

Elinvoimalautakunta

13.05.2026

---

**Aika** 13.05.2026 klo 14:00 - 15:12**Paikka** Kaupunginhallituksen kokoushuone, 2. kerros**Käsitellyt asiat**

<b>§</b>	<b>Otsikko</b>	<b>Sivu</b>
§ 42	Laillisuus ja päätösvaltaisuus	3
§ 43	Pöytäkirjan tarkastus	4
§ 44	Lumilinnan matkailualueen asemakaavamuutos	5
§ 45	Kaupunginosan rajan muuttaminen Pajusaaren radan asemakaava-alueella	9
§ 46	Nordi Oy:n poikkeamis- ja sijoittamislupahakemus Holstinharjun aurinkovoimalahankkeelle	10
§ 47	Vuokrattavien pysäköintipaikkojen hinnoittelun tarkistaminen	14
§ 48	Elinvoimalautakunnan syksyn 2026 kokousajat	16
§ 49	Elinvoimatoimialan tilannekuva sekä äkillisen rakennemuutoksen toimintasuunnitelman katsaus 2026	17
§ 50	Elinvoimatoimialan talousseuranta 2026	18
§ 51	Tiedoksi saatettavat	19
§ 52	Ajankohtaiset asiat	20
§ 53	Wonderland of Lapland Oy:n poikkeamislupahakemus kiinteistölle 240-402-36-0 (Saarenottan leirikeskus)	21

Elinvoimalautakunta

13.05.2026

**Osallistujat**

	<b>Nimi</b>	<b>Klo</b>	<b>Tehtävä</b>	<b>Lisätiedot</b>
<b>Läsnä</b>	Kunnari Jukka	14:00 - 15:12	Puheenjohtaja	
	Hepola Liisa	14:00 - 15:12	Varapuheenjohtaja	
	Alamommo Mikko	14:00 - 15:12	Jäsen	
	Hämäläinen Tomi	14:00 - 15:12	Jäsen	
	Ojansivu Tapio	14:00 - 15:12	Jäsen	
	Pehkonen Pirkko	14:00 - 15:12	Jäsen	
	Sihlman Sanna	14:00 - 15:12	Jäsen	
	Vahtola Katja	14:00 - 15:12	Jäsen	
<b>Muu</b>	Heikka Kimmo	14:00 - 15:12	Elinvoimajohtaja, esittelijä	
	Alila Hanna	14:00 - 15:12	Sihteeri	
	Paulus Rantajärvi	14:00 - 15:12	Viran-/toimenhaltija	
	Saija Alakare	14:00 - 15:12	Viran-/toimenhaltija	
<b>Poissa</b>	Kumpula Anniina			
	Rojola Jani			
	Pekala Elmeri			
	Lescelius Marko			

---

**Käsitellyt asiat**

42 - 53 §

---

**Allekirjoittajat**Jukka Kunnari  
puheenjohtajaHanna Alila  
sihteeriLiisa Hepola  
pöytäkirjantarkastajaPirkko Pehkonen  
pöytäkirjantarkastaja

---

**Pöytäkirja on sähköisesti allekirjoitettu Kemin kaupungin asianhallintajärjestelmässä.**

---

**Pöytäkirja yleisesti nähtävillä**  
Yleisessä tietoverkossa

**Elinvoimalautakunta**

§ 42

13.05.2026

**Lailisuus ja päätösvaltaisuus**

**Elinvoimalautakunta 13.05.2026 § 42**

**Esittelijä**

Puheenjohtaja

**Päätösehdotus**

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

**Päätös**

Todettiin kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

**Elinvoimalautakunta**

§ 43

13.05.2026

**Pöytäkirjan tarkastus**

**Elinvoimalautakunta 13.05.2026 § 43**

**Esittelijä**

Puheenjohtaja

**Päätösehdotus**

Valitaan pöytäkirjan tarkastajiksi Liisa Hepola ja Pirkko Pehkonen.

**Päätös**

Valittiin pöytäkirjan tarkastajiksi Liisa Hepola ja Pirkko Pehkonen.

Elinvoimalautakunta	§ 32	18.03.2026
Elinvoimalautakunta	§ 44	13.05.2026

## Lumilinnan matkailualueen asemakaavamuutos

### Elinvoimalautakunta 12.11.2025 § 93

#### Valmistelu

Kaavoitusarkkitehti Saija Alakare, puh. 050 410 2969

Kaavoitus on valmistellut Lumilinnan matkailualueen asemakaavamuutoksen. Kaavamuutos on pantu vireille Kemin kaupunginhallituksen 10.2.2025 § 38 hyväksymän kaavoituskatsauksen yhteydessä.

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

Asemakaavan valmisteluaineisto pidettiin julkisesti nähtävillä 11.6.-1.8.2025. Lausuntoja saatiin 4 kpl (Lapin pelastuslaitos, Kemin Energia ja Vesi Oy, Lapin ELY-keskus ja Tornionlaakson museo). Mielenkiintoa ei jätetty.

Asemakaavaehdotus on laadittu lausunnot huomioiden. Lausunnot ja niiden vastineet on koottu erilliseksi yhteenvedoksi.

