2.12.2025

KAAVASELOSTUS

PAJUSAAREN RADAN ASEMAKAAVAMUUTOS

joka koskee:

2. Ruutin kaupunginosan kiinteistöjä: 240-403-3-114, 240-403-3-115, 240-2-9903-0, 240-2-9901-0, 240-878-0-0, 240-403-33-6, 240-403-118-1, 240-2-220-8, 240-403-3-81, 240-403-3-82, 240-403-3-83, 240-403-876-1, 240-403-3-84, 240-884-1-1 ja 240-403-83-1

3. Koivuharjun kaupunginosan kiinteistöjä: 240-3-9901-0, 240-403-11-35, 240-403-11-18, 240-403-3-114, 240-403-3-115 ja 240-3-9903-0

4. Marttalan kaupunginosan kiinteistöjä: 240-4-9903-0 ja 240-4-9901-0

5. Karihaaran kaupunginosan kiinteistöjä: 240-403-33-6 ja 240-5-9901-0

9. Ristikankaan kaupunginosan kiinteistöä: 240-871-1-3

1. Suunnittelualueen rajaus. Ilmakuva: Maanmittauslaitos 11/2024

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 2.12.2025 päivättyä asemakaavaa.

Kaava-alue:

2. Ruutin kaupunginosan kiinteistöt:

240-403-3-114, 240-403-3-115, 240-2-9903-0, 240-2-9901-0, 240-878-0-0, 240-403-33-6, 240-403- 118-1, 240-2-220-8, 240-403-3-81, 240-403-3-82, 240-403-3-83, 240-403-876-1, 240-403-3-84, 240-884-1-1 ja 240-403-83-1

3. Koivuharjun kaupunginosan kiinteistöt:

240-3-9901-0, 240-403-11-35, 240-403-11-18, 240-403-3-114, 240-403-3-115 ja 240-3-9903-0

4. Marttalan kaupunginosan kiinteistöt:

240-4-9903-0 ja 240-4-9901-0

5. Karihaaran kaupunginosan kiinteistöt:

240-403-33-6 ja 240-5-9901-0

9. Ristikankaan kaupunginosan kiinteistö:

240-871-1-3

Kaavan laatija: kaavasuunnittelija Miisa Saukkonen

Yhteystiedot: Kemin kaupunki, Elinvoimatoimiala / Maankäyttö, kaavoitus ja asumisen palvelut, Valtakatu 26, 94100 Kemi

Kaavan vireilletulo: Asemakaava on tullut vireille kaupunginhallituksen 22.1.2024 § 20 hyväksymän kaavoituskatsauksen yhteydessä.

Kaava hyväksytty: Elinvoimalautakunta…
Kaupunginhallitus…
Kaupunginvaltuusto…

Huom! Koska kaava on tullut vireille maankäyttö- ja rakennuslain ollessa voimassa, käsitellään se loppuun soveltaen maankäyttö- ja rakennuslain säännöksiä.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee kaupungin keskustan pohjoispuolella asutusalueiden keskellä Lapintien ja Metsä Fibre Oy:n tehdasalueen välissä.

Kaava-alueen koko on noin 24 ha.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Pajusaaren radan asemakaavamuutos.

Kaavamuutoksen tavoitteena on tutkia alueen käyttömahdollisuuksia poistuneen junaradan tilalle ja osoittaa ratavyöhyke pääosin virkistysalueeksi tai kevyen liikenteen käyttöön. Metsä Fibre Oy:n tehdasalueen osalta tavoitteena on muuttaa ratavyöhykkeen käyttötarkoitus teollisuusalueeksi, jolloin alueesta saadaan yhtenäinen muun tehdasalueen kiinteistön kanssa.

2. Kaava-alueen sijainti kaupunkirakenteessa (Kemi, karttapalvelu).

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 taustaselvityksistä 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 11

3.2.1 Kasvillisuus 11

3.2.2 Eläimistö 16

3.2.3 Maaperä 16

3.2.4 Valuma-alue ja pohjavedet 17

3.2.5 Sadanta ja hulevedet 17

3.2.6 Tulva 17

3.3 Rakennettu ympäristö 18

3.4 Maanomistus 22

3.5 Suunnittelutilanne 23

3.5.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset 23

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 27

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve 27

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 27

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö 27

4.3.1 Osalliset 27

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt 27

4.3.3 Viranomaisyhteistyö 28

4.4 Asemakaavan tavoitteet 29

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet 29

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset 30

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta 30

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu 32

4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta 34

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet 34

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS 35

5.1 Asemakaavaratkaisu 35

5.2 Kaavan vaikutukset 37

5.2.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 37

5.2.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 37

5.2.3 Vaikutukset kulttuuriympäristöön 37

5.2.4 Vaikutukset liikenteeseen 37

5.2.5 Taloudelliset vaikutukset 38

5.2.6 Muut vaikutukset 38

5.2.7 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin 38

5.3 Kaavamerkinnät ja -määräykset 40

5.4 Nimistö 42

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 43

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 niiden vastineet
5. Seurantalomake

1.6 Luettelo taustaselvityksistä

1. Väylä Kemi-Pajusaaren ratayhteyden lakkauttaminen, Tutkimusraportti, WSP Finland Oy, 9.11.2022
2. Väylä Kemi Pajusaari, Toimenpideraportti, WSP Finland Oy, 1.12.2023
3. Lausunto toimenpideraporttiin, Väylävirasto, Kemi-Pajusaari ratayhteyden lakkauttaminen, Särmääjäkatu, pilaantunut maaperä, Kemi, Lapin ELY-keskus, 1.2.2024
4. Nettikysely kuntalaisille 5.-19.3.2025: Pajusaaren ratalinjan uusi käyttö
5. Metsä Fibre Oy, Kemin biotuotetehtaan ympäristövaikutusten arviointiselostus, 15.9.2019

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaava on tullut vireille kaupunginhallituksen 22.1.2024 § 20 hyväksymän kaavoituskatsauksen yhteydessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 5.3.2025 alkaen. OAS:ista pyydettiin jättämään kirjalliset kommentit 19.3.2025 mennessä.

➔ OAS:ista saatiin yksi lausunto, joka löytyy vastineineen selostuksen liitteistä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulemisen aikana järjestettiin myös nettikysely kuntalaisille, jonka tarkoituksena oli kartoittaa ideoita alueen uudelle käytölle. Vastauksia saatiin 36 kpl. Kyselyn vastauksien koonti löytyy kappaleesta 4.3.2.

Asemakaavan valmisteluaineisto ja kaavaluonnokset asetettiin julkisesti nähtäville 7.5.-5.6.2025 (MRL 62 § ja MRA 30 §) kaupungintalon 4. kerroksen ilmoitustaululle sekä kaupungin nettisivuille. Asemakaavan luonnoksen nähtävänäolosta tiedotettiin netissä kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä lehdessä. Valmisteluaineistosta pyydettiin lausunnot Lapin ELY-keskukselta, Lapin pelastuslaitokselta, Kemin Energia ja Vesi Oy:ltä, Tornionlaakson museolta, Metsä Fibre Oy:ltä, Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (Tukes), Väylävirastolta ja Traficomilta.

➔ Lausuntoja saatiin yhteensä 4 kpl. Mielipiteitä ei jätetty.

Asemakaavatarkastajien kokous pidettiin 12.9.2025. Asemakaavatarkastajilla ei ollut huomautettavaa kaavaehdotukseen.

Asemakaavaehdotus pidettiin julkisesti nähtävänä 8.10.-6.11.2025 (MRA 27 §) kaupungintalon 4. kerroksen ilmoitustaululla, kaupungin nettisivuilla sekä kirjaston lehtilukusalissa. Nähtävänä olosta tiedotettiin netissä kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä lehdessä. Lausunnot pyydettiin Lapin ELY-keskukselta, Lapin pelastuslaitokselta, Kemin Energia ja Vesi Oy:ltä, Tornionlaakson museolta, Metsä Fibre Oy:ltä, Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (Tukes), Väylävirastolta ja Traficomilta.

➔ Lausuntoja saatiin 4 kpl. Lapin ELY-keskus pyysi lisäaikaa lausunnon antamiseen. Muistutuksia ei jätetty.

Lausuntojen myötä kaavakarttaan tehtiin pieniä teknisiä korjauksia tarkentamalla kaavamerkintöjä ja -määräyksiä.

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 on pääosin vanhaa teollisuusraiteen pohjaa, joka sijaitsee kaupungin keskustan pohjoispuolella asutusalueiden keskellä Lapintien/Keminmaahan johtavan rautatien ja Metsä Fibre Oy:n tehdasalueen välissä. Alueen pituus on noin 2,3 km, leveys kapeimmillaan noin 22 m ja leveimmillään noin 380 m. Alue on yhteensä noin 24 ha.

Suunnittelualueen läpi on kulkenut teollisuusraide, joka on poistettu alueelta syksyllä 2023. Samalla alueelta tutkittiin ja poistettiin pilaantuneet maa-alueet. Raidealueen kiinteistö on siirtynyt radan poiston jälkeen alueen keski- ja itäosasta Kemin kaupungin omistukseen ja länsiosasta Metsä Fibre Oy:n omistukseen. Raidealuetta rajaa puisto- ja suojaviheralueita, joiden toiselle puolelle sijoittuu pitkälti asuinrakentamista, mutta myös mm. Palvelukeskus Purola sekä Salen rakennus. Suunnittelualueen keskiosissa sijaitsee radan ympäristöä suojanneet meluvallit.

Kaava-alue on rajattu niin, että asemakaavayhdistelmää saadaan ajantasaistettua päivittämällä pieniä, vanhoja kaava-alueita yhdeksi asemakaavaksi.

3. Näkymä suunnittelualueen itäosassa. Oikealla Lapintie. 6/2024

4. Suunnittelualeen läpi kulkee vanha teollisuusraiteen pohja. Näkymä suunnittelualueen läpi kulkevalta kevyenliikenteen väylältä (välillä Särmääjänkatu-Tapaninkatu) lännen suuntaan. 6/2024

5. Näkymä suunnittelualueen länsiosassa. Suunnittelualue päättyy Metsä Fibre Oy:n tehdasalueeseen. 6/2024

6. Suunnittelualueen keskiosissa sijaitsevat meluvallit. 6/2024

3.2 Luonnonympäristö

3.2.1 Kasvillisuus

Suunnittelualue on pääasiassa ihmisen muokkaamaa kulttuurivaikutteista aluetta. Alueen läpi on kulkenut teollisuusraide. Ratapenkoilla viihtyvät ruderanttilajistot ja muulla rata-alueella koivut, pajut ja lepät. Rata-aluetta on pidetty avoimena. Rata-alueen ympärille sijoittuu metsäisiä koivuvaltaisia puistoalueita. Osittain luonnontilaista aluetta löytyy suunnittelualueen länsipäästä, joka on nykyisellään suojaviheraluetta. Alueella on tehty harvennushakkuu, mutta rakentamista alueelle ei ole osoitettu, lukuun ottamatta sen läpi kulkevaa tietä (Kemiyhtiöntie) ja vanhaa, jo käytöstä poistunutta, venevalkamaa. Aluetta on käytetty aikoinaan laidunmaina (nk. Kemiyhtiön hevos- ja lehmähaat).

Kaava-alueen länsiosan eteläpuolella sijaitsee Kiikelin lähimetsä, joka on virkistysalue. Kiikelissä on ennallistettu laiduntamalla 10 ha uhanalaisia perinnebiotoopeihin lukeutuvia metsäisiä hakamaita. Kiikeli on luonnonsuojelullisesti arvokas alue, jossa on rikas kasvilajisto, luonnontilainen puusto ja runsaasti lahopuuta (Saravesi 2016).

