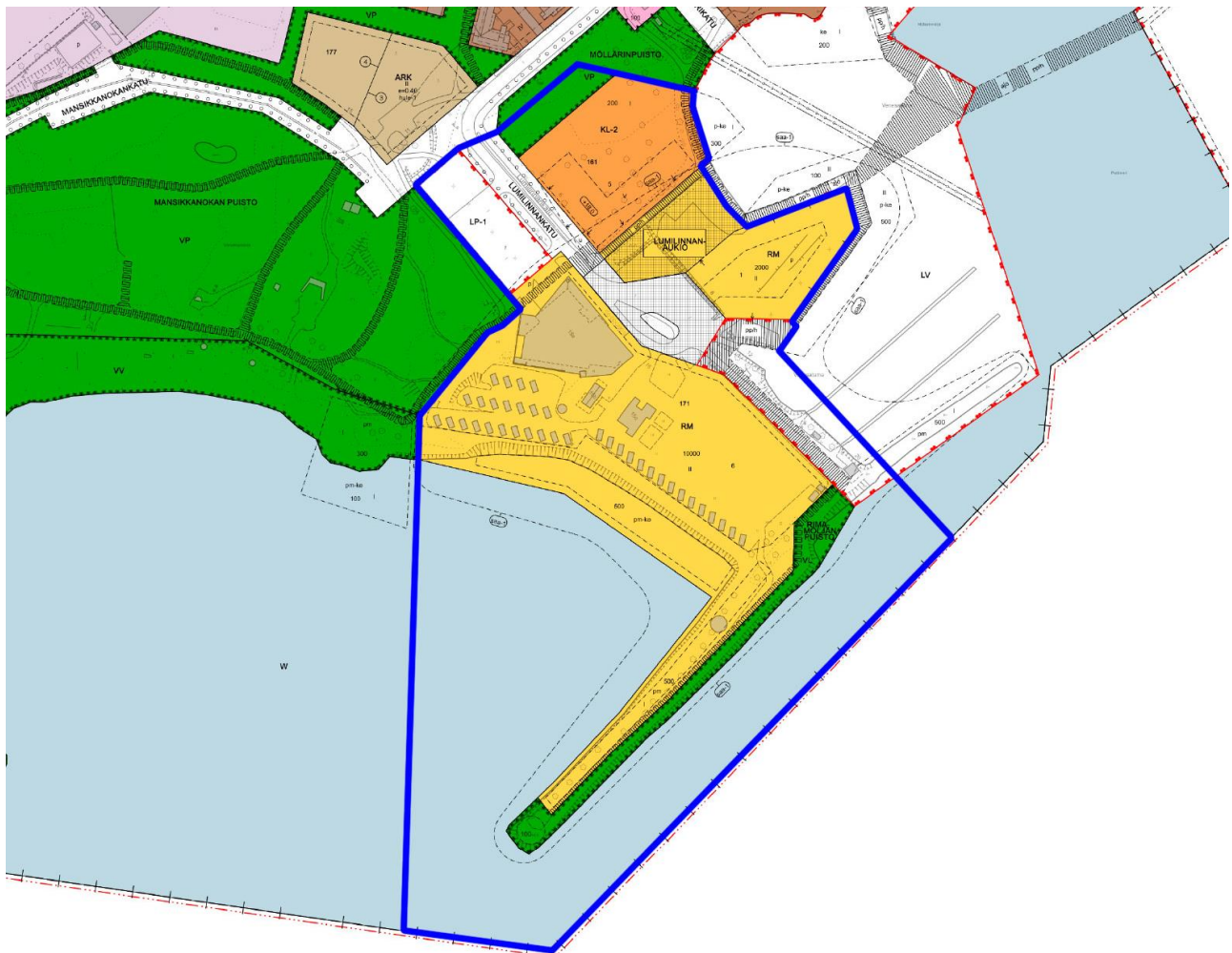


Ulkoilureitti.

4. 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).



- | | |
|-------------|--|
| KL-2 | Matkailua palvelevan liiketoiminnan sekä hotelli- ja majoitusrakennusten korttelialue. |
| RM | Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. |
| LV | Venesatama/Venevalkama. |
| LP-1 | Pysäköintialue, jonka alasta vähintään puolet on varattava yleiseen parkoitukseen ja muu osa pysäköintialueen viereisten ja vastapäisten kortteleiden autopaikkoja varten. |

- | | |
|-----------|--------------------|
| VP | Puisto. |
| VL | Lähivirkistysalue. |
| W | Vesialue. |

5. Ote voimassa olevasta asemakaavasta ja suunnittelualueeseen liittyvistä keskeisimmistä kaavamerkinnöistä. Suunnittelualue on rajattu karttaan sinisellä.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet eli VAT:t ovat osa alueidenkäyttölain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää ja ne tulee huomioida asemakaavoja laadittaessa.