Kemin Matkailu Oy on teettänyt hotellista alustavia suunnitelmia (Suomen Aluerakennuttaja Oy – SARA). Suunnittelussa on tutkittu hotellirakennuksen massoittelun vaihtoehtoja sekä arkkitehtuurin, aluerakenteen että taloudellisuuden kannalta. Hotellirakennuksen paikka on määräytynyt niin, että LumiLinnan oleva rakennus ja hotelli on mahdollista yhdistää kulkusillalla. Oleva huoltorakennus on tarkoitus säilyttää. Rakennuksen sijainti mahdollistaa myös tontin kaakkoispään käytön muuhun, kuten lumirakentamiseen. LumiLinnan tontin, eli korttelin 171 käyttötarkoitusmerkintää on tarkennettu muotoon KL-1 -eli ”*Matkailua palvelevan liiketoiminnan sekä hotelli- ja majoitusrakennusten korttelialue.*” Korttelin rakennusoikeutta on kasvatettu nykyisen asemakaavan 10 000 kerrosneliömetristä 15 000 kerrosneliömetriin. Hotellitontin maksimikerroslukumäärä on kaavaehdotuksessa VI.

Lisääntyvän autopaikkatarpeen myötä voimassa olevan asemakaavan korttelin 161 KL-2 -tontin tilalle osoitetaan LPA-3 -alue: ”*Autopaikkojen korttelialue, jolle saadaan sijoittaa kortteleiden 171 ja 161 autopaikkoja. Alueelle saa sijoittaa linja-autopysäköintiä sekä linja-autoja varten tarkoitettuja katoksia.*”

Näiden edellä esitettyjen muutosten lisäksi kaavan aluevarauksia on tarkennettu muun muassa venesataman osalta. Venesataman toiminnot on kaavassa turvattu.

Asemakaavatarkastajien kokous pidettiin 23.10.2025. Kokouksessa nousi esiin teknisiä huomioita kaavakartasta, jotka on tarkennettu ehdotukseen. Huomiot koskivat ohjeellisia hulevesien viivytysalueita, KL-1 -tontin palo- ja pelastusturvallisuuden varmistamista poistamalla tontin

Elinvoimalautakunta	§ 32	18.03.2026
Elinvoimalautakunta	§ 44	13.05.2026

sisäinen pysäköimispaikka, LV-alueen rakennusoikeuden tarkentamista sekä RM-3 -tontin kaakkoispuolisen satamalaiturin leventämistarvetta. Asemakaavatarkastajilla ei ollut kaavaehdotuksesta muuta huomautettavaa.

Kaavaehdotuksesta on tehty yritysvaikutusten arviointi, jonka yhteenvedossa todetaan: *”Kaavamuutos toteuttaa kaupungin strategiaa ja tekee Lumilinnan alueesta entistä vetovoimaisemman matkailuelinkeinojen kannalta.”*

Liitteenä kooste valmisteluaineiston lausunnoista ja niiden vastineet sekä asemakaavaehdotus. Oheismateriaalina kaavaselostus liitteineen.

**Esittelijä** Elinvoimajohtaja Kimmo Heikka

**Päätösehdotus** Lautakunta hyväksyy kaavan valmisteluaineiston sekä lausuntoihin esitetyt vastineet ja päättää asettaa asemakaavaehdotuksen AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville sekä pyytää MRA 28 §:n mukaisesti keskeisten viranomaisten lausunnot.

**Päätös** Niina Pekkala (intressijäävi) ja Johanna Buska (intressijäävi) ilmoittivat esteellisyytensä asian käsittelyyn ja poistuivat kokoushuoneesta asian käsittelyn ajaksi.

Lautakunta hyväksyi kaavan ja valmisteluaineiston sekä lausuntoihin esitetyt vastineet ja päätti asettaa asemakaavaehdotuksen AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville sekä pyytää MRA 28 §:n mukaisesti keskeisten viranomaisten lausunnot.

## **Elinvoimalautakunta 18.03.2026 § 32**

**Valmistelu** Kaavoitusarkkitehti Saija Alakare, puh. 050 410 2969

Asemakaavaehdotus pidettiin nähtävillä 19.11.-19.12.2025. Siitä antoivat lausunnot Lapin pelastuslaitos, Kemin Energia ja Vesi Oy, Tornionlaakson museo, Lapin Ely-keskus sekä Kemin Matkailu Oy. Muistutuksia ei jätetty.

Lausuntojen perusteella asemakaavaehdotukseen kohdentui sellaisia muutoksia, että muutettu ehdotus tulee asettaa uudelleen nähtäville. Museoviranomaisen sekä Lapin Ely-keskuksen lausunnoissaan esittämät asiakokonaisuudet on täydennetty kaava-aineistoon. Kemin Matkailu Oy lausui alueen muutostarpeista sen perusteella, että yhtiön suunnitteleman hotellin ja aluekokonaisuuden suunnittelu on tarkentunut. Uusi kaavaehdotus on laadittu tarkentuneen suunnitelman perusteella.

Elinvoimalautakunta

§ 32 18.03.2026

Elinvoimalautakunta

§ 44 13.05.2026

Kaavan liitteenä on Lumilinnan matkailu-alueen viitesuunnittelumateriaali, jossa on havainnollistettu kaavaratkaisun mahdollistamaa kokonaisuutta. 2. kaavaehdotusta on päivitetty muun muassa seuraavilta osin: LPA-3 -tontin aluevaraus ja käyttötarkoitus, RM-3 -tontin rakennusoikeus- ja kerroslukumäärä sekä KL-2 -korttelin rakennusoikeus ja rakennusala. Lisäksi kaavamääräyksiä tarkennettiin tarvittavilta osin.