Suunnittelualueen länsiosassa sijaitsee Poltimonhaara, josta lähtee runsaasti vettä virtaava uoma metsäalueen läpi kohti itää. Uoma on kaivettu 1990-luvulla Kiikelinlahden kunnostustöiden yhteydessä. Maankohoamisen ja liettymisen seurauksena vesiyhteys Poltimonhaaralta

Kiikelinlahteen oli hävinnyt. Nykyisin uoma tuo runsaasti kirkasta jokivettä Kiikelinlahdelle yhtyen sitä ennen sameavetiseen Marttalanojaan. Uoman varrella ja Kiikelinlahden kapeassa ”kanavassa” viihtyvät mm. ulpukat ja lumpeet.

Uhanalaiset kasvilajit

Laji.fin mukaan (4/2025) kaava-alueen länsipäässä tehdasalueella on useita havaintoja perämerenketomarunasta sekä ahokissakäpälästä. Lisäksi alueella on yksi havainto tataarikohokista. Kaikki havainnot sijoittuvat alueelle, josta junarata on poistettu eli näillä alueilla maata on muokattu. Havainnot on myös huomioitu Metsä Fibre Oy:n biotuotetehtaan ympäristövaikutusten arviointiselostuksessa.

Ahokissankäpälä ja tataarikohokki on uhanalaisuudeltaan silmälläpidettäviä (NT).

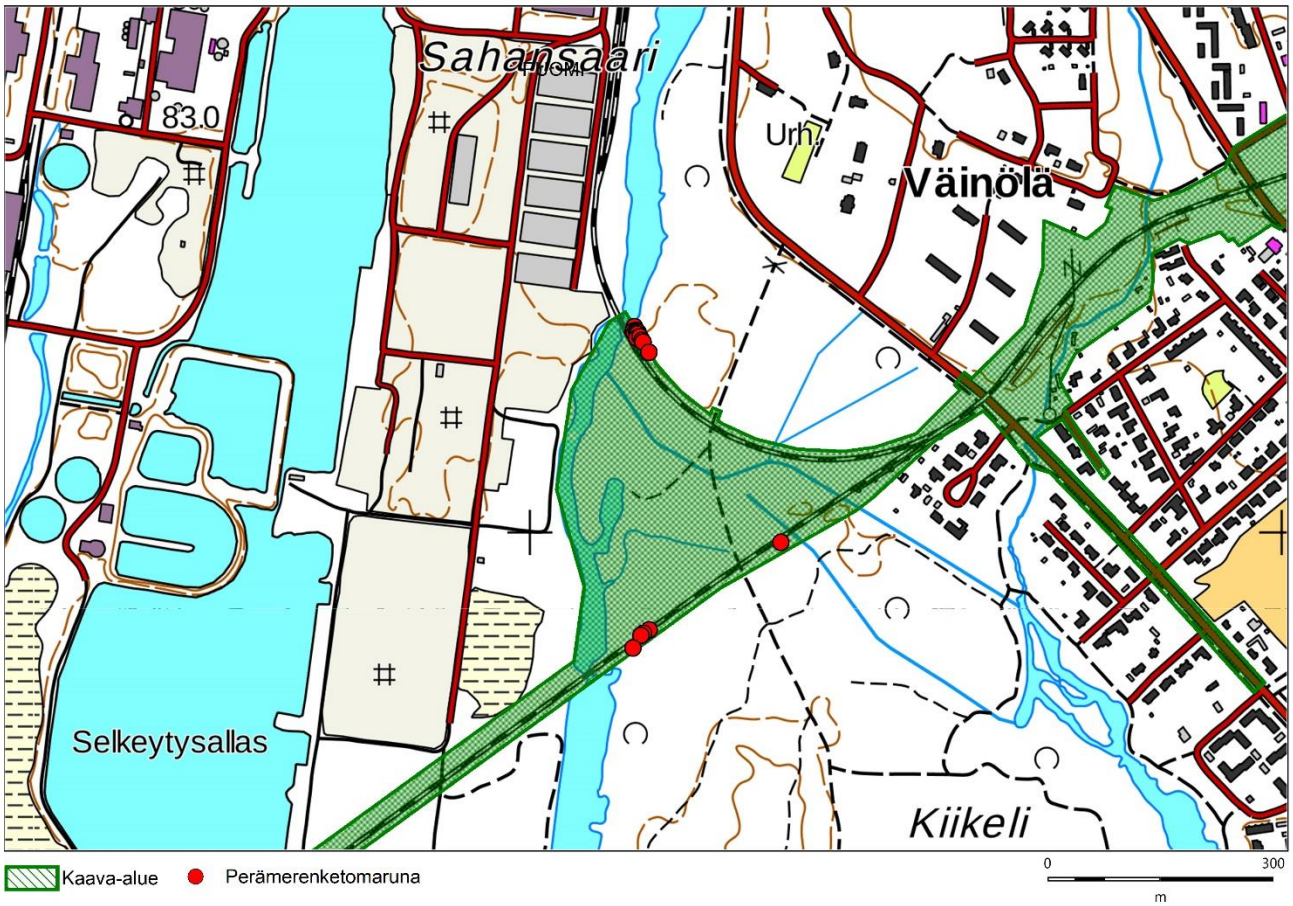
Perämerenketomaruna (Artemisia campestris subsp. bottnica) on uhanalaisuudeltaan äärimmäisen uhanalainen (CR). Se on koko maassa rauhoitettu, luontodirektiivin liitteen IV laji ja erityisesti suojeltava laji. Perämerenketomaruna on todennäköisesti levinnyt kasvupaikalleen junaradan myötä. Perämerenketomarunan ainoa geneettisesti puhdas esiintymä sijaitsee Perämeren kansallispuistossa (Virnes ym. 2006). Muut esiintymät ovat oletettavasti eriasteisia risteymiä ketomarunan kanssa; myös takaisinristeytyminen on mahdollista. (Lähde: Metsä Fibre Oy Kemin biotuotetehtaan ympäristövaikutusten arviointiselostus)

Perämerenketomarunaa on havaittu esiintyneen Metsä Fibre Oy:n teollisuusalueella. Alueen toiminnanharjoittajalla on voimassa oleva lupa suojelusta poikkeamiseen.

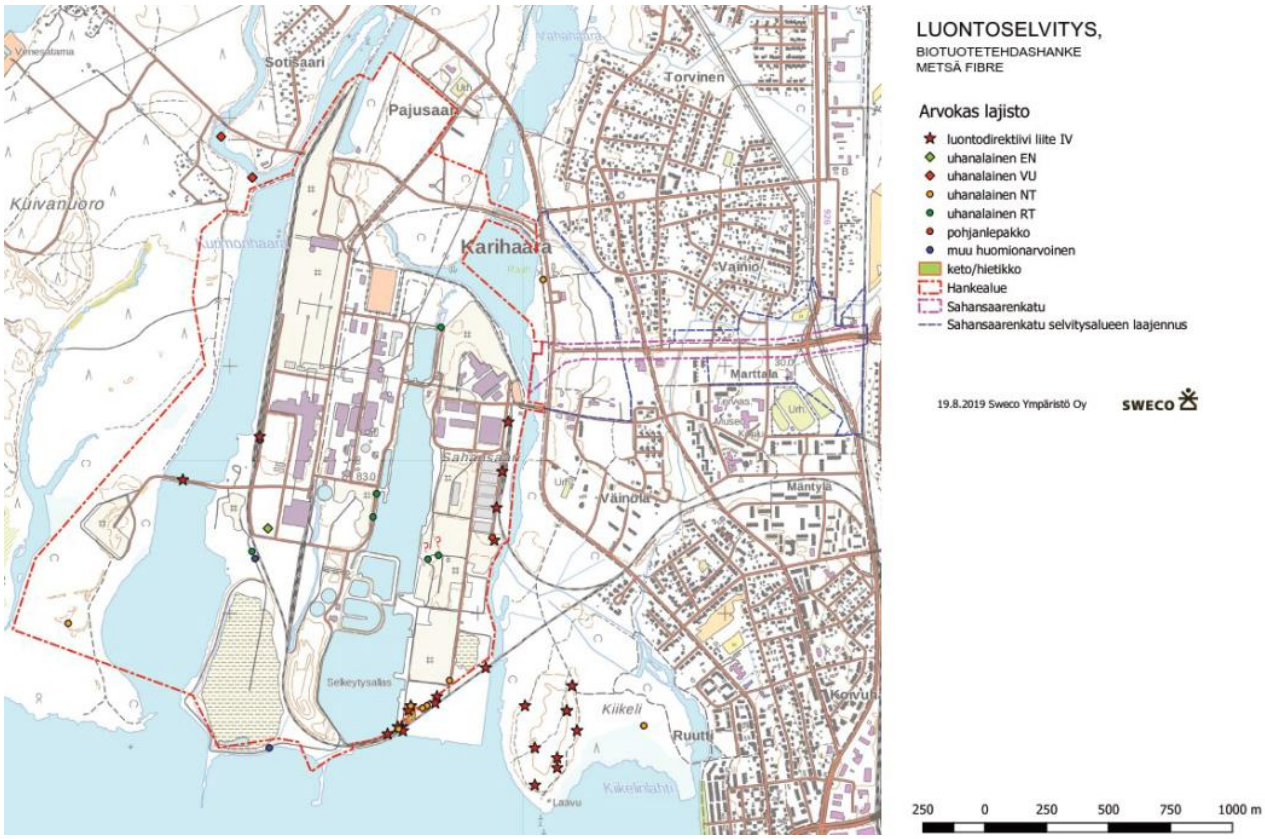
Kaavoitus (maankäyttösuunnittelija Peter Brusila ja kaavasuunnittelija Miisa Saukkonen) on tehnyt omana työnään perämerenketomarunan inventoinnin ratapenkereiden alueella Lapin ELY-keskuksen valmisteluvaiheen lausunnon mukaisesti ”Kiikelin läpi asutusalueelle saakka” eli Pajusaarentien ja tehdasalueen välisellä alueella. Maastokäyntejä tehtiin kaksi (27.6.2025 ja 2.7.2025). Alueelta löydettiin esiintymiä, jotka kaupungin maanmittaus on käynyt kartoittamassa. Esiintymät on ilmoitettu Laji.fi-palveluun ja huomioidaan kaavassa tarpeellisin merkinnöin ja määräyksin.

7. Perämerenketomaruna kuvattuna kaava-alueella.

8. Perämerenketomarunan kartoitusta kaava-alueella.



9. Inventoitujen Perämerenketomarunoiden sijainti kaava-alueella.



10. Metsä Fibre Oy:n biotuotetehtaan ympäristövaikutusten arviointiselostuksessa huomioidut havainnot. Kuvaote ko. selostuksesta.