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista suunnittelualueutta koskevat seuraavat tavoitteet:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Asemakaavan vaikutusten arviointi

Alueidenkäyttölain mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaprosessin aikana selvitetään ja arvioidaan vaikutuksia mm. seuraaviin asiakokonaisuuksiin liittyen:

- Vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- Vaikutukset luontoon
- Vaikutukset maisemaan
- Vaikutukset liikenteeseen

Selvitykset

Kaavamuutos ei lähtökohtaisesti edellytä erillisselvityksiä. Kaavatyössä hyödynnetään alueelle aiemmin teetettyjä selvityksiä. Mikäli kaavatyön edetessä ilmenee tarve erillisselvityksille, tiedot niistä päivitetään kaava-aineistoon.

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 | • Kemin Energia ja Vesi Oy |
| • Lapin pelastuslaitos | • Kemin Matkailu Oy |
| • Tornionlaakson museo | • Seadventures Oy |

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

Viranomaisyhteistyö toteutetaan viranomaistahoille osoitettavilla lausuntopyynnöillä valmistelu- ja ehdotusvaiheen nähtävilläolojen yhteydessä sekä tarvittaessa viranomaisneuvotteluilla tai muilla työneuvotteluilla.

Kaavaproessin ennakoitu aikataulu ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kaavan vireilletulo	Asemakaavamuutos on tullut vireille kaavoituskatsauksen yhteydessä kaupunginhallituksen päätöksellä 10.2.2025 § 38.	2/2025
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) (Alueidenkäyttölaki 63 §)	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville yhtä aikaa vireilletulokuulutuksen kanssa. Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä koko kaavatyön ajan, mutta kirjalliset kommentit toivotaan annettavan nähtävillä olon aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä muutoksia ja täydennyksiä aina kaavaehdotuksen nähtäville asettamiseen asti. Viimeisimpään versioon voi tutustua internetissä https://www.kemi.fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen-ja-ymparisto/kaavoitus/vireilla/ .	3/2025
Valmisteluaineisto nähtäville (Alueidenkäyttölaki 62 § ja MRA 30 §)	Valmisteluvaiheessa kaavan valmisteluaineisto asetetaan kuulutuksella nähtäville vähintään 14 vuorokaudeksi, jolloin osallisilla on mahdollisuus esittää joko suullinen tai kirjallinen mielipide kaavan valmisteluaineistosta koko sen nähtävilläolon ajan. Valmisteluvaiheen aineistosta pyydetään lausunnot viranomaisilta. Saatu palaute käsitellään koosteeksi ja lausuntoihin sekä mahdollisiin mielipiteisiin annetaan vastineet.	6-8 /2025
Ehdotusaineisto nähtäville (Alueidenkäyttölaki 65 § ja MRA 27 §)	Elinvoimalautakunta päättää asettaa kaavaehdotuksen nähtäville. Asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville 30 vuorokaudeksi. Kaavaehdotuksesta voi tehdä kirjallisen muistutuksen sen nähtävilläolon aikana. Ehdotusvaiheen aineistosta pyydetään lausunnot viranomaisilta. Saatu palaute käsitellään koosteeksi ja lausuntoihin sekä mahdollisiin muistutuksiin annetaan vastineet.	9-10 /2025
Kaavan hyväksymisvaihe Alueidenkäyttölaki 67 § ja 188 §)	Elinvoimalautakunta hyväksyy kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen ja mahdollisten muistutusten vastineet ja ohjaa kaavamuutoksen edelleen kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Hyväksymispäätöksestä kuulutetaan muiden kunnallisten kuulutusten tapaan ja siitä voi valittaa hallinto-oikeuteen se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.	12 /2025

Kaavan vaiheista tiedotetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla netissä, Lounais-Lappi -lehdessä ja kaavoituksen nettisivuilla <https://www.kemi.fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen-ja-ymparisto/kaavoitus/vireilla/>. Kaava-aineistoja pidetään nähtävänä kaupungintalon 4. kerroksen ilmoitustaululla sekä yllä mainitussa nettiosoitteessa. Lisäksi ehdotusvaiheen aineisto löytyy kirjaston lehtilukupisteestä.

Yhteystiedot

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS), mielipiteet kaavan valmisteluaineistosta ja muistutukset kaavaehdotuksesta toimitetaan osoitteeseen:

Kemin kaupunki

Elinvoimatoimiala / Kaavoituspalvelut (4. krs)

Valtakatu 26, 94100 Kemin kaupunki

tai sähköpostitse osoitteeseen: elinvoima@kemi.fi

Lisätietoja kaavaan liittyen saa seuraavilta henkilöiltä:

Kaavoitusarkkitehti Saija Alakare, puh. 050 410 2969, saija.alakare@kemi.fi

Kaavasuunnittelija Miisa Saukkonen, puh. 040 359 3593, miisa.saukkonen@kemi.fi

Kaavoitussihteeri Päivi Koskimäki, puh. 050 431 4240, paivi.koskimaki@kemi.fi

Maankäyttösuunnittelija Peter Brusila, puh. 040 752 4750, peter.brusila@kemi.fi