

LumiLinnan matkailualueen asema- kaavamuutoksen 1. ehdotusaineis- tosta saadut lausunnot ja niiden vastineet

LAUSUNNOT (5 kpl)	VASTINEET
Kemin Matkailu Oy 16.12.2025 Tässä lausuntomme Lumilinnan matkailualueen asemakaavan muutosehdotukseen: 1. RM-3 Näemme että tälle alueelle sallittava neliömäärä tulisi olla hieman suurempi, yhteensä kem2 2500-3000. Kerroskorkeus olisi hyvä olla II + 2/3 ullakko. 2. KL-1 Aallonmurtajan pm -alueen edessä olisi hyvä olla ke- alue. Tämän alueen infrakustannukset tulevat olemaan korkeat suhteessa pm- alueelle sijoitettavissa olevaan palvelukapasiteettiin. Kelluvat yksiköt huomattavasti parantavat tehokkuutta ja investointipotentiaalia. KL-1 alueella tulee hotellin lisäksi olla kerrosalaa varattuna puolilämpimälle aulatilalle. Tämän voisi kirjoittaa esimerkiksi niin, että puolilämmintä tilaa sallitaan olevan 20-25% hotellin lämpimästä tilasta. Kokonaiskerrosala olisi hyvä olla 16000kem2 + puolilämmin tila. KL-1 alueen raja- rannan puolella suoraksi ja lähemmäksi rantaa. 3. LPA-3 Alueella sallitaan matkailuautopaikat. Onko välttämätöntä rajata liittymäkohdat juuri näin? Tarkemmassa suunnittelussa voi tulla muutostarpeita.	Edellä mainitun lausunnon ja Kemin Matkailu Oy:n muuttuneiden tavoitteiden perusteella kaavaehdotusta muutetaan ja se laitetaan uudestaan nähtäville. Kaavatyössä tutkitaan muuttuneiden tavoitteiden sovittamisen mahdollisuudet alueelle.

Kemin Energia ja Vesi Oy 18.12.2025 Kemin Energia ja Vesi Oy:n liiketoiminnoilla (kaukolämpö, sähkönjakelu, vesihuolto) ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.	Merkitään tiedoksi.
Lapin pelastuslaitos 19.11.2025 Pelastuslaitoksen kannalta asemakaavassa pitää huomioida riittävät pelastustiet pelastus- ja ensihoitokalustolle. Kunnallistekniikkaa rakennettaessa pitää huomioida sammutusveden riittävä ja helppo saatavuus.	Asemakaavassa huomioidaan em. seikat ja ne saatetaan tarvittavilta osin tiedoksi jatko-suunnittelua varten.
Tornionlaakson museo 18.12.2025 Kemin kaupunki on pyytänyt Tornionlaakson museon lausuntoa Kemin Lumilinnan matkailualueen asemakaavan muutoksen kaavaehdotuksesta. Lausuntopyynnön liitteenä museolle on toimitettu muun muassa 24.10.2025 päivätty kaavaehdotus, kaavaselostus (28.10.2025), osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS, 10.6.2025) sekä vastineet valmisteluaineistosta annettuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin. Museo on lausunut asemakaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 12.3.2025 sekä valmisteluaineistosta 30.7.2025. Kaavamuutos koskee Kemin 1. kaupunginosan, Sauvosaaren, korttelin 161 tonttia 6 ja korttelin 171 tonttia 6 sekä katu-, puisto- ja vesialueita. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa Kemin Matkailu Oy:n hotelli-hanke Lumilinnan yhteyteen. Samalla tarkastellaan ympäröivän matkailualueen pysäköintiratkaisuja. Kaavaselostuksen mukaan asemakaavaratkaisu pohjautuu kaavaluonnosvaihtoehtoon 2. (VE2) ja kaavakarttaan on tehty lähinnä teknisiä muutoksia. Kaavan selvityksiä ja vaikutusten arviointia on täydennetty rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta. Kaavamuutoksen vaikutuksia on havainnollistettu ja arvioitu sekä suhteessa Kemin ruutukaava-alueen ja kirkon ympäristön valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY2009) että kaupunki- ja maisemakuvaan.	