Alueella ei ole muita tiedossa olevia uhanalaisten kasvien esiintymiä. (Lähde: Laji.fi 4/2025)

11. Suunnittelualueen länsipäädyn metsää. 6/2024

12. Suunnittelualueen länsiosan läpi kulkeva uoma. 6/2024

13. Suunnittelualueen itäosissa sijaitsevaa puistoaluetta. Vasemmalla Särmääjänkatu. 6/2024

3.2.2 Eläimistö

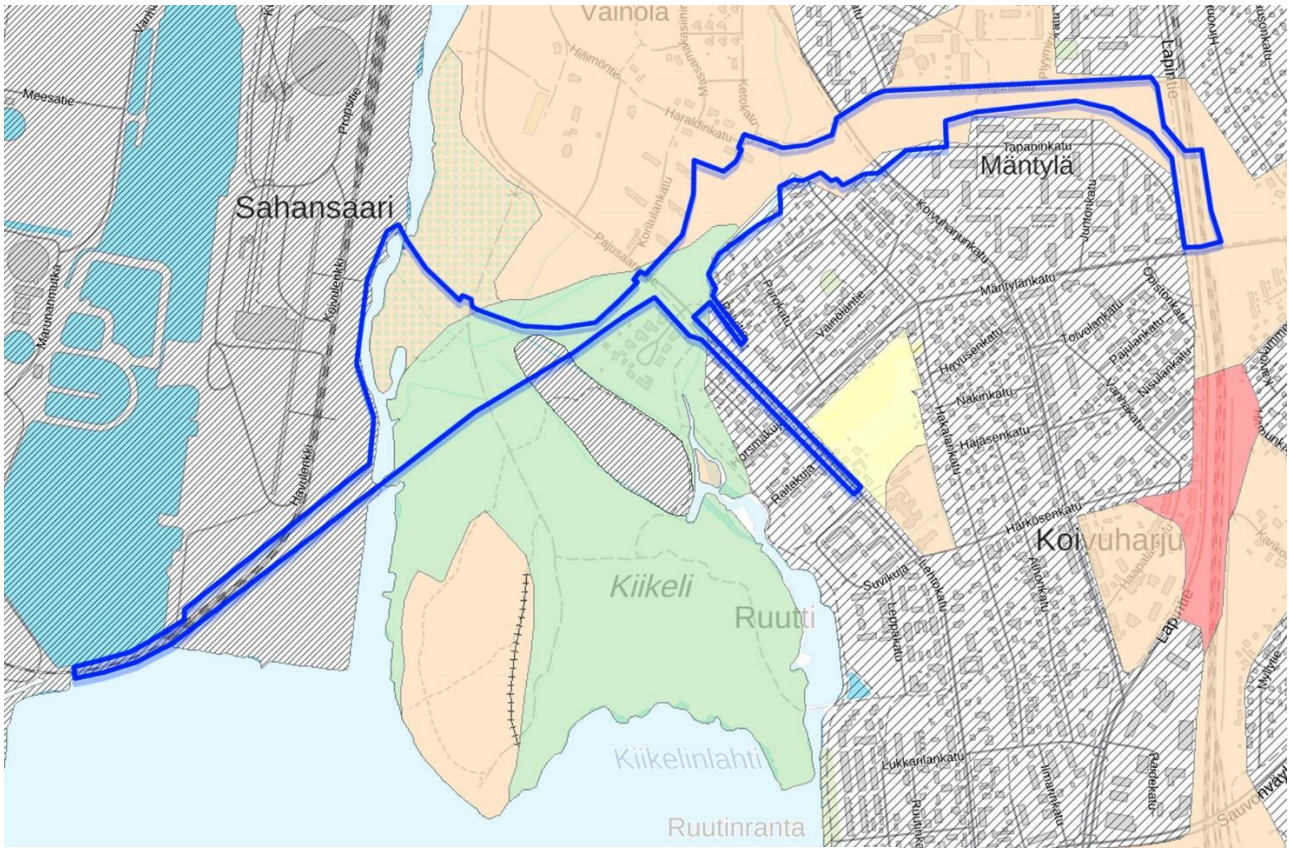
Eläimistö on tyypillistä kaupunkialueilla viihtyvistä lajeista. Ajoittain kauriit ja hirvenvasat kulkevat alueen kautta ranta-alueille ja saariin. Saukot ovat myös tuttuja alueella.

Laji.fi:n mukaan alueella on tehty havainto majavasta. Havainto perustuu poikki järsittyyn haapaan. Majavia on tavattu muuallakin Kemin alueella.

3.2.3 Maaperä

Suunnittelualue on maaperältään hiekkaa ja hiekkamoreenia. Alueelle sijoittuu myös täytemaan alue.

Suunnittelualueella on toteutettu maaperätutkimuksia (ks. kappale 3.5.1).



Pintamaalaji: hiekka	Pohjamaalaji: hiekka
Pintamaalaji: hiekka	Pohjamaalaji: hiekkamoreeni
Pintamaalaji: hiekkamoreeni	Pohjamaalaji: hiekkamoreeni
Pintamaalaji: Täytemaa	Pohjamaalaji: Täytemaa

14. Suunnittelualueen (rajattu sinisellä) maaperä ja maalajien selitteet. Aluerajaus suurpiirteinen. GTK, Maankamara 1/2025.

3.2.4 Valuma-alue ja pohjavedet

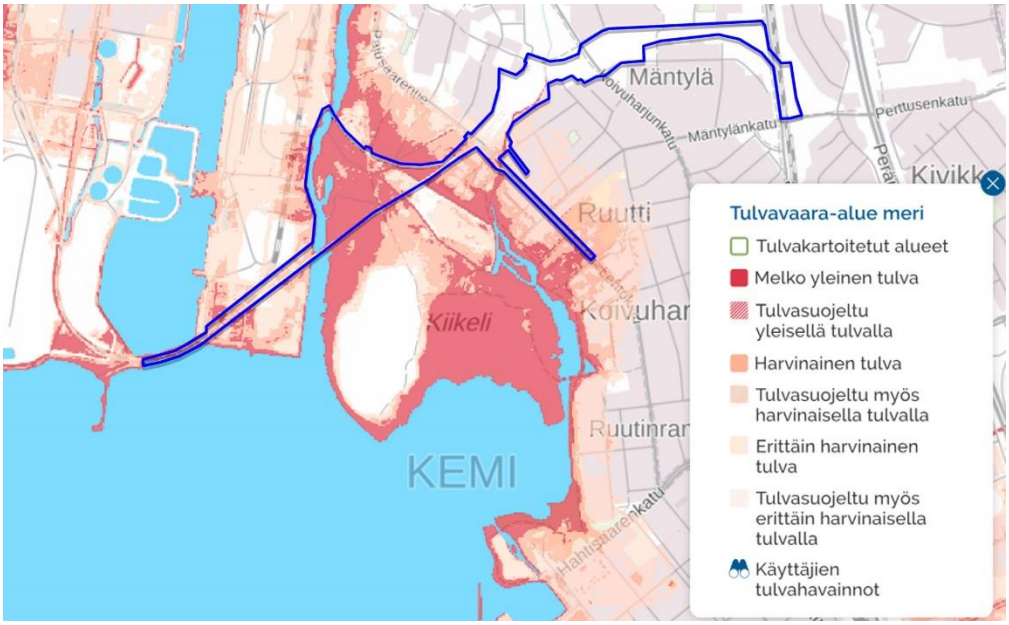
Suunnittelualue ei sijoitu pohjavesialueelle (lähde: Vesi.fi). Suunnittelualue rajautuu länsiosastaan Poltimonhaaraan, joka yhdistyy Perämereen. Suunnittelualueella sijaitsee Poltimonhaarasta lähtevä uoma (nimetään kaavassa), uomasta haarautuva Kiikelin läpi kulkeva oja sekä alueen keskiosan läpi kulkeva Marttalanoja.

3.2.5 Sadanta ja hulevedet

Mitoitussade määritetään valuma-alueen, mitoitussateen keston, todennäköisyyden (toistuvuusajan) ja sateen voimakkuuden (intensiteetin) sekä sademäärän avulla. Alueen valuma-alueen pinta-ala on noin 24 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 mitoitussade lasketaan sateelle, joka toistuu 2-3 vuoden välein 30-50 % todennäköisyydellä. Valuma-aluekerroin metsämaalle on 0,05, niityille ja viheralueille 0,2 Sorapinnoille 0,4 Kattopinnoille 0,9 ja asfaltille 0,8. Alueen pinta-alasta alle 5 % on asfaltti- tai sorapintaa. Alueen keskimääräinen valumakerroin on laskennallisesti 0,2. Tästä voidaan johdattaa virtaamat eri tilanteissa ja huomioida ne tarvittaessa alueellisessa hulevesisuunnitelmassa. Ilmastomuutoslisänä sadannalle voidaan käyttää 20 % lisäystä. Nykyisellään rata, katu- ja tiealueilla ei ole erillistä hulevesiviemäröintiä lukuun ottamatta pientä pätkää Koivuharjunkatua. 80 % sadannasta haihtuu tai imeytyy maahan ja loput pintavalumana avo-ojiin tai vesistöihin.

3.2.6 Tulva

Suunnittelualue sijoittuu osittain merkittävälle tulvavaara-alueelle.



15. Ote Vesi.fi-karttapalvelusta. Ei mittakaavassa, aluerajaus (sinisellä) osoitettu suuntaa-antavasti.

3.3 Rakennettu ympäristö

Palvelut

Suunnittelualue sijoittuu asuinalueiden keskelle ja sen keskiosia rajaa päivittäistavarakauppa sekä tuetun asumisen palvelukeskus. Lähin koulu (Karihaaran peruskoulu) sijoittuu suunnittelualueesta noin 250 m päähän. Metsä Fibren tehdasalue rajautuu suunnittelualueeseen sen länsiosassa.

Suunnittelualue sijoittuu noin 1,3 km päähän kaupungin keskustasta.

Virkistys

Suunnittelualueen länsiosasta on yhteys Kiikelin virkistysreitistöön ja sitä kautta kaupungin keskustaa kiertävään rantareittiin.

Rakennukset

Suunnittelualueelle ei sijoitu rakennuksia.

Kunnallistekninen verkosto

Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniseen verkostoon.

Kiinteät muinaisjäännökset

Kaavamuutosalueelta ei tunneta muinaismuistolailla (295/63) rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä. Suunnittelualueen keskiosiin sijoittuu muuksi kohteeksi merkitty Junton lähde (1000017217), joka on luokiteltu kultti- ja tarinapaikaksi. Kohteesta lukee seuraavaa: *Arvioitu likimääräinen sijainti vuoden 1990 kertomuksessa annettua enemmän kaakossa.* Kohdemerkintä sijoittuu poistetun junaradan alueelle. Tornionlaakson museolta saatujen tietojen mukaan sijoittuminen on suurpiirteinen ja kuvaa yhteensä kolmen lähteen sijaintia. Alueella on ollut kolme lähdettä 1800-luvulta alkaen, joista ainakin yhtä on pidetty uhrilähteenä (Högin lähde). Nämä lähteet ovat kaikki sijainneet Marttalanojan (ent. Väärä-Akkunus) puolella ojaa, mutta ovat tässä vaiheessa maanmuokkauksella tuhottuja. Museon näkemyksen mukaan näiden lähteiden käyttö on paikallishistoriaa ja sopii hyvin virkistysalueen teemaan ja olisi hyvä ottaa suunnittelussa huomioon.

RKY-kohteet

Suunnittelualueeseen sisältyy kahdessa kohtaa *Karihaaran tehdasyhdyskunnan* valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY), joka on myös maakuntakaavassa osoitettu rakennussuojelukohteeksi merkinnällä SR 3108. Aluekokonaisuuteen kuuluu itse tehdasalueen ja sen välittömässä yhteydessä olevan asuin- ja palvelurakennusten alueen lisäksi myös suunnittelualueen

itäpäähän rajautuva Mäntylän puukerrostaloalue (yhtiön vuonna 1945 rakentama 12 puukerrostalon asuinalue).