Nähtäville ja lausuntopyynnöille menevään aineistoon täydennetään selostukseen ja sen liitteeksi konsultin laatimat päivitetty havainnekuvat.

Liitteenä kooste 1. ehdotusvaiheen lausunnoista ja niiden vastineet sekä asemakaavaehdotus. Oheismateriaalina kaavaselostus liitteinen.

**Esittelijä**

Elinvoimajohtaja Kimmo Heikka

**Päätösehdotus**

Lautakunta hyväksyy kaavan valmisteluaineiston sekä lausuntoihin esitetyt vastineet ja päättää asettaa 2. asemakaavaehdotuksen AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville sekä pyytää MRA 28 §:n mukaisesti keskeisten viranomaisten lausunnot.

Pykälä tarkistetaan kokouksessa.

**Päätös**

Lautakunta hyväksyi kaavan valmisteluaineiston sekä lausuntoihin esitetyt vastineet ja päätti asettaa 2. asemakaavaehdotuksen AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville sekä pyytää MRA 28 §:n mukaisesti keskeisten viranomaisten lausunnot.

Pykälä tarkastettiin kokouksessa.

**Elinvoimalautakunta 13.05.2026 § 44****135/10.02.03/2025****Valmistelu**

Kaavasuunnittelija Miisa Saukkonen, puh. 040 359 3593

2. asemakaavaehdotus pidettiin nähtävillä 25.3.-23.4.2026. Nähtävilläolon aikana aineistosta lausunnot jätti Lupa- ja valvontavirasto, Tornionlaakson museo ja Oulun Energia Kenve Oy. Muistutuksia ei jätetty.

Tornionlaakson museon ja Oulun Energia Kenve Oy:n lausunnot merkitään tiedoksi. Lupa- ja valvontaviraston lausunnon perusteella osaa kaavamerkinnoistä ja -määräyksistä sekä selostuksesta tarkennettiin pieninä teknisinä muutoksina. Lupa- ja valvontaviraston lausuntoon liittyen pidettiin kuntavastaavan kanssa kaavaneuvottelu 29.4.2026 tarvittavien tarkennusten selkeyttämiseksi.

Elinvoimalautakunta	§ 32	18.03.2026
Elinvoimalautakunta	§ 44	13.05.2026

Tekniset muutokset kohdistuivat hulevesien hallintaan sekä kelluvaan rakentamiseen ja sen vaikutuksien arviointiin.

Kaavoitus on valmistellut lausuntojen vastineet.

**Liitteenä** lausuntojen kooste vastineineen sekä hyväksyttävä asemakaavaehdotus. **Oheismateriaalina** asemakaavaselostus liitteineen.

<b>Esittelijä</b>	Elinvoimajohtaja Kimmo Heikka
<b>Päätösehdotus</b>	Lautakunta päättää hyväksyä 2. kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen vastineet. Lisäksi lautakunta hyväksyy 2. asemakaavaehdotuksen sekä esittää asemakaavan edelleen kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.
<b>Päätös</b>	Lautakunta päätti hyväksyä 2. kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen vastineet. Lisäksi lautakunta hyväksyi 2. asemakaavaehdotuksen sekä esittää asemakaavan edelleen <b>kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston</b> hyväksyttäväksi.

#### Liitteet

- 1 2. Ehdotusvaiheen Lausunnot ja vastineet
- 2 Lumilinnan asemakaavamuutos hyväksyntä kartta

#### Oheismateriaali

- LumiLinnan asemakaavaselostus hyväksyntä
- Selostuksen liite 1 Lumilinnan asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma OAS 10.6.2025
- Selostuksen liite 2 Lumilinnan asemakaavamuutoksen OAS:sta saatu lausunto, mielipide ja niiden vastineet
- Selostuksen liite 3. Valmisteluvaiheen lausunnot ja vastineet
- Selostuksen liite 4. Ehdotusvaiheen lausunnot ja vastineet
- Selostuksen liite 6. Lumilinnan matkailualueen viitesuunnittelumateriaali
- Selostuksen liite 7. Seurantalomake

Elinvoimalautakunta

§ 45

13.05.2026

**Kaupunginosan rajan muuttaminen Pajusaaren radan asemakaava-alueella****Elinvoimalautakunta 13.05.2026 § 45  
265/10.02.06/2026****Valmistelu**

Kaavasuunnittelija Miisa Saukkonen, puh. 040 359 3593

Pajusaaren radan asemakaavamuutoksen lainvoimasta seuraa alueen kiinteistöjen lohkominen. Alueen länsipäässä Sahasaarella sijaitseva vanha junaradan alue (määräala kiinteistöstä 240-403-118-1) on tarkoitus yhdistää Metsä Fibre Oy:n kiinteistöön 240-28-2801-5.

Kaupunginosan rajat on vahvistettu asemakaavoituksen yhteydessä. Kiinteistöt eivät saa sijaita useamman kaupunginosan alueella, minkä vuoksi kyseisen lohkomisen mahdollistamiseksi määräalan pohjoisreunassa kulkeva kaupunginosan raja tulee siirtää sen eteläpuolelle kulkevaksi. Näin Metsä Fibre Oy:n kiinteistö saadaan kokonaan saman kaupunginosan alueelle.