Valmisteluaineistosta antamassaan lausunnossa Tornionlaakson museo on kiinnittänyt huomiota vaikutusten arviointiin suhteessa kulttuuriperintöön, jotta arkeologinen kulttuuriperintö tulisi huomioiduksi rakennetun ympäristön, kaupunkikuvan ja maiseman lisäksi. Lisäksi museo on esittänyt vedenalaisia arkeologisia kohteita koskevaa asemakaavamääräystä tarkennettavan seuraavasti: "Vesialueelle rakennettaessa ja merenpohjaa muuttavan toimenpiteen yhteydessä tulee huomioida ja selvittää mahdolliset vedenalaiset arkeologiset kohteet". Kaavaselistusta, vaikutusten arviointia tai kaavamääräystä ei ole täydennetty näiltä osin. Vastineiden mukaan esimerkiksi osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa olisi päivitetty, mutta kyseistä kirjausta asiakirjasta ei löydy, kuten ei myöskään kaavaselistuksesta. Museo toistaa aiemmassa lausunnossaan asiasta esiin tuomat seikat, jotka tulisi lisäksi täydentää kaava-asiakirjoihin: Kaavamuutosalueelta ei tunneta muinaismuistolailla (295/63) rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä. On todennäköistä, että maa-alueella ei ole ennestään tuntemattomia muinaisjäännöskohteita. Suunnittelualueen välittömään läheisyyteen, kaavarajauksen ulkopuolelle jää Möllärin möljän Möllärinrannan hylky. Kohteen – ilmeisesti litteäpohjainen proomu - tutkimuksessa (Museo-virasto, 2008) arveltiin hyllyn liittyvän Kemi-yhtiön telakkatoimintaan, joka päättyi vuonna 1966. Hylky luokiteltiin tässä tutkimuksessa siten, että se ei ole muinaismuistolain suojelema. Hyllyllä on kuitenkin historiallista todistusvoimaisuutta osana suunnittelualueita ja sen historiaa. Mikäli kaava tulee mahdollistamaan viereiselle vesialueelle sijoitettavia rakenteita tai muuta merenpohjaa muuttavaa toimintaa (kuten ruoppaamista, läjittämistä tai ankkurointia), on syytä varautua mahdolliseen arkeologiseen vedenalaisinventointiin. Tämä asia tulee ilmaista kaavaselistuksessa. Tornionlaakson museo esittää, että vedenalaisia arkeologisia kohteita koskevaa asemakaavamääräystä tarkennetaan seuraavasti: "Vesialueelle rakennettaessa ja merenpohjaa muuttavan toimenpiteen yhteydessä tulee	Kaavamääräystä sekä kaavaselistusta on tarkennettu. Kaavamääräystä sekä kaavaselistusta on tarkennettu. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman pääasiallinen tarkoitus on kertoa, miksi kaava laaditaan, miten kaavatyö tulee etenemään ja
--	---

huomioida ja selvittää mahdolliset vedenalaiset arkeologiset kohteet”. Museovirasto on aikaisemmin lausunut alueen (Mansikkanoikka-Möllärinranta) vedenalaisten arkeologisten kohteiden huomioimisesta kaavamääräyksissä (MV/240/05.02.00/2018). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (10.6.2025) vaikutusten arviointia tulisi täydentää tekstillä ”vaikutukset kulttuuriperintöön”. Näin arkeologinen kulttuuriperintö tulee huomioiduksi. Selostuksen mukaan ”kaavassa arvioidaan rakennuksen vaikutuksia rakennettuun ympäristöön, kaupunkikuvaan ja maisemaan”. Tätä on niin ikään hyvä täydentää kulttuuriperinnöllä.	missä vaiheessa siihen voi vaikuttaa. Ko. OAS:issa on mainittu vaikutusten arvioinnin kohdalla, että kaavaprosessin aikana selvitetään ja arvioidaan vaikutuksia <u>muun muassa</u> alle lueteltuihin asiakokonaisuuksiin liittyen. OAS:issa luetellut arvioitavat vaikutukset eivät poissulje muita seikkoja, jotka ovat oleellisia arvioida kaavatyössä. Tässä vaiheessa kaavatyötä ei ole enää oleellista päivittää OAS:ia, sillä vaikutukset kulttuuriperintöön on joka tapauksessa huomioitu kaavaselostuksessa. Kaavoitus huomioi edellä mainitun tulevisi kaavahankkeissa.