Karihaaran tehdasyhdyskunta on Pohjois-Suomen teollisuushistorian avainkohde. Se ilmentää merkittävän metsäteollisuusyhtiön (Kemiyhtiö 1893-1991) vaikutusvaltaa Lapissa ja yhtiön mahdollisuuksia vastata eri henkilöstöryhmiensä asumisen ja palveluiden tarpeisiin omassa rakennustoiminnassaan 1900-1950-luvuilla. (Lähde: rky.fi)

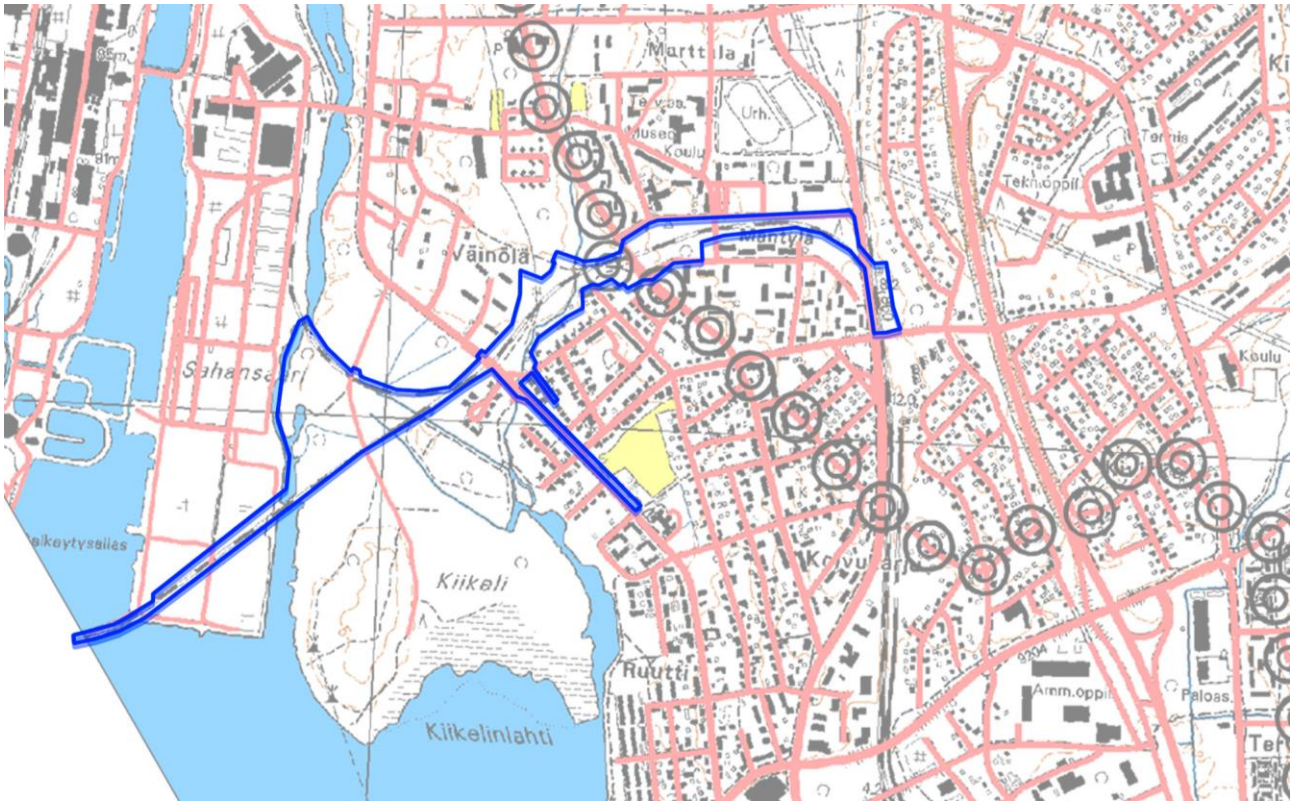
16. RKY-alue suhteessa suunnittelualueeseen (rajattu sinisellä). Suunnittelualueen keskellä lisäksi Junton lähteen kohdepiste. © Museovirasto, Kyppi.fi (1/2025)

Suunnittelualueelle sijoittuvat RKY-alueen osat ovat entistä rata-aluetta, jotka on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu rautatiealueeksi (LR) sekä suojaviheralueeksi (EV). Läntisemmälle osalle sijoittuu luonnontilaista kasvillisuutta sekä vanha ratapohja ja itäisemmälle osalle edellä mainittujen lisäksi radan vuoksi rakennettu meluvalli. Karttatarkastelun sekä alueiden nykyisen käytön perusteella voidaan todeta RKY-alueen rajauksen olevan suurpiirteinen eikä kaava-alueelle kohdentuvat alueen osat sisällä merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön piirteitä vaan ovat ko. kohteen reuna-alueita.

Lisäksi suunnittelualueen läpi Koivuharjunkadun kohdalta kulkee Pohjanmaan rantatien linjaus, joka on luokiteltu parhaiten säilyneiltä osuuksiltaan RKY-kohteeksi. Suunnittelualueen läpi kulkeva linjaus ei ole mukana parhaiten säilyneissä osuuksissa. Koivuharjunkadun linjausta on suoristettu radan risteämiskohdassa 1900-luvun puolivälissä. Maakunta- ja yleiskaavoissa tielinjauksen kulttuurihistoriallinen arvo on huomioitu laajemmin ja se on osoitettu koko matkaltaan Kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti merkittäväksi tieksi tai reitiksi. Länsi-Lapin maakuntakaavan (2015) kaavamääräyksen mukaan suunnittelussa on turvattava Pohjanmaan rantatien säilyneiden osien kulttuurihistoriallisesti merkittävät ominaispiirteet. (Lainauksia Tornionlaakson museon lausunnosta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan liittyen)

Pohjanmaan rantatie on yksi Suomen tärkeistä historiallisista tielinjoista. Ratsupolusta 1600-luvulla kehittynyt maantie on kulkenut Turusta Tukholmaan Pohjanlahden ympäri. Rantatie on ollut Pohjanmaan tärkein tie ja Lapin läänin alueella pitkään ainoa maantie.

Vanhan linjauksen mukainen maantie on ollut monin paikoin käytössä aina 1950-luvulle. Parhaiten säilyneillä tieosuuksilla vanhan tien maastonmyötäinen olemus ja linjaus ovat tien parantamisesta huolimatta säilyneet tai nähtävissä. Tiet ovat kapeita ja vaihdellen hiekka- ja sorapintaisesta päällystettyihin. (Lähde: rky.fi)

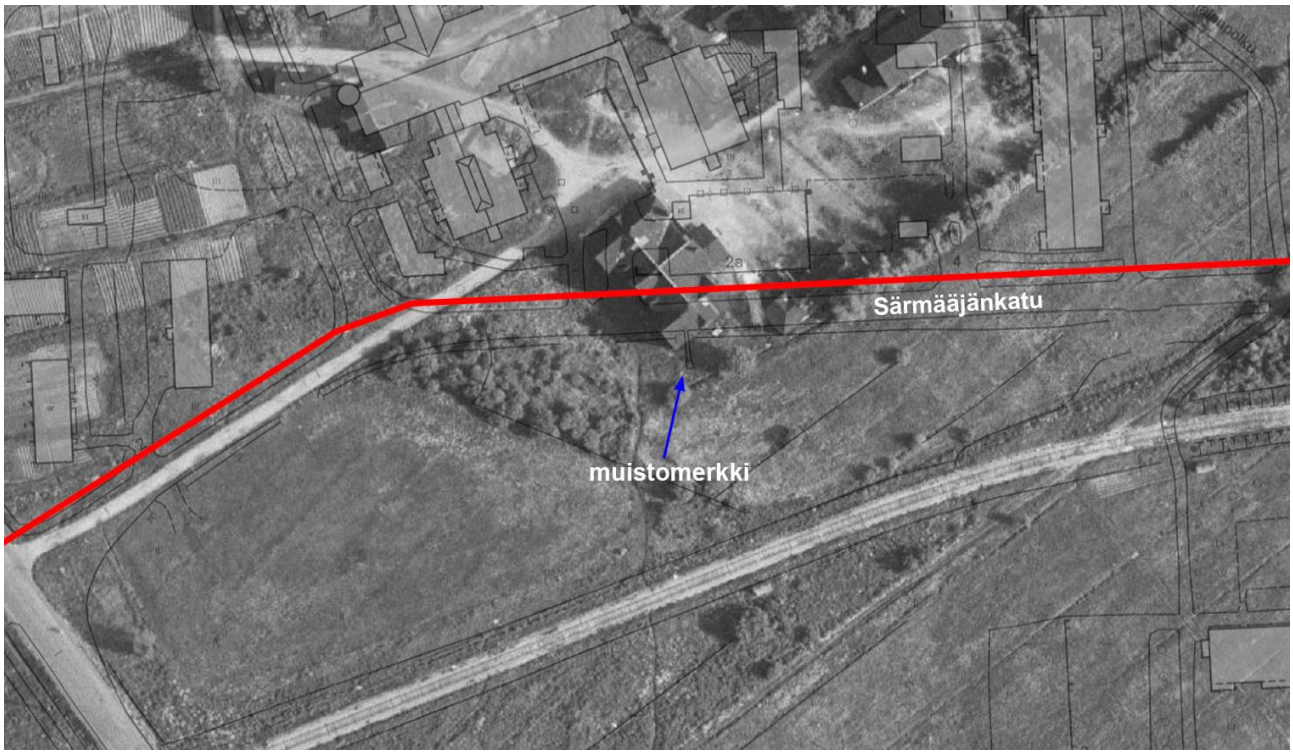


17. Pohjanmaan rantatien linjaus (musta palloviiva) suhteessa suunnittelualueeseen (osoitettu sinisellä). Ote Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkunasta / Vanhan rantatien inventointi Lapin läänin alueella.

Muu kulttuurihistoria

Suunnittelualueen pohjoisosaan Särmääjänkadun varteen sijoittuu Suojeluskunnan ja Lotta Svärd -talon muistomerkki. Laatassa on teksti: *"Tällä paikalla sijainneessa talossa toimi Karihaaran Suojeluskunta ja Lotta Svärd Yhdistys 1921-1942. Vapaussodan ja itsenäisyyden Länsi-Pohjan Perinneyhdistys 1996."* Muistomerkissä mainittu talo on sijainnut muistomerkin pohjoispuolella eli pääosin suunnittelualueen ulkopuolella.

18. Suojeluskunnan ja Lotta Svärd -talon muistomerkki. 6/2024



19. Kuvassa esitetty pohjakartta vs. vuoden 1961 ilmakuva, jossa näkyy suojeluskunta-/Lotta Svärd -talon sijainti suhteessa muistomerkkiin ja suunnittelualueeseen. Suunnittelualueen raja osoitettu punaisella.

3.4 Maanomistus

Suunnittelualue on osittain kaupungin ja osittain Metsä Fibren omistuksessa. Lisäksi suunnittelualueen keskiosiin sijoittuu valtion omistuksessa oleva kiinteistö.