Kyseessä on hallinnollinen aluejako, jolla ei ole vaikutusta asemakaavan toteuttamiseen tai muuhun alueidenkäyttöön. Tällaisen teknisen muutoksen vuoksi asiaa ei ole tarpeen käsitellä varsinaisena kaavamuutoksena vaan asia voidaan ratkaista lautakunnan päätöksellä.

**Liitteenä** kartta määräalan alueelta.

**Esittelijä**

Elinvoimajohtaja Kimmo Heikka

**Päätösehdotus**

Elinvoimalautakunta päättää siirtää kaupunginosan rajan kiinteistön lohkomisen mahdollistamiseksi.

**Päätös**

Elinvoimalautakunta päätti siirtää kaupunginosan rajan kiinteistön lohkomisen mahdollistamiseksi.

Liitteet

3 Uusi kaupunginosan raja

Elinvoimalautakunta

§ 46

13.05.2026

**Nordi Oy:n poikkeamis- ja sijoittamislupahakemus Holstinharjun aurinkovoimalahankkeelle****Elinvoimalautakunta 13.05.2026 § 46  
62/10.05.02/2026****Valmistelu**

Kaavoitusarkkitehti Saija Alakare, puh. 050 410 2969

Nordi Oy on anonut yleiskaavasta poikkeamista ja sijoittamislupaa aurinkovoimahanketta varten kiinteistöille 240-402-4-75 ja 240-402-42-0 ja sähköasemaa sekä energiavarastoa varten kiinteistölle 240-403-22-178. Kiinteistöjen alueella on voimassa Eteläisten alueiden yleiskaava (YK-6). Yleiskaava on saanut lainvoiman vuonna 2008. Alueita ei ole asemakaavoitettu.

**Aurinkovoimapuisto:**

Kaavassa kiinteistö 240-402-4-75 (jolle hankealue pääosin sijoittuu) on osoitettu merkinnällä VU (*"Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue."*), jolle on osoitettu moottorikelkkailureitti. Merkinnällä on kaavaa laatiessa tavoiteltu vanhan suljetun Holstinharjun kaatopaikan ja sen ympäristön hyödyntäminen moottoriturheiluratana. Tämä ei ole toteutunut. Lisäksi radan varsi kiinteistön 240-402-42-0 kohdalta (jolle osa hankealueesta sijoittuu) on kaavassa osoitettu merkinnällä EV (*"Suojaviheralue. Alue on varattu liikenteen, teollisuuden ja jätteenkäsittelypaikan tms. päästöhaittoja vaimentaville istutuksille tai suojarakenteille. Aluetta on hoidettava puistomaisesti. Alueella ei sallita uudisrakentamista, sillä rakennusoikeus on osoitettu tilakohtaisesti tällä yleiskaavalla vahvistuville muille alueille."*)

**Sähköasema:**

Sähköasemaa ja energiavarastoa varten on lisäksi vuokrattu 0,5 ha kokoinen aluevaraus kiinteistöstä 240-403-22-178 Fingridin voimajohdon läheisyydestä. Kaavassa sähköaseman alue on osoitettu merkinnällä M-2 (*"Maa- ja metsätalousvaltainen alue. Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle saa rakentaa maa- ja metsätalouden vuoksi tarpeellisia ja yleistä virkistyskäyttöä palvelevia rakennuksia ja laitteita. Maankäyttö- ja rakennuslain 128.1 §:n nojalla alueella ei sallita yli 3 ha suuruisia avohakkuita ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa."*)

Sähköasema ja energiavarasto tarvitsevat hakijan mukaan rakennusoikeutta yhteensä noin 550 k-m<sup>2</sup>.

**Maanomistus:**

Aurinkovoimapuiston ja sähköaseman kiinteistöt ovat kaupungin omistuksessa. Hanketoimija ja kaupunki ovat solmineet alueista maanvuokrasopimuksen. Siirtolinja kulkee osin yksityisten kiinteistöjen kautta. Siirtolinjan luvitus käsitellään poikkeamisesta erillisenä asiana.

**Luvitus:**

Hankkeen luvituksesta käydyssä ennakkoneuvottelussa (17.6.2025) kaupungin, Lapin Ely-keskuksen sekä hanketoimijan kesken on katsottu,

että hanke ei tarvitse YVA-menettelyä eikä yleiskaavamuutosta tai asemakaavan laadintaa vaan asia voidaan tutkia poikkeamismenettelyllä.

Rakentamislain 57 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Hakija esittää yleiskaavasta poikkeamiselle erityisenä syytä:

*1. Kemin strategian mukaan Kemi aikoo olla vihreän siirtymän eturivissä, ja vihreän sähkön hanke toteuttaa kaupungin strategiaa erinomaisesti ja on kaupungin edun mukaista.*

*2. Nordin voimalahanke mahdollistaa teollisen rakentamisen alueelle, missä ympäristöön liittyvät riskitekijät ja kuormitus aiheuttavat maankäytöllisiä haasteita. Voimalan rakentaminen mahdollistaa entisen kaatopaikkakiinteistön hyötykäytön jatkossa, ja alueen vesienhallinta sekä kaatopaikkarakenteiden kunnossapito jatkuvat näin vähintään voimalan elinkaaren ajan. Voimalan rakentamisen yhteydessä toteutetaan hulevesisuunnitelman mukaisesti vesienhallintatoimet, sekä vedenlaadun valvonta jatkossa. Myös alueen länsilaidan turvemaiden hulevesien käsittely voidaan ohjata alueen pohjoisnurkan suolle, joka on aiemman ojituksen myötä kuivunut luonnontilaista heikommaksi, ja täten parantaa suotyypin ekologista tilaa.*