Lapin ELY-keskus 22.12.2025 Lausuttava aineisto sisältää asemakaavan muutosehdotuksen (24.10.2025), siihen liittyvän kaavaselostuksen (28.10.2025), osallistumis- ja arviointisuunnitelman (10.6.2025), osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadun lausunnon, mielipiteen ja niiden vastineet (2.4.2025), sekä asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta saadut lausunnot ja mielipiteet niiden vastineet, asemakaavan seurantalomakkeen (28.10.2025) ja kaavaselostuksen liitteen 5 havainnekuvat. Kemin kaupunki on täydentänyt 24.11.2025 lausuntopyynnön kohteena olevaa aineistoa PIMA-tutkimusraporteilla alueen 1 ja 2 (23.2.2022) sekä sahan voimalaitoksen pilaantuneisuustutkimuksella sekä uuden kylpylän alueen ja saha-alueen yleispiirteisellä pilaantuneisuustutkimuksella (27.6.2008). Lisäksi taustaaineisto sisältää Mansikkannokan alueen sulfidimaaselvityksen (27.4.2022). Lapin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) lausuu asemakaavan muutosehdotuksesta seuraavaa: Selvitykset ja vaikutusten arviointi Asemakaavan sisältövaatimuksista säädetään alueidenkäyttölain (AKL) 54 §:ssä ja vaikutusten arvioinnista AKL 9 §:ssä. AKL 57:1 §:n mukaan asemakaavassa voidaan antaa määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan asemakaava-aluetta rakennettaessa tai	

muutoin käytettäessä (asemakaavamääräykset). <i>Pilaantuneet maa-alueet</i> Saa-1-merkintään liittyvä asemakaavamääräys on asemakaavaehdotuksessa muodossa: <i>"Alue, jolla on havaittu maaperän pilaantuneisuutta. Maaperän puhdistustarpeen arviointi on tehtävä ennen rakentamiseen ryhtymistä/alueen toteuttamista."</i> ELY-keskus katsoo, että asemakaavakaavamääräystä tulee tarkentaa VNa 214/2007 mukaisesti seuraavasti: Alue, jolla on havaittu maaperän pilaantuneisuutta. Alueelle tulee tehdä maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointi ja tarvittaessa pilaantunut maaperä on puhdistettava ennen rakentamiseen ryhtymistä/alueen toteuttamista. Kaavaehdotuksen asemakaavamääräyksissä on määräys: <i>"7. Pilaantuneen maaperän puhdistaminen tulee toteuttaa Lapin ELY-keskuksen päätöksen (LAPELY/1620/2022) mukaisesti."</i> ELY-keskuksen näkemyksen mukaan edellä mainitusta asemakaavamääräyksestä saa nyt sen käsityksen, että kaikki Saa-1-merkinnällä osoitetut alueet tulee puhdistaa edellä mainitun päätöksen mukaisesti. Tältä osin ELY-keskus tarkentaa, että kyseinen päätös koskee vain rakennusaluetta ja niitä haitta-aineita, jotka on merkitty voimassa olevan asemakaavan KL-2-alueelle. Lisäksi ELY-keskus toteaa, että asemakaavamääräyksistä pitää poistaa viittaus kyseiseen päätökseen. Saa-1-merkinnällä osoitetuilla alueilla tulee joka tapauksessa aina arvioida maaperän puhdistustarve ennen rakentamaan ryhtymistä. Vaihtoehtoisesti asemakaavamääräystä tulee muuttaa niin, että annettu päätös koskee vain päätöksessä ilmoitettua rakennusaluetta ja muualla maaperän pilaantuneisuus ja puhdistustarve tulee arvioida ennen rakentamaan ryhtymistä. <i>Sulfidimaat</i> ELY-keskus katsoo, että kaava-alueella on potentiaalisia happamia sulfaattimaita. Kaavaselostuksessa ei ole kuitenkaan esitetty,	Kaavamääräystä on tarkennettu. Em. kaavamääräys on poistettu.