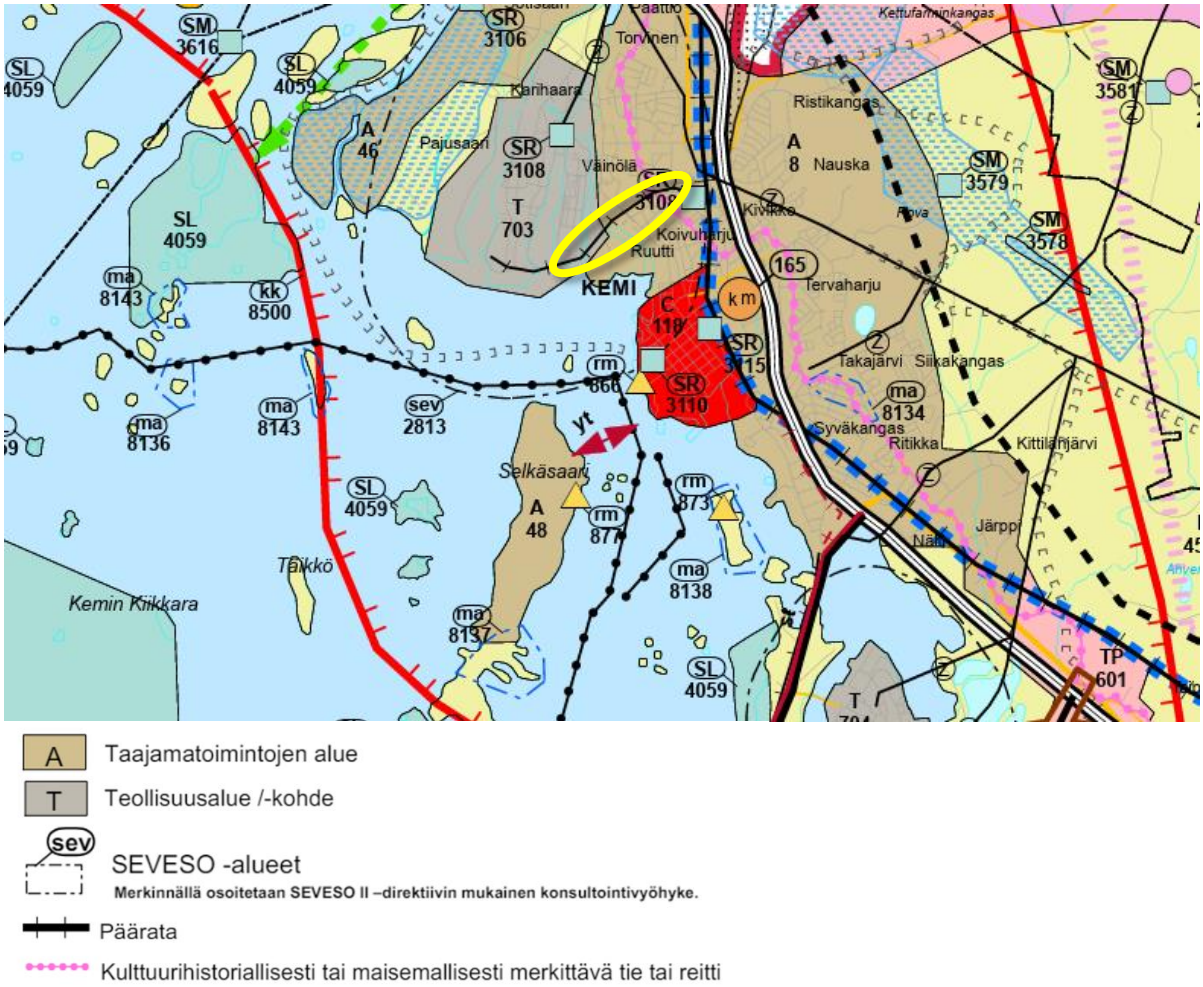
20. Suunnittelualue yhtyy länsiosistaan Kiikelin virkistysalueeseen, jossa on vuodesta 2023 lähtien ennallistettu hakamaita lapinlehmien avulla.

3.5 Suunnittelutilanne

3.5.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

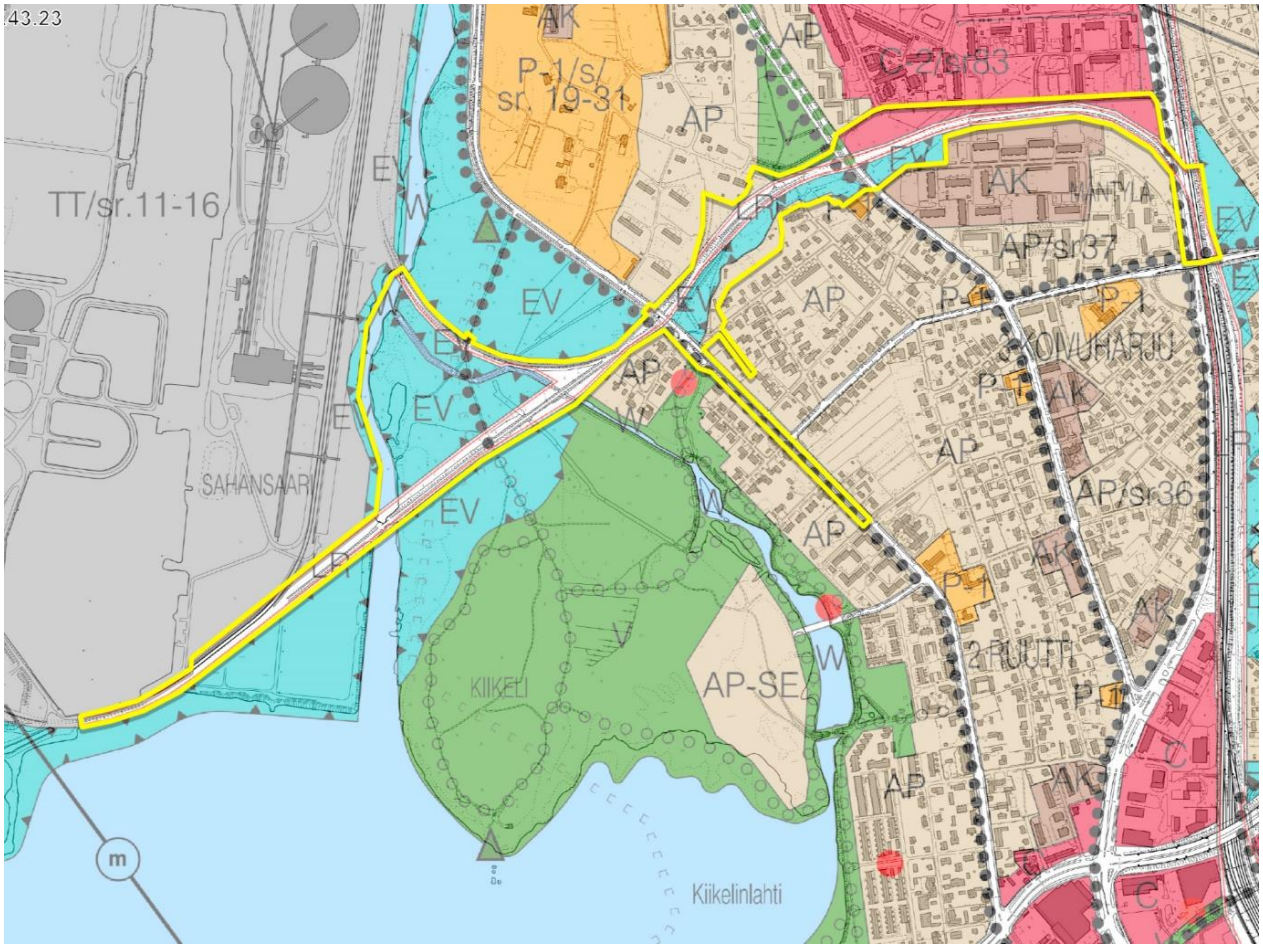
Suunnittelualueella on voimassa Länsi-Lapin maakuntakaava, jonka ympäristöministeriö on vahvistanut 19.2.2014.



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

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Kemijokisuun ja Karihaaran oikeusvaikutteinen yleiskaava YK 3, joka on saanut lainvoiman 4.10.2001, Keskialueiden oikeusvaikutteinen yleiskaava YK 4, joka on saanut lainvoiman 23.10.2003 sekä Pohjoisten alueiden oikeusvaikutteinen yleiskaava YK 5, joka on saanut lainvoiman 18.3.2008.



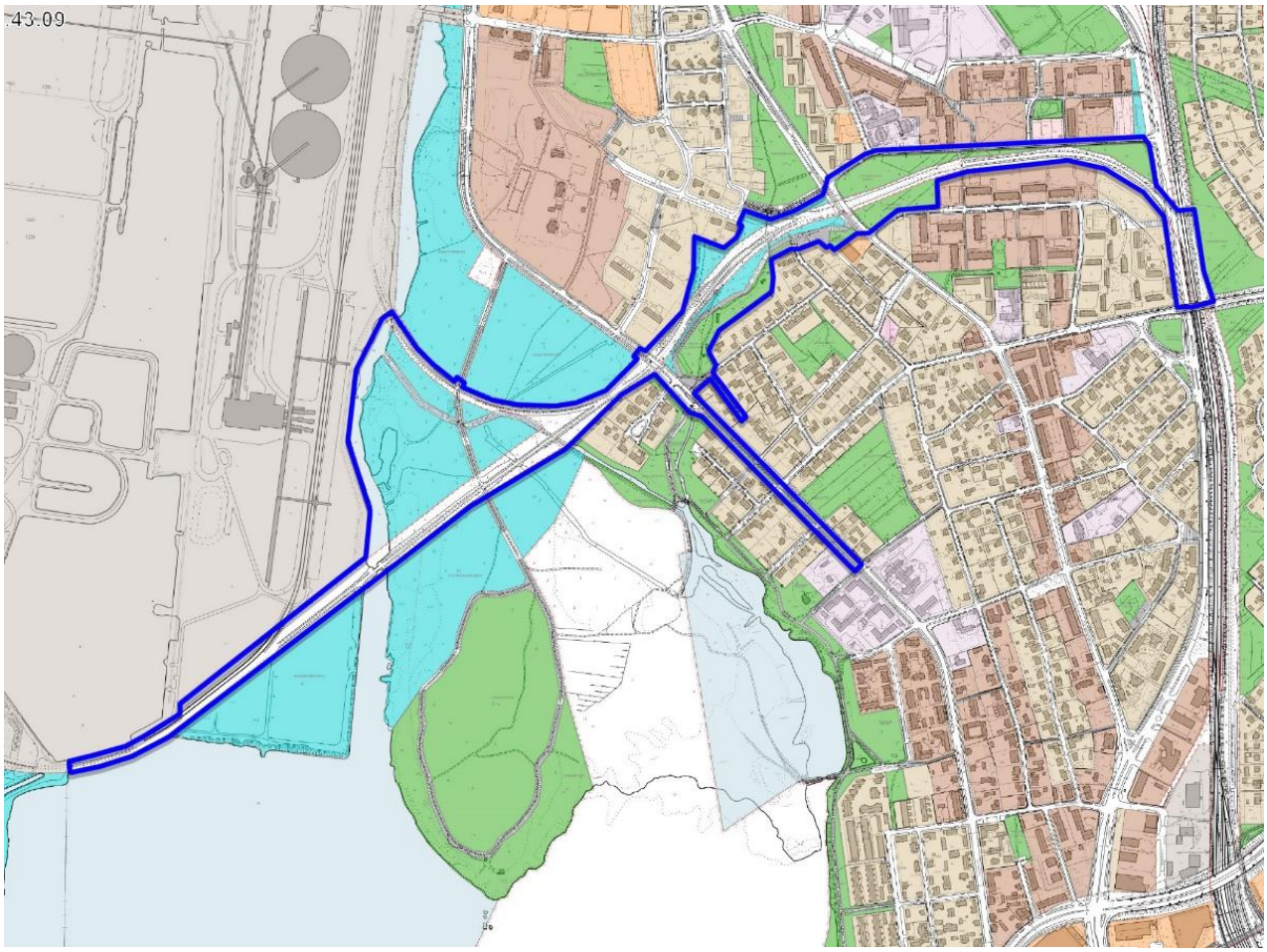
EV	Suojaviheralue	LR	Rautatieliikenteen alue
AP	Pientalovaltainen asuntoalue	V	Virkistysalue
W	Vesialue	C-2	Keskustatoimintojen alue
●●●●●	Vanha rantatie	●●●●●	Kevyen liikenteen reitti
⊏⊏⊏⊏⊏	Moottorikelkkailureitti		

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

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kahdeksan eri asemakaavaa:

- ak 143, lainvoima 18.8.1972
- ak 148, lainvoima 3.5.1973
- ak 152, lainvoima 19.11.1973
- ak 330, lainvoima 26.2.1990
- ak 357, lainvoima 5.8.1991
- ak 363, lainvoima 24.8.1992
- ak 406, lainvoima 4.10.2001
- ak 488, lainvoima 13.5.2020



23. Ote voimassa olevasta asemakaavayhdistelmästä ja suunnittelualueeseen liittyvistä keskeisimmistä kaavamerkinnöistä. Suunnittelualue on rajattu karttaan punaisella.