*3. Nordin voimala perustetaan kaatopaikan osalta kelluvalla perustuksella, mikä mahdollistaa alueen teknisen jatkokäytön ilman kaatopaikkarakenteiden hajoamista. Samalla kaatopaikan päältä raivattavan puuston juuret eivät pääse rikkomaan suojakerroksia ja aiheuttamaan kaasua – sekä vesistökuormitusta. Näin mahdollistetaan myös tontin tarkoituksenmukainen käyttö jatkossa.*

*4. Erityinen syy koskien sähköasemaa ja energiavarastoa: Fingrid osoittaa liittyjälle liittymispisteen, jonka yhteyteen liittymisen toteuttamiseksi tarvitaan sähköasema. Sähköasema sijoitetaan siten liittymispisteen kohdalle. Energiavarastot tulee liittää sähköasemaan. Ne on mahdollista sijoittaa myös muualle, mutta liittyminen sähköasemalle sähköaseman vieressä vähentää oleellisesti muita vaikutuksia kuten erillisestä rakentamispaikasta ja rakennettavasta erillisestä kaapeloinnista aiheutuvaa ympäristökuormitusta. Lisäksi energiavaraston sijoittaminen jollekin toiselle kiinteistölle edellyttäisi omaa, erillistä prosessiaan, mikä kuormittaisi viranomaisen käsittelyprosessia.*

Liitteenä olevassa asiakirjassa ”Poikkeus- ja sijoittamislupahakemus Hostinharjun aurinkovoimala, Kemi” hakijan mukaan lisääntyvän päästöttömän ja uusiutuvan sähköntuotannon myötä hanke edistää siirtymistä vähähiiliseen yhteiskuntaan, joka edistää valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Kappaleessa 7.7 Vaikutukset maankäyttöön ja kaavoitukseen on todettu seuraavaa: ”Aurinkovoiman perustaminen jo käyttöön otetulle, ihmisen vahvasti muokkaamalle alueelle on

*kiertotalouden periaatteen mukaista. Hankkeessa pystytään hyödyntämään olemassa olevaa infrastruktuuria, sillä hankkeen toteuttaminen ei edellytä esimerkiksi tieverkoston laajentamista. Lisäksi voidaan todeta, että Orpon hallituksen (2023) hallitusohjelmassa toivotaan aurinkovoimarakentamisen sijoittuvan rakennettuun ympäristöön ja joutomaille.”*

Kuuleminen:

Poikkeamishakemuksesta on lähetetty lausuntopyynnöt Lapin elinvoimakeskukselle, Lupa- ja valvontavirastolle, Väylävirastolle, Tornionlaakson museolle, Fingrid Oyj:lle ja Traficomille.

Poikkeamishakemuksen vireilletulosta kuulutettiin Lounais-lappi lehdessä ja kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla. Lisäksi naapurikiinteistöjen omistajia on kuultu kirjeitse.

Lausunnot ja mielipiteet on koottu liitteenä olevaan tiedostoon, jossa on esitetty myös valmistellut vastineet. Hakijan antamat vastineet ovat mukana asiakirjassa.

Johtopäätökset:

Yleiskaavan VU käyttötarkoituksen on todettava olevan toimimaton alueelle, koska se ei ole toteutunut. Vanha kaatopaikka ei ole helposti hyödynnettävissä ja kaavoitus katsoo sen hyödyntämisen aurinkovoimapuistona olevan kannatettavaa. Aurinkovoimapuiston tai sähköaseman ja energiavaraston ei katsota aiheuttavan vähäistä suurempaa haittaa ympäristölle.

Yleiskaavan ollessa yleispiirteinen, mahdollisen sähköaseman vuokra-alueen sijaintia voi tarpeen mukaan siirtää Fingridin ja hakijan sopiman mukaisesti, mikäli vuokra-alue sijoittuu lähelle kartalla esitettyä sijaintia ja sen koko ei merkittävästi muutu. (Viitaten Fingrid Oyj:n lausuntoon ja siihen laadittuun vastineeseen.) Näin ollen tämän lupapäätöksen voi katsoa käsittelevän sähköaseman ja energiavaraston aluetta kiinteistöstä 240-403-22-178 riittävällä tarkkuudella.

Edellä mainittujen perusteluiden myötä hankkeen ei voida katsoa aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueenkäytön muulle järjestämiselle. Hanke ei myöskään erityisin ehdoin vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä johda merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Hakemuksen voi näin ollen katsoa täyttävän rakentamislain poikkeamislualle asettamat edellytykset ja poikkeaminen yleiskaavasta voidaan myöntää seuraavin ehdoin:

- Suljetun kaatopaikan sulkurakenteisiin ja vesienhallintakeinoihin ei puututa ja niiden ympäristöä turvaavat ominaisuudet säilytetään.
- Maakaapeliinjaus hankealueelta (radan vartta ja Stora Enso Veitsiluoto Oy:n Veitsiluoto- Kittilänjärvi 11 kV linjan viertä) sähköasemalle tulee luvittaa ja toteuttaa siten, että se ei aiheuta haittaa ympäristölle. Erityisesti on huomioitava hankealueen läheisyydessä sijaitsevat merkittävät luontotyypit, kuten Stora Enso Veitsiluoto Oy:n linjalla sijaitseva rimpineva.
- Linnuston pesimäaika tulee ottaa huomioon hakemuksessa esitetyllä

Elinvoimalautakunta

§ 46

13.05.2026

tavalla.