---	---

miten tieto on huomioitu kaavan valmistelussa. Mansikkannokan alueen sulfidimaaselvitys (Ramboll 27.4.2022) ei ollut ELY-keskuksen käytettävissä valmisteluaineistosta lausuttaessa. ELY-keskus katsoo, että tutkimukset on syytä toteuttaa tarkemmin, jotta mahdolliset hallintaratkaisut voidaan mitoittaa oikein. Asemakaavassa voidaan antaa rajoitteita, määrittää tasaukset, tarkentaa rakentamistoimenpiteiden sijaintia tai tehdä tilavarauksia esimerkiksi vesienkäsittelyä tai maa-ainesten välivarastointia tai alueella hyötykäyttöä varten. ELY-keskus toteaa, että kaavoituksen tarkoitus on edistää toimivaa elinympäristöä, joka on myös ekologisesti kestävä. Kaavoitukseen ja muuhun maankäyttöön, kuten laajojen rakennushankkeiden suunnitteluun, sisältyy olennaisena osana vaikutusten arviointi. HaSu-maista voi aiheutua haittaa niin eliöstölle, infrastruktuurirakenteille kuin vesistöille. Kaavoituksessa ja maankäytön suunnittelussa voidaan huomioida nämä vaikutukset ja mahdollistaa niiden haittojen vähentäminen rakentamisessa. <i>Hulevesien hallinta</i> ELY-keskus toistaa valmisteluaineistosta lausutun hulevesien osalta ja korostaa, että hulevesien hallinta on osa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kohdan 3.3 Terveellinen ja turvallinen elinympäristö kokonaisuutta; <i>"Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin"</i>. Asemakaavan muutosehdotuksessa on annettu kaavamääräys (hule-2), jonka mukaan: <i>"Rakentamislupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien (mukaan lukien kattovedet) hallintasuunnitelma."</i> Edellä mainittu kaavamääräys on kohdistettu kortteleihin 161 ja 171, mutta pysäköintialueet LP-1 ja/tai LP-3, katuaukio/tori sekä venesatama-alue on jätetty hulevesimääräyksen ulkopuolelle. Hulevesien hallinta erityisesti pysäköintialueilla korostuu nyt kyseessä olevassa asemakaavan	Kaava-aineistoa on päivitetty happamien sulfaattimaiden osalta. Kaavakarttaan on lisätty kaavamääräys koskien happamia sulfaattimaita. Kaava-alueella tehdään lisäselvityksiä pilaantuneiden maiden, happamien sulfaattimaiden sekä rakennettavuuden osalta. Työt aloitetaan huhti-toukokuun 2026 aikana. HaSu-maita koskevan kaavamääräyksen avulla maaperän ominaisuudet tulee otettua huomioon rakennussuunnittelussa ja -toteutuksessa myös tämän asian osalta ympäristöhaitoilta suojaavalla tavalla. Todetaan.