Rakennusjärjestys

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

Maaperätutkimukset

Kemin kaupungin omistuksessa olevalle entiselle rata-alueelle on teetetty ympäristöteknisiä maaperätutkimuksia vuoden 2022 aikana WSP Finland Oy:n toimesta Väyläviraston toimeksiantona (Tutkimusraportti - Väylä Kemi-Pajusaaren ratayhteyden lakkauttaminen, WSP Finland Oy, 9.11.2022). Ympäristöteknisiä analyyseja varten otettiin maanäytteitä kaivinkoneella radan tukikerroksesta maksimissaan 0,5 metrin syvyydeltä.

Tehtyjen tutkimusten yhteydessä alueella todettiin pilaantuneisuutta sekä ylemmän ohjearvon ylittäviä pitoisuuksia että alemman ohjearvon ja kynnysarvon ylittäviä pitoisuuksia. Alueella on suoritettu pilaantuneiden maamassojen poistoa raideyhteyden purun yhteydessä ja kaivuuvaiheessa on otettu vielä lisänäytteitä maa-aineksista.

Alueelle jäävistä haitta-ainepitoisuuksista ei katsota aiheutuvan kohteen nykyisessä käytössä lisäselvitys/tutkimustarvetta. Alueen pilaantuneisuus ja puhdistustarve tulee arvioida uudelleen, mikäli alueen käyttötarkoitus muuttuu nykyistä herkemmäksi (esim. asuinkäyttö). Alueelle jäävät kohonneet haitta-ainepitoisuudet tulee huomioida myös mahdollisten kaivutöiden aikana tulevaisuudessa ja kaivumassojen käsittelystä ja loppusijoituksesta on sovittava ympäristöviranomaisen kanssa. (Lähde: Lapin ELY-keskuksen lausunto ratayhteyden lakkauttamiseen liittyvään toimenpideraporttiin 1.2.2024)

Kaava-alueelle Kemiyhtiöntien ja Sahasaaren väliin sijoittuu vanhaa rata-aluetta, jonka osalle ei maaperäselvityksiä ole tehty. Asia huomioidaan kaavamääräyksin.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavalla tutkitaan alueelta poistuneen junaradan linjauksen käyttöä muuhun tarkoitukseen. Tavoitteena on osoittaa ratavyöhyke pääosin virkistysalueeksi tai kevyen liikenteen käyttöön.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaava on tullut vireille kaupunginhallituksen 22.1.2024 § 20 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
- Kemin Energia ja Vesi Oy
- Lapin pelastuslaitos
- Tornionlaakson museo
- Metsä Fibre Oy
- Turvallisuus- ja kemikaaliovirasto (Tukes)
- Väylävirasto
- Traficom

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

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallisille varattiin mahdollisuus esittää mielipiteensä kirjallisena osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 5.-19.3.2025 välisenä aikana. Yhtäkään mielipidettä ei jätetty.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulemisen aikana järjestettiin myös nettikysely kuntalaisille, jonka tarkoituksena oli kartoittaa ideoita alueen uudelle käytölle. Kyselyssä esitettiin myös idea maavallien hyödyntämisestä maastopyöräilyyn sopivana pumptrack-ratana. Vastauksia saatiin 36 kpl. Vastaajista lähes kaikki asuivat suunnittelualueen läheisyydessä. Kyselyssä toivottiin kevyenliikenteen väylän lisäksi alueelle mm. taukopaikkoja penkkien ja pöytäryhmien muodossa, istutuksia, leikkivälineitä sekä kuntoiluvälineitä kaikki ikäryhmät huomioiden. Lisäksi toivottiin mahdollisuutta käyttää aluetta talvisin esim. kävelyyn, pyöräilyyn, hiihtämiseen tai luisteluun. Kaksi vastaajaa ilmaisi huolensa lähitalojen piha-alueiden yksityisyyden häiriintymisestä, ja kaksi vastaajaa toivoi alueen metsittämistä/maisemointia. Vastaajista 24 piti pumptrack-rataa hyvänä ideana, 7 huonona ja 8 ei esittänyt asiaan ollenkaan mielipidettä. Maavalleille toivottiin myös mm. erilaisia istutuksia. Kyselyssä tulleet mielipiteet pyritään huomioimaan kaavaa laatiessa ja alueen tarkemmassa suunnittelussa.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Suunnittelualue sijoittuu pieniltä osin RKY-alueelle. Kyseiset alueet sijoittuvat entiselle rata-alueelle, joka on voimassa olevassa asemakaavassakin osoitettu rautatiealueeksi (LR). Kaavamuutoksessa alueille ei osoiteta rakentamista tai muuta aluetta merkittävästi muuttavaa toimenpidettä. Tämän vuoksi voidaan katsoa, ettei viranomaisneuvotteluille ole lähtökohtaisesti tarvetta. 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 lähetettiin tiedoksi eri viranomaistahoille. OAS:ista pyydettiin jättämään kirjalliset kommentit 19.3.2025 mennessä.

- ➔ OAS:ista saatiin yksi lausunto Tornionlaakson museolta, joka löytyy vastineineen selostuksen liitteistä.

Asemakaavan valmisteluaineisto ja kaavaluonnokset asetettiin julkisesti nähtäville 7.5.-5.6.2025 (MRL 62 § ja MRA 30 §) kaupungintalon 4. kerroksen ilmoitustaululle sekä kaupungin nettisivuille. Asemakaavan luonnoksen nähtävänäolosta tiedotettiin netissä kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä lehdessä. Valmisteluaineistosta pyydettiin lausunnot Lapin ELY-keskukselta, Lapin pelastuslaitokselta, Kemin Energia ja Vesi Oy:ltä, Tornionlaakson museolta, Metsä Fibre Oy:ltä, Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (Tukes), Väylävirastolta ja Traficomilta.

- ➔ Lausuntoja saatiin yhteensä 4 kpl (Lapin ELY-keskus, Lapin pelastuslaitos, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) ja Tornionlaakson museo)

Asemakaavaehdotus pidettiin julkisesti nähtävänä 8.10.-6.11.2025 (MRA 27 §) kaupungintalon 4. kerroksen ilmoitustaululla, kaupungin nettisivuilla sekä kirjaston lehtilukusalissa. Nähtävänä olosta tiedotettiin netissä kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä lehdessä. Lausunnot pyydettiin Lapin ELY-keskukselta, Lapin pelastuslaitokselta, Kemin Energia ja Vesi Oy:ltä, Tornionlaakson museolta, Metsä Fibre Oy:ltä, Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (Tukes), Väylävirastolta ja Traficomilta.

- ➔ Lausuntoja saatiin 4 kpl (Lapin pelastuslaitos, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes), Tornionlaakson museo ja Lapin ELY-keskus).

Lausuntojen myötä kaavakarttaan tehtiin pieniä teknisiä korjauksia tarkentamalla kaavamerkintöjä ja -määräyksiä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Lähtökohtana kaavan laatimiselle on keskeisellä sijainnilla olevan käyttöä vaille jääneen alueen saaminen uudelleen käyttöön.

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.

<u>Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista suunnittelualuetta koskevat seuraavat tavoitteet:</u>

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.
- Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualue sijoittuu pieniltä osin RKY-alueelle (lisää kappaleessa 3.3 Rakennettu ympäristö).

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Suunnittelualueesta on laadittu kaksi vaihtoehtoa. Kapeahko suunnittelualue rajaa osaltaan maankäytön mahdollisuuksia eikä alueella ole painetta tiivistyvälle rakenteelle. Kaavatyössä on pääasiassa tutkittu alueen hyödyntämistä erilaisiin virkistystoimintoihin.

Kaava-alue on rajattu niin, että asemakaavayhdistelmää saadaan ajantasaistettua päivittämällä pieniä, vanhoja kaava-alueita yhdeksi asemakaavaksi.

Molemmissa vaihtoehdoissa suunnittelualueen länsiosa on osoitettu tehdasalueella teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T) nykyisen käytön mukaisesti. Tehdasalueen ja Lehtokadun välinen osa on niin ikään molemmissa vaihtoehdoissa osoitettu kokonaisuudessaan suojaviheralueeksi (EV) lukuun ottamatta vesialueita. Suojaviheralueen merkintää ei ole perusteltua muuttaa tehdasalueen läheisyyden vuoksi. Suojaviheralueen merkinnöissä on eroavaisuuksia vaihtoehtojen välillä. Alueelle nykyisellään sijoittuva jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu sekä moottorikelkkareitin linjaus säilytetään molemmissa vaihtoehdoissa.

Lisäksi molemmissa vaihtoehdoissa nykyiset katulinjaukset säilyvät nykyisellään. Myöskään suunnittelualueen itäpäässä sijaitsevaan rautatiealueeseen (LR) ei osoiteta muutoksia.

Molemmissa vaihtoehdoissa on kaavamääräyksissä huomioitu vanhaan rata-alueeseen liittyvät kohonneet haitta-ainepitoisuudet.

Kaava-alueen suuresta koosta johtuen selostuksessa ei ole esitetty erillisiä kuvia kaavaluonnoksista.

VE1

VE1 on luonteeltaan hieman tehokkaampaa maankäyttöä, vaikkei varsinaista rakentamista olekaan osoitettu kuin yhden asuintontin verran. Tässä vaihtoehdossa puistoalueille sekä EV-alueelle osoitetut virkistystoiminnot on osoitettu laajemmalle alalle verrattuna VE2:seen.

Suunnittelualueen läpikulkevaksi poistetun rautatien kohdalle on osoitettu ohjeellisena yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, joka mahdollistaa vanhan ratapohjan hyödyntämisen ulkoilureittinä. Reitti kulkee aina Lapintieltä Kiikeliin asti. Reitin keskiosista on osoitettu luonteva yhteys Hakalankadulle. Lisäksi reitin läpi kulkee nykytilanteen mukaan yhteys Särmääjänkadulta Tapaninkadulle.

EV-alueelle sekä suunnittelualueen keskiosassa sijaitsevien meluvallien alueelle on osoitettu pääreitin lisäksi ohjeellisena virkistysreittejä, jotka ohjaavat alueiden käyttöä erilaisiin virkistystoimintoihin. Meluvallien alueella reittimerkinnöillä on tarkoitus ohjata alustavasti jatkosuunnittelua, jossa voitaisiin tutkia tarkemmin esimerkiksi pumptrack-radan sijoittamista alueelle.

Virkistysreittien lisäksi VL-alueen keskiosiin on osoitettu ohjeelliset merkinnät liikuntapaikan tai muun vastaavan virkistystoiminnan sekä leikki- ja oleskelualueen sijoittamiseksi.

Pälvitieltä Lehtokadulle kulkevan pyörätien varressa sijaitsevan muuntamon alueelle on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET). Merkinnän tarve tarkentuu kaavatyön edetessä.

VE2

VE2:sessä rakentamista ei ole osoitettu ollenkaan ja kevyenliikenteen verkosto on hieman suppeampi verrattuna VE1:seen.

Alueen keskiosiin VL-alueelle on osoitettu kaksi ohjeellista merkintää liikuntapaikan tai muun vastaavan virkistystoiminnan sijoittamiseksi sekä yksi ohjeellinen merkintä leikki- ja oleskelualueen sijoittamiseksi. Lehtokadun reunaan on osoitettu ohjeellinen pysäköimispaikka, joka mahdollistaisi liikuntapaikkojen paremman saavutettavuuden.

EV-alueen poistetun radan linjat on osoitettu istutettavaksi alueeksi, jolla tulee olla myös puita ja pensaita. Merkinnän tarkoituksena on ohjata ratapohjien alueen ennallistamista metsäiseksi alueeksi.

Alueen itäosissa kulkeva kevyenliikenteen väylä yhdistyy luontevasti olevaan reitistöön Lehtokadulta noin 100 m päästä ohjeellisesta pysäköimispaikasta kaakon suuntaan.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

	VE1 kaavaluonnos	VE2 kaavaluonnos
Rakennusoikeus	Rakennusoikeutta on osoitettu A-2-alueelle 3229 k-m². Muulle alueelle ei osoiteta rakennusoikeutta.	Kaavaluonnoksessa suunnittelualueelle ei osoiteta rakennusoikeutta.
Vaikutukset luontoon	Vaihtoehdolla ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia luontoon, sillä alueelle kaavan mahdollistamat muutokset kohdistuvat olevaan ihmisen muokkaamaan ympäristöön. Vaihtoehdon mahdollistamat toiminnot siistisivät toteutuessaan alueen ilmettä.	Vaihtoehdolla on vähäisiä vaikutuksia luontoon, sillä se ohjaa ennallistamaan osan poistetun radan alueesta metsäiseksi alueeksi. Muutoin vaihtoehdolla ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia luontoon, sillä kaavan mahdollistamat muutokset alueelle kohdistuvat olevaan ihmisen muokkaamaan ympäristöön. Vaihtoehdon mahdollistamat toiminnot siistisivät toteutuessaan alueen ilmettä.

Tulvavaaran huomioiminen	Vaihtoehdoissa tulvavaara-alueelle ei osoiteta rakentamista. Tulvavaara-alueelle sijoittuu virkistysreittejä, joihin mahdollisella tulvalla ei ole merkittäviä vaikutuksia.	
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	Vaihtoehdolla on vain pienissä määrin vaikutuksia rakennettuun ympäristöön. Kaavassa osoitettu A-2-alue mahdollistaisi rakentuessaan olevan yhdyskuntarakentamisen tiivistämisen.	Vaihtoehdolla ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia rakennettuun ympäristöön.
	Kaavan toteutuessa alueen yleisilme siistiytyy, kun joutomaalle saadaan käyttötarkoitus ja sen alueelle osoitetaan toimintoja.	
Vaikutukset kulttuuriympäristöön	Kaavalla ei ole vähäistä suurempaa vaikutusta alueen kulttuuriympäristöön. Kaava-alueelle sijoittuvat RKY-alueen osat ovat laajemman kokonaisuuden reuna-alueita eikä kaavan myötä niiden käyttö muutu merkittävästi vaan alueen luonne säilyy pitkälti nykyisellään. Kaavassa ei muuteta katulinjauksia, joten sillä ei ole vaikutuksia Pohjanmaan rantatien linjausten säilymiseen.	
	Vaihtoehdossa osoitettu rakentamisen kortteli on sijoitettu niin, että se ottaa huomioon alueella sijaitsevan Suojeluskunnan ja Lotta Svärd -talon muistomerkin.	Vaihtoehdossa ei osoiteta rakentamista, joten sen osalta ei ole vaikutuksia kulttuuriympäristöön.
Virkistyskäyttö	Nykyisellään alue on pääasiassa joutomaata, mutta kaavan myötä sen alueelle voitaisiin rakentaa kevyenliikenteen väylä, joka palvelisi niin työ- ja koulumatkalaisia kuin virkistyskäytössä väylää käyttäviäkin. Reitti yhdistyisi luontevasti olevaan virkistysreitistöön. Kaava mahdollistaisi myös liikuntatoimintojen tuomisen alueelle esimerkiksi ulkokuntosalin ja pumptrack-radan muodossa. Myös muita vastaavia toimintoja on mahdollista osoittaa VL-alueelle.	
	Vaihtoehto mahdollistaa alueen virkistyskäytön ja samalla parantaa koko kaupungin kevyenliikenteen verkostoa.	Vaihtoehdossa osoitetaan pienemmissä määrin virkistysreittejä, mutta alueen pääluonne on yhtälailla virkistyspainotteinen. Alueen läpi kulkeva virkistysreitti yhdistyy luontevasti olevaan reitistöön siitä huolimatta, että reitti ei jatku EV-alueelle.
Vaikutukset liikenteeseen	Kaavalla on positiivisia vaikutuksia kevyeen liikenteeseen. Kaava mahdollistaa uusien reittien syntymisen ja edistää kävelyä ja pyöräilyä. Kaava edistää myös eri	

<table>
<tr><td></td><td colspan="2">toimintojen saavutettavuutta mahdollistamalla alueelle merkittävän kevyenliikenteen väylän.

Junaliikenteeseen kaavalla ei ole vaikutuksia, sillä nykyinen rata-alue kaava-alueen itäosassa pysyy nykyisellään. Rata-alue on kaavassa mukana, jotta asemakaavayhdistelmää voidaan yhtenäistää ja ajantasaistaa ilman, että alueelle jää pieniä erillisiä asemakaava-alueita.

Liikenneturvallisuuteen kaavalla on pienissä määrin vaikutuksia, sillä se lisää Lehtokadulle ja Koivuharjunkadulle kadunylitykset kevyenliikenteen väylän rakentumisen myötä. Liikenneturvallisuus osoitetaan huomioitavaksi kaavamääräyksissä.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Taloudelliset vaikutukset</td><td colspan="2">Kaavalla on jonkin verran taloudellisia vaikutuksia kaupungille, sillä kaavan toteutuessa alueelle rakennetaan kaupungin toimesta vähintään alueen läpi kulkeva kevyenliikenteen väylä. Lisäksi alueelle rakennetaan mahdollisesti muita liikuntatoimintoja kuten pumptrack-rata.</td></tr>
<tr><td>Taloudelliset vaikutukset kaupungille ovat tässä vaihtoehdossa suuremmat, sillä kevyenliikenteen verkosto on pitempi.</td><td>Taloudelliset vaikutukset Metsä Fibre Oy:lle ovat tässä vaihtoehdossa suuremmat, sillä EV-alueelle tulee istuttaa suojapuustoa ja -pensaikkoa poistetun radan alueelle.</td></tr>
<tr><td>Sosiaaliset vaikutukset</td><td colspan="2">Kaavalla on positiivisia vaikutuksia kuntalaisten hyvinvointiin, sillä se mahdollistaa alueen virkistyskäytön kehittämisen.</td></tr>
</table>

4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Vaihtoehtojen merkittävimmät erot ovat A-2-tontin osoittaminen VE1:sessä sekä vaihtoehtojen eroavaisuudet virkistysreittien määrässä. Valmisteluvaiheen kuulemisen myötä alueen tavoitteet tarkentuvat.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Lausuntojen perusteella sekä kaupungin tavoitteet huomioiden päätettiin viedä ehdotuksena eteenpäin vaihtoehtoluonnos 2:sta. Valinnassa on huomioitu erityisesti alueen luontoarvojen säilyminen.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

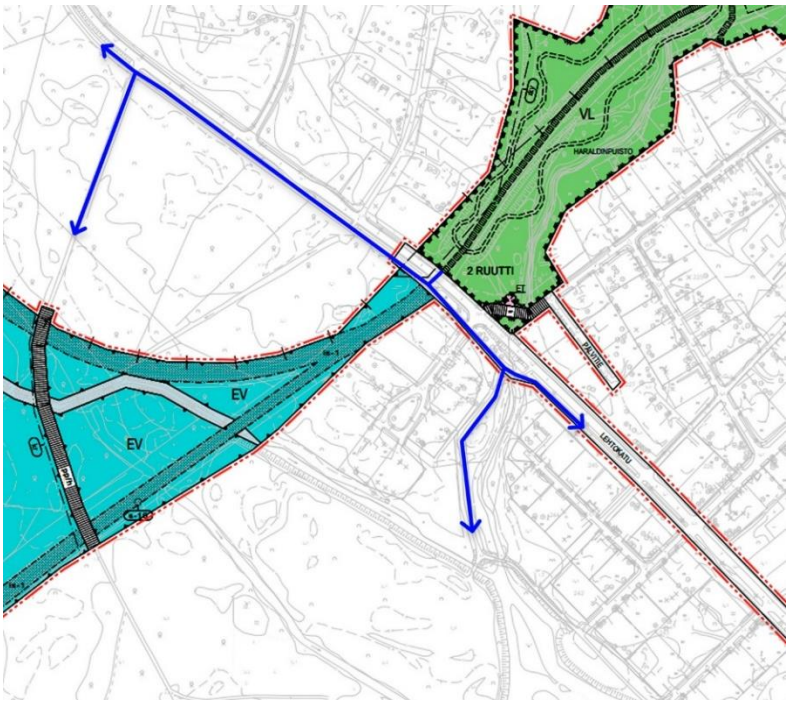
5.1 Asemakaavaratkaisu

Asemakaavaratkaisu perustuu kaavaluonnosvaihtoehto 2:seen.

Suunnittelualueen länsiosa on osoitettu tehdasalueella teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T) nykyisen käytön mukaisesti. Alueelle ei osoiteta erillistä rakennusalaa. Nykyinen rakennusalueen raja rajautuu kaava-alueen ulkopuolelle. T-aluetta reunustaa Poltimonhaaran puolella muuta tehdasaluetta mukaillen istutettava alueen osa, jolla tulee olla myös puita ja pensaita.

Tehdasalueen ja Lehtokadun välinen osa on osoitettu kokonaisuudessaan suojaviheralueeksi (EV) lukuun ottamatta sen alueella kulkevia vesialueita. Alueella nykyisin kulkevat katulinjaus ja moottorikelkkareitin linjaus säilytetään.

ELY-keskuksen lausunnon mukaan ratapenkereellä voi esiintyä uhanalaista paahdelajistoa, minkä vuoksi EV-alueella sijaitseville vanhoille rata-alueille on osoitettu seuraava merkintä: Istutettava alueen osa, jolla tulee huomioida ja säilyttää paahdeympäristölle ominaiset piirteet (is-1). Lisäksi ko. alueelle on osoitettu useita suojeltuja alueen osia, joilla sijaitsee luontodirektiivin liitteen IV (b) kasvilajin esiintymisalue (perämerenketomaruna) (lajin heikentäminen tai hävittäminen ei saa tapahtua ilman LSL 9/2023 83 §:n mukaista menettelyä). Huom! Ehdotusvaiheen kuulemisen jälkeen kaavaan on lisätty seuraava määräys: ”Ratapenkereen alue on inventoitava perämerenketomaruna-esiintymien osalta ennen alueen muutostöitä. Mahdolliset esiintymät on huomioitava asianmukaisesti jatkosuunnittelussa.”



24. Kaavassa osoitetun kevyenliikenteen väylän yhteys olevaan kevyenliikenteen verkostoon.

Suunnittelualueen keski- ja itäosiin Lehtokadun ja Lapintien väliin olevia katualueita lukuun ottamatta on osoitettu lähivirkistysalue (VL). Alueelle ei osoiteta rakentamista. Alueen läpi kulkevaksi on osoitettu ohjeellinen yleiselle

jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa. Länsiosan is-1- alueen myötä kevyenliikenteen väylä ei tule jatkumaan Kiikeliin saakka, mutta yhteydet jatkuvat luontevasti tästä huolimatta.

Alueen keskiosiin VL-alueelle on osoitettu ohjeellisena alueet, joista toiselle voi sijoittaa liikuntapaikan tai muun vastaavan virkistystoiminnan ja joista toinen on varattu leikki- ja oleskelualueeksi. Lisäksi alueelle on osoitettu ohjeellinen pysäköintipaikka, joka mahdollistaisi liikuntapaikkojen paremman saavutettavuuden. Kaavamääräyksissä määrätään seuraavaa: VL-alueelle osoitettuja ohjeellisten toimintojen yksityiskohdat ja tarkemmat sijainnit tulee ratkaista jatkosuunnittelussa. Alueelle on tarkoitus tehdä tarkempi puistosuunnitelma, jonka yhteydessä voidaan myös ratkaista pumptrack-radan sijoittaminen entisten meluvallien alueelle (kaavassa alueelle on osoitettu ohjeellinen virkistysreitti).

Kaava-alueen läpi kulkevat nykyiset katulinjaukset säilyvät nykyisellään. Niiden ja kevyenliikenteen väylän osalta on määrätty seuraavaa: Jalankululle ja polkupyöräilylle varattujen reittilinjausten kadunylitykset tulee toteuttaa niin, että liikenneturvallisuus tulee huomioiduksi esimerkiksi korotetuin suojatein.

Suunnittelualueen itäpäässä sijaitsevaan rautatiealueeseen (LR) ei osoiteta kaavassa muutoksia.

Kaavamääräyksissä on huomioitu maaperän kohonneet haitta-ainepitoisuudet ja muu mahdollinen pilaantuminen.

25. Asemakaavaehdotus.

5.2 Kaavan vaikutukset

5.2.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavalla on positiivisia vaikutuksia luonnonympäristöön. Kaavassa huomioidaan paahdeympäristön menestymismahdollisuudet ja siihen liittyvien kasvien säilyminen. Kaavassa on osoitettu tarpeellisilta osin suojeltaville kasvilajeille suojelumerkinnät sekä mahdollisten uusien esiintymien huomioiminen. Kaavassa taataan alueen viheryhteyksien säilyminen. Muutoin kaavalla ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia luontoon, sillä kaava on olevaa ihmisen muokkaamaa ympäristöä.

5.2.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavassa ei osoiteta uutta rakentamista. Kaavalla ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia rakennettuun ympäristöön. Kaava-alueelta poistuu vanha rautatien alue, jonka tilalle suojaviheralueelle osoitetaan istutettavaa aluetta ja puistoalueelle ohjeellinen kevyenliikenteen väylä. Tehdasalueella mahdollistetaan maankäytöllisesti nykyinen toiminta.

Kaavan toteutuessa alueen yleisilme siistiytyy, kun joutomaalle saadaan käyttötarkoitus.

5.2.3 Vaikutukset kulttuuriympäristöön

Kaavalla ei ole vähäistä suurempaa vaikutusta alueen kulttuuriympäristöön. Kaava-alueelle sijoittuvat RKY-alueen osat ovat laajemman kokonaisuuden reuna-alueita eikä kaavan myötä niiden käyttö muutu merkittävästi vaan alueen luonne säilyy pitkälti nykyisellään. RKY-alueen rajaus on huomioitu kaavassa.

Kaavassa ei muuteta katulinjauksia, joten sillä ei ole vaikutuksia Pohjanmaan rantatien linjausten säilymiseen. Kaavalla ei ole vaikutuksia alueella sijaitsevalle Suojeluskunnan ja Lotta Svärd -talon muistomerkille.

5.2.4 Vaikutukset liikenteeseen

Kaavalla on positiivisia vaikutuksia kevyeen liikenteeseen. Kaava mahdollistaa uusien reittien syntymisen ja edistää kävelyä ja pyöräilyä. Kaava edistää myös eri toimintojen saavutettavuutta mahdollistamalla alueelle merkittävän kevyenliikenteen väylän. Väylä yhdistyy luontevasti olevaan virkistysreitistöön.

Junaliikenteeseen kaavalla ei ole vaikutuksia, sillä nykyinen rata-alue kaava-alueen itäosassa pysyy nykyisellään. Rata-alue on kaavassa mukana, jotta asemakaavayhdistelmää voidaan yhtenäistää ja ajantasaistaa ilman, että alueelle jää pieniä erillisiä asemakaava-alueita.

Liikenneturvallisuuteen kaavalla on pienissä määrin vaikutuksia, sillä se lisää Lehtokadulle ja Koivuharjunkadulle kadunylitykset kevyenliikenteen väylän rakentumisen myötä. Liikenneturvallisuus osoitetaan huomioitavaksi kaavamääräyksissä.

5.2.5 Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla on jonkin verran taloudellisia vaikutuksia kaupungille, sillä kaavan toteutuessa alueelle rakennetaan kaupungin toimesta vähintään alueen läpi kulkeva kevyenliikenteen väylä. Lisäksi alueelle rakennetaan mahdollisesti muita liikuntatoimintoja kuten pumptrack-rata. Puistoalueesta laaditaan tarkempi puistosuunnitelma, josta itsestään voi aiheutua kuluja.

Suojaviheralueen istutettavan alueen hoitamisesta voi aiheutua kuluja Metsä Fibre Oy:lle.

5.2.6 Muut vaikutukset

Kaavassa on huomioitu tulvavaara. Alueelle ei osoiteta uutta rakentamista.

Kaavalla on positiivisia vaikutuksia lähiympäristön asuinviihtyvyyteen, sillä asuinalueiden lähettyvillä olevat alueet osoitetaan suojavihervyöhykkeeksi sekä lähivirkistysalueeksi. Puistoaluetta on mahdollista jatkokehittää ulkoilu-, urheilu- ja virkistyspaikkana. Kaava-alueelle osoitettavista toiminnoista ei aiheudu häiriötä lähiympäristöön.

Kaavalla on positiivisia vaikutuksia kuntalaisten hyvinvointiin, sillä se mahdollistaa alueen virkistyskäytön kehittämisen.

Kaavalla ei ole muita merkittäviä vaikutuksia.

5.2.7 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.

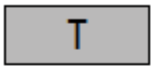
Alla on osakokonaisuuksittain jaoteltuna ne valtakunnallisen alueidenkäyttötavoitteet, joita asemakaavamuutoksella edistetään ja jotka on tunnistettu erityisesti koskevan kaavaehdotuksessa käsiteltäviä kysymyksiä.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä. Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä.	Kaavalla edistetään resurssitehokasta yhdyskuntakehitystä kehittämällä olevan yhdyskuntarakenteen keskelle sijoittuvaa aluetta, jolla ei tällä hetkellä pääosin ole erityistä käyttöä. Kaava mahdollistaa alueen kevyenliikenteen verkoston kehittämisen, joka osaltaan edistää kuntalaisten liikkumista eri muodoissa.
Terveellinen ja turvallinen elinympäristö	Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin. Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.	Kaavassa on huomioitu alueella vallitseva tulvavaara. Kaavassa ei osoiteta rakentamista. Kaavaratkaisu mahdollistaa entisen rataväylän säilymisen viheralueena, jolla on hulevesiä tasaava vaikutus laajemmalle alueelle. Kaavassa säilytetään oleva suojaviheralue eikä kaava-alueelle osoiteta esim. rakentamista, jolloin vaikutuksia suhteessa tehdasalueeseen tulisi arvioida.
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuri-ympäristö sekä luonnonvarat	Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.	Kaavassa huomioidaan RKY-alue sekä muut alueen kulttuurihistorialliset arvot. Kaavassa huomioidaan alueen luontoarvot mahdollistamalla

	Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä. Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.	paahdeympäristöjen säilyminen sekä osoittamalla tarpeellisilta osin suojelumerkintöjä. Kaava mahdollistaa erityisesti virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyyden sekä viheralueverkoston jatkuvuuden. Kaava-alue on pääosin osoitettu lähivirkistysalueeksi sekä suojaviheralueeksi.

5.3 Kaavamerkinnät ja -määräykset

ASEMAKAAVAMERKINNÄT:

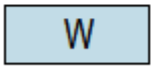


Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Lähivirkistysalue.

Suojaviheralue.

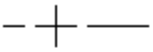
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.



Vesialue.

Rautatiealue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

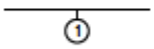


Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

KAR

Kaupunginosan nimi.

5

Kaupunginosan numero.

451	Korttelin numero.
LEHTOKATU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e=0.50	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
p	Ohjeellinen pysäköintipaikka.
liikuntapaikka	Ohjeellinen alueen osa, jolle voi sijoittaa liikuntapaikan tai muun vastaavan virkistystoiminnon.
le	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
	Katu.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
pp	Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
pp/h	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.
	Ohjeellinen virkistysreitti.
rky	Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö.
kr	Moottorikelkkareitti.
rs-1	Istutettava alueen osa, jolla tulee huomioida ja säilyttää paahdeympäristölle ominaiset piirteet.
	Istutettava alueen osa, jolla tulee olla myös puita ja pensaita.
s-10	Suojeltu alueen osa. Alueella sijaitsee luontodirektiivin liitteen IV (b) kasvilajin esiintymisalue (perämerenketomaruna). Lajin heikentäminen tai hävittäminen ei saa tapahtua ilman LSL 9/2024 83 §:n mukaista menettelyä.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

1. **Rakentamatta jäävät alueen osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa.**
2. **Vanhalle rata-alueelle jäävät kohonneet haitta-ainepitoisuudet tulee huomioida mahdollisten kaivutöiden aikana. Kaivumassojen käsittelystä ja loppusijoituksesta on sovittava ympäristöviranomaisen kanssa.**

   Vanhalla rata-alueen osalla, jossa maaperän pilaantuneisuutta ei ole tutkittu, on tehtävä maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistamistarpeen arviointi ennen mahdollisiin kaivutöihin ryhtymistä.
3. **Jalankululle ja polkupyöräilylle varattujen reittilinjausten kadunylitykset tulee toteuttaa niin, että liikenneturvallisuus tulee huomioiduksi esimerkiksi korotetuin suojatein.**
4. **VL-alueelle osoitettujen ohjeellisten toimintojen yksityiskohdat ja tarkemmat sijainnit tulee ratkaista jatkosuunnittelussa.**
5. **Ratapenkereen alue on inventoitava perämerenketomarunaesiintymien osalta ennen alueen muutostöitä. Mahdolliset esiintymät on huomioitava asianmukaisesti jatkosuunnittelussa.**

5.4 Nimistö

Kaavassa on yhtenäistetty puistoalueiden nimiä. Alueelta poistuu Haraldinvainio, Vesalan puisto, Mutkapuistikko ja Mäntylän puisto. EV-alue on nimetty viereisen EV-alueen mukaisesti Poltimohaaranrannaksi. Puistoalueet on nimetty viereisten puistojen mukaisesti Haraldinpuistoksi ja Työväentalon puistoksi. Alueen läpi kulkeva kevyenliikenteenväylä on nimetty Ratapoluksi.

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 2.12.2025

kaavasuunnittelija Miisa Saukkonen