- Suojellun kasvilajiston osalta tulee noudattaa hakemuksessa esitettyä luvitusmenettelyä Lupa- ja valvontaviraston kautta.

- Hanketoimijan tulee teettää lausunnoissa esiin nostettu museoviranomaisen hyväksymä arkeologinen selvitys. Mikäli alueelta löydetään huomioitavia kohteita, tulee niiden osalta toimia muinaismuistolain ja museoviranomaisen edellyttämällä ja ohjeistamalla tavalla, eikä kohdealueen rakentamistoimenpiteisiin saa ryhtyä.

Lisäksi rakentamislupa- ja toteutusvaiheessa on huomioitava myös muut lausunnoissa esille nousseet asiat.

#### Liitteenä

Hakemus: ”Poikkeus- ja sijoittamislupahakemus Hostinharjun aurinkovoimala, Kemi” (päivätty 16.1.2026)

Yleiskuvaus ja karttaotteet hankkeesta

Nordi Oy lausunnot ja huomautukset sekä niiden vastineet

Neuvottelumuistio Nordin Holstinharjun aurinkovoimahanke 17.6.2025

Holstinharju asemapiirros Nordi Oy

#### **Esittelijä**

Elinvoimajohtaja Kimmo Heikka

#### **Päätösehdotus**

Elinvoimalautakunta hyväksyy vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin ja päättää hyväksyä yleiskaavasta poikkeamisen sekä hankkeen sijoittamisluvan edellä esitetyn ehdoin. Päätös lähetetään tiedoksi hakijalle, rakennusvalvonnalle, Lupa- ja valvontavirastolle sekä Lapin elinvoimakeskukselle. Päätös on voimassa kaksi vuotta päätöksen antopäivästä.

#### **Päätös**

Elinvoimalautakunta hyväksyi vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin ja päätti hyväksyä yleiskaavasta poikkeamisen sekä hankkeen sijoittamisluvan edellä esitetyn ehdoin. Päätös lähetetään tiedoksi hakijalle, rakennusvalvonnalle, Lupa- ja valvontavirastolle sekä Lapin elinvoimakeskukselle. Päätös on voimassa kaksi vuotta päätöksen antopäivästä.

#### Liitteet

- 4 Poikkeus- ja sijoittamislupahakemus Holstinharjun aurinkovoimala, Kemi (päivätty 16.1.2026)
- 5 Yleiskuvaus ja karttaotteet hankkeesta
- 6 Nordi Oy lausunnot ja huomautukset sekä niiden vastineet
- 7 Neuvottelumuistio Nordin Holstinharjun aurinkovoimahanke 17.6.2025 (Lapin Ely-keskus, hanketoimija ja kaupunki)
- 8 Holstinharju asemapiirros Nordi Oy

Elinvoimalautakunta

§ 47

13.05.2026

**Vuokrattavien pysäköintipaikkojen hinnoittelun tarkistaminen****Elinvoimalautakunta 13.05.2026 § 47**  
**74/10.00.04/2026****Valmistelu**

Kaupungingeodeetti Paulus Rantajärvi, puh. 050 594 8440

Kaupunki on vuokrannut Keskuspuistokadun ja Täiköntorin yleisiltä pysäköintialueilta yhteensä 139 autopaikkaa. Pysäköintipaikat on vuokrattu niille kiinteistöille, joilla ei ole tontillaan tilaa osoittaa asemakaavassa määrättyä autopaikkavelvoitetta. Vuokrasopimukset ovat olleet kestoltaan 10 vuotta ja niitä on jatkettu niiden päättyessä.

Pysäköintipaikkojen hinnoittelua on tarkistettu viimeksi teknisessä lautakunnassa 15.3.2011 §33. Päätös on **oheismateriaalina**. Kyseisessä päätöksessä lautakunta hiukan alensi kaupunginhallituksen 6.6.1988 §1061 päätöksen mukaista hinnoittelua. Täiköntorin osalta yhden pysäköintiruudun vuosivuokraksi päätettiin 293 €. Keskuspuistokadun pysäköintialueen yhden pysäköintiruudun vuosivuokra on 249,56 € vuodessa.

Täiköntorin pysäköintipaikan hinta on muodostunut seuraavasti.

- Laskennallinen yhden pysäköintipaikan pinta-ala on 25 m<sup>2</sup>. Tämä sisältää pysäköintiruudun pinta-alan ja myös jyvitetyn osuuden pysäköintiruutujen ulkopuolella olevista kulkuväylistä.
- Maapohjan hinnoittelu on 152 €/m<sup>2</sup>. Maapohjan vuosivuokra on Sauvosaaren alueella 5%:a myyntihinnasta, joten vuosivuokra on 5% x 25m<sup>2</sup> x 152€/m<sup>2</sup> = 198,19 €/autopaikka.
- Vuotuiset kunnossapitokustannukset autopaikkaa kohti ovat olleet 37,50 € vuodessa.
- Rakentamiskustannusten pääomavuokra 30 vuoden kuoletusajalla ja 5,5%:n korkoprosentilla (0,06816 x 25 m<sup>2</sup> x 960) = 65,40 € / vuosi

Pysäköintipaikkoja on vuokrattu Täiköntorin pysäköintialueelta 68 kappaletta ja Keskuspuistokadun pysäköintialueelta 71 kappaletta. Laskutetut vuosivuokrat kiinteistöä kohden ovat olleet noin 4 500 – 12 000 euroa vuodessa.