--	---

muutoksessa, koska kaavaehdotuksessa on osoitettu varsin mittavasti pysäköintialueita. Kaavaselostuksen sivulla 40 on todettu muun muassa: <i>"Lisäksi suunnittelualueelle on osoitettu kolme ohjeellista hulevesien viivytysaluetta, joiden kautta hulevedet on mahdollista ohjata joko hulevesiverkostoon tai suoraan purkuputken kautta mereen".</i> ELY-keskus huomauttaa, että kunta vastaa hulevesien hallinnan järjestämisestä asemakaava-alueella (AKL 103 i §) ja asemakaavassa tulisi lähtökohtaisesti ratkaista hulevesien käsittely. Hulevesiä koskevalla asemakaavamääräyksellä estetään sadevesien ja kiintoaineen sekä mahdollisten likaisten vesien kulkeutuminen ympäristöön ja läheiseen vesistöön. Epäselväksi jää lisäksi, minne asemakaavaehdotuksessa on osoitettu hulevesien purkupaikka (ja/tai liittymä hulevesiverkostoon). <i>Luontoympäristö</i> Asemakaavan muutosalueelta ei tunneta luonnonsuojeluasetuksen (1066/2023) liitteiden 1 ja 3 mukaisia koko maassa rauhoitettujen eläin- ja kasvilajien esiintymiä, liitteen 5 mukaisia Pohjois-Pohjanmaan, Kainuun ja Lapin maakunnissa rauhoitettuja putkilokasveja, liitteen 6 mukaisia uhanalaisten ja erityisesti suojeltavien lajien havaintopaikkoja, eikä luontodirektiivin (92/43/ETY) liitteiden II ja IV mukaisia eläin- tai kasvilajien havaintopaikkoja (Lajitietokeskuksen viranomaisportaali 9.12.2025). Alueelta ei ole tiedossa vedenalaisen luonnon mallinnusten osoittamia luontokohteita, kuten uhanalaisia luontotyypejä tai lajiesiintymiä (https://velmu.syke.fi/, 9.12.2025). <i>Tulva-asiat</i> ELY-keskus katsoo, että tulvavaara-alueelle ei lähtökohtaisesti tulisi osoittaa uutta rakentamista. Kaava-alueen meritulvavaara on kuitenkin tunnistettu ja tulvariskit on huomioitu antamalla kaavamääräys alimmasta rakentamiskorkeudesta. <i>Kelluvat palvelua tarjoavat laivat, rakennukset, rakenteet ja laitteet (pm-ke)</i>	Kaavamääräyksiä sekä kaavaselostusta on tarkennettu hulevesiasioiden osalta. Alueelle parhaiten soveltuvan hulevesijärjestelmän/-ratkaisun selvittäminen on mahdollista vasta tarkemman rakennussuunnittelun yhteydessä. Järjestelmän, laitteiston ja rakenteiden on lainmukaisesti sovellettava tarkoitukseensa ja ylläpidettävä terveellisiä ja turvallisia olosuhteita, joten alueen hulevesien käsittelyssä pyritään luonnollisesti estämään kiintoaineen ja mahdollisten likaisten vesien kulkeutuminen ympäristöön ja mereen. Kuten kaavaselostuksessa on todettu, alueen välittömässä läheisyydessä kulkee oleva hulevesiverkosto, mutta tarvittaessa hulevedet on mahdollista ohjata purkuputken kautta mereen. Purkuputken sijaintia ei ole kaavassa määritetty, jotta se on mahdollisimman tarkoituksenmukainen suhteessa alueen rakentamiseen. Kaavaan on lisätty määräys: <i>"(...) Hulevedet tulee johtaa viranomaisen erikseen määräämään purkupaikkaan".</i> Merkitään tiedoksi.
---	---

ELY-keskus pitää hyvänä pm-ke-alueen kaavamääräystä <i>"Rakennukset tulee mahdollisuuksien mukaan liittää yleiseen vesi- ja viemäri-verkostoon"</i>. ELY-keskus on 30.7.2025 antamassaan lausunnossa todennut, että kaavoituksen yhteydessä tulee selvittää muun muassa asemakaavan mahdollistamien kelluvien palvelua tarjoavien laivojen, rakennuksien, rakenteiden ja laitteiden vaikutuksia muun muassa luontoympäristöön ja vesistöön (ympäristövaikutukset) sekä kaupunki- ja maisemakuvaan. Kaavaselostuksessa on todettu, että pm-ke-alueen rakentamisella voi olla myös pienissä määrin vaikutuksia luontoympäristöön, mutta arvion perusteluja ei ole tarkemmin esitetty. ELY-keskus toteaa, että kaavaselostuksessa ei ole esitetty esimerkiksi mallinnus- tai sovitekuvien avulla kelluvien rakenteiden vaikutusta maisemaan. Kaavaselostuksessa on lisäksi todettu, että edellä mainitun alueen rakentamisen periaatteet ratkaistaan ja huolehditaan asianmukaisin tavoin rakentamislupavaiheessa, mutta tämä ei ilmene asemakaavaehdotuksen kaavamääräyksistä. ELY-keskus katsookin, että kaavaehdotus tai kaavamääräykset nykyisellään eivät riittävästi tue kaavaselostuksessa esitettyä arviota kelluvien rakenteiden alueen vaikutuksista luontoympäristöön. Lisäksi kaavaselostuksessa ei ole arvioitu kelluvien rakenteiden tai yleisemmin kaavan vaikutuksia vesistöön. Vaikutuksia voi syntyä muun muassa happamien valumavesien tai kelluvissa rakenteissa syntyvien jätevesien päätyessä vesistöön. ELY-keskus katsoo, että kaavaselostusta tulee täydentää tältä osin. <i>Rakennettu kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva</i> ELY-keskus katsoo, että kaavaselostusta on täydennetty valmisteluaineiston nähtävillä olon jälkeen ja selvityksiin perustuvassa vaikutusten arvioinnissa tuotu esille, että kaavamuutoksella ei katsota olevan vaikutusta Sauvosaaren valtakunnallisesti arvokkaaseen rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY).	Todetaan. Ranta-alue on jo nykyiselläänkin muokattua (täyttömaata), joten vesirakentaminen ei aiheuta haittaa luontoympäristölle. Havainnekuviin on tarkennettu kelluvien rakennusten ryhmittelyä ja massoittelua. Rakentamisen vaikutuksia on tarkennettu selostukseen. Määräyksessä <i>6. Veteen ja veden äärelle rakentaminen</i> todetaan, että myös rakennusten sopeutuminen ympäröivään alueeseen tulee varmistaa rakentamislupahakemuksen yhteydessä. Veteen osoitettavat rakennukset rinnastuvat veneisiin, mikäli niiden jätehuolto on suljettua. Vesirakentamista koskevan kaavamääräyksen mukaan tulee rakentamislupahakemuksessa esittää rakennusvalvontaviranomaisen hyväksymä, perusteltu selvitys rakennusten ja rakenteiden turvallisuudesta, huomioiden rakennuspaikasta ja sään ääri-ilmiöistä johtuvat erityisolosuhteet. Näin ollen myös tekniset asiat, kuten viemäröinti ratkaistaan ja huolehditaan asianmukaisin tavoin rakentamislupavaiheessa. HaSu-maiden osalta kaavaehdotukseen on lisätty erillinen määräys, joka ohjaa happamoitushaittojen ennaltaehkäisyyn. Kaavaselostusta on tarkennettu. Todetaan.
---	---

Yhteenveto ja jatkotoimenpiteet ELY-keskus katsoo, kun otetaan huomioon edellä lausuttu, että kaavaehdotus ei täytä AKL 54 §:ssä säädettyjä asemakaavan sisältövaatimuksia. Kaavaehdotusta tulee korjata ja täydentää, kuten edellä on todettu.	Kaavaehdotusta on korjattu ja se asetetaan uudestaan nähtäville.
--	---