Pysäköintipaikkojen hinnoittelusta on tullut kritiikkiä. Osasyynä on muun muassa kiinteistöjen ylläpitokustannusten kasvu ja yleisesti tiedossa oleva kivijalkakauppojen valtakunnallinen ahdinko ihmisten ostoskäyttäytymiseen liittyen. Elinvoiman kannalta huoli on todellinen ja pysäköintipaikkojen hinnoittelun tarkistaminen tarpeellinen.

Maankäyttö esittää, että pysäköintipaikkojen hinnoittelua tarkistetaan siten, että kaikilta yleisiltä pysäköintialueilta vuokrattavat pysäköintiruudut Sauvosaaren kaupunginosasta ovat hinnoittelultaan yhtenevät ja että yhden pysäköintiruudun vuosivuokra olisi 180 €, joka sisältää kunnossapitokustannuksen 37,50 €/vuosi. Tällä hinnoittelulla autopaikan laskennalliseksi kuukausivuokraksi tulee 15 €. Ympäristöjohtajan näkemys

Elinvoimalautakunta

§ 47 13.05.2026

on, että rakentamiskustannukset ovat tulleet kuoletetuksi. Hinnoittelu otetaan käyttöön takautuvasti kuluvan vuoden alusta lukien myös voimassa olevien pysäköintipaikkojen vuokrasopimusten osalta, mikäli vuokralainen tähän suostuu.

Perustelut ovat seuraavat:

- Keskustan maan arvo on pienentynyt
- Kivijalkaliikkeiden määrä on vuosien saatossa vähentynyt, joka aiheuttaa vuokrien menetystä kiinteistöjen omistajalle
- Kiinteistöjen ylläpitokustannukset ovat nousseet
- Keskustan pysäköintipaikkojen yhtenäinen hinnoittelu tuo tasapuolisuutta.

**Esittelijä**

Elinvoimajohtaja Kimmo Heikka

**Päätösehdotus**

Elinvoimalautakunta päättää hyväksyä, että kaikilta yleisiltä pysäköintialueilta vuokrattavat pysäköintiruudut Sauvosaaren kaupunginosasta ovat hinnoittelultaan yhtenevät ja että yhden pysäköintiruudun vuosivuokra on 180 €, joka sisältää kunnossapitokustannuksen 37,50 €/vuosi. Autopaikan laskennalliseksi kuukausivuokraksi tulee 15 €. Hinnoittelu otetaan käyttöön takautuvasti kuluvan vuoden alusta lukien myös voimassa olevien pysäköintipaikkojen vuokrasopimusten osalta, mikäli vuokralainen tähän suostuu.

**Päätös**

Elinvoimalautakunta päätti hyväksyä, että kaikilta yleisiltä pysäköintialueilta vuokrattavat pysäköintiruudut Sauvosaaren kaupunginosasta ovat hinnoittelultaan yhtenevät ja että yhden pysäköintiruudun vuosivuokra on 180 €, joka sisältää kunnossapitokustannuksen 37,50 €/vuosi. Autopaikan laskennalliseksi kuukausivuokraksi tulee 15 €. Hinnoittelu otetaan käyttöön takautuvasti kuluvan vuoden alusta lukien myös voimassa olevien pysäköintipaikkojen vuokrasopimusten osalta, mikäli vuokralainen tähän suostuu.

Oheismateriaali

Teknisen lautakunnan päätös 15.3.2011 § 33 - Täikönaukion paikoitusalueelta vuokrattujen autopaikkojen vuokrasopimusten tarkistaminen

Elinvoimalautakunta

§ 48

13.05.2026

**Elinvoimalautakunnan syksyn 2026 kokousajat****Elinvoimalautakunta 13.05.2026 § 48**  
**577/00.01.02/2024****Valmistelu**

Elinvoimajohtaja Kimmo Heikka, puh. 040 555 8020

Kemin kaupungin hallintosäännön § 140 mukaan toimielin päättää kokoustensa ajan ja paikan.

Kokous pidetään myös, milloin puheenjohtaja katsoo kokouksen tarpeelliseksi tai enemmistö toimielimen jäsenistä tekee puheenjohtajalle esityksen kokouksen pitämisestä ilmoittamansa asian käsittelyä varten. Tällöin puheenjohtaja määrää kokousajan.

Puheenjohtaja voi perustellusta syystä peruuttaa kokouksen.

**Esittelijä**

Elinvoimajohtaja Kimmo Heikka

**Päätösehdotus**

Elinvoimalautakunta päättää kokousajat syksylle 2026 seuraavasti:

19.8. klo 14  
9.9. klo 14  
7.10. klo 14  
11.11. klo 14  
9.12. klo 14

**Päätös**

Elinvoimalautakunta päätti kokousajat syksylle 2026 seuraavasti:

19.8. klo 14  
9.9. klo 14  
7.10. klo 14  
11.11. klo 14  
9.12. klo 14

Elinvoimalautakunta

§ 49

13.05.2026

**Elinvoimatoimialan tilannekuva sekä äkillisen rakennemuutoksen toimintasuunnitelman katsaus 2026****Elinvoimalautakunta 13.05.2026 § 49  
13/00.01.02/2026****Valmistelu**

Elinvoimajohtaja Kimmo Heikka, puh. 040 555 8020,  
työllisyysjohtaja Riitta Hakala, kaupungingeodeetti Paulus Rantajärvi,  
elinkeinopäällikkö Hanna Alila

Kemin kaupungin elinvoimatoimiala aloitti toimintansa 1.8.2021 organisaatiouudistuksen myötä.

- Toimialajohtaja ja tulosaluepäälliköt esittelevät lautakunnalle kokouksissa elinvoimatoimialan toiminnan tilannekuvan.

Stora Enson lakkauttamispäätös huhtikuussa 2021 käynnisti Kemin kaupungin johtamana äkillisen rakennemuutoksen toimintasuunnitelman laadinnan. Valtioneuvosto hyväksyi äkillisen rakennemuutoksen toimintasuunnitelman 26.6.2021.

- Toimialajohtaja esittelee ÄRM- työn tilannekatsauksen.

**Esittelijä**

Elinvoimajohtaja Kimmo Heikka

**Päätösehdotus**

Elinvoimatoimialan tilannekuva sekä äkillisen rakennemuutoksen toimintasuunnitelman katsaus merkitään tiedoksi.

**Päätös**

Elinvoimatoimialan tilannekuva sekä äkillisen rakennemuutoksen toimintasuunnitelman katsaus merkittiin tiedoksi.

Elinvoimalautakunta

§ 50

13.05.2026

**Elinvoimatoimialan talousseuranta 2026****Elinvoimalautakunta 13.05.2026 § 50  
12/02.02.02/2026**

<b>Valmistelu</b>	Elinvoimajohtaja Kimmo Heikka, puh. 040 555 8020 Elinvoimatoimialan talousarvion toteuma <u><b>oheismateriaalina.</b></u>
<b>Esittelijä</b>	Elinvoimajohtaja Kimmo Heikka
<b>Päätösehdotus</b>	Elinvoimatoimialan talousarvion toteuma merkitään tiedoksi.
<b>Päätös</b>	Elinvoimatoimialan talousarvion toteuma merkittiin tiedoksi.

**Elinvoimalautakunta**

§ 51

13.05.2026

**Tiedoksi saatettavat**

**Elinvoimalautakunta 13.05.2026§ 51**

**Saapuneet päätökset**

**Saapuneet kirjeet**

**Tiedoksi saapuneet asiat**

**Esittelijä** Elinvoimajohtaja Kimmo Heikka

**Päätösehdotus** Merkitään tiedoksi.

**Päätös** Merkittiin tiedoksi.

Elinvoimalautakunta

§ 52

13.05.2026

**Ajankohtaiset asiat****Elinvoimalautakunta 13.05.2026 § 52**

Keskustellaan ajankohtaisista asioista.

Kuntamarkkinat järjestetään 16.-17.9.2026 Kuntatalolla Helsingissä. Tiedoksi ja keskusteltavaksi, ketkä lautakunnasta ja viranhaltijoista ovat osallistumassa tapahtumaan.

Seuraavan kokouksen ajankohta 3.6.2026 klo 14.00.

**Esittelijä**

Elinvoimajohtaja Kimmo Heikka

**Päätösehdotus**

Merkitään tiedoksi.

**Päätös**

Elinvoimalautakunnan osallistujiksi Kuntamarkkinoille valittiin lautakunnan puheenjohtaja ja varapuheenjohtaja. Tavoite on, että Kuntamarkkinoille lähtisi 3-4 viranhaltijaa. Keskustellaan viranhaltijoiden valinnasta lautakunnan kesäkuun kokouksessa.

Merkittiin tiedoksi seuraavan kokouksen ajankohta.

Elinvoimalautakunta

§ 53

13.05.2026

**Wonderland of Lapland Oy:n poikkeamislupahakemus kiinteistölle 240-402-36-0 (Saarenottan leirikeskus)**

Elinvoimalautakunta 13.05.2026 § 53

256/10.05.02/2026

**Valmistelu**

Kaavoitusarkkitehti Saija Alakare, puh. 050 410 2969

Wonderland of Lapland Oy on anonut poikkeamista kiinteistölle 240-402-36-0 (Saarenottan leirikeskus). Kiinteistön alueella on voimassa Kemijokisuun ja Karihaaran oikeusvaikutteinen yleiskaava. Yleiskaava on saanut lainvoiman vuonna 2001. Aluetta ei ole asemakaavoitettu.

Kiinteistö on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu merkinnällä PY-2: *"Virkistys- ja koulutustoimintojen alue. Alue varataan yhteisöjen virkistys- ja koulutustarkoituksia palveleville loma-asunnoille ja yhteistiloille. Korttelitehokkuus enintään  $e=0,20$ . Rakennettaessa asemakaavan ulkopuolisille alueille rakennusten yhteenlaskettu pinta-ala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta, kuitenkin enintään 2500 kerrosneliometriä."*

Poikkeamista haetaan oikeusvaikutteisen yleiskaavan käyttötarkoituksimerkinnästä. Hakijan tavoitteena on rakentaa alueelle 24 matkailua palvelevaa majoitusrakennusta ja nykyisten rakennusten käyttötarkoitus on tarkoitus muuttaa palvelemaan matkailua.

Rakentamislain 57 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Hakija esittää erityisenä syynä poikkeamiselle mm. sen, että nykyinen yleiskaava ei enää täysin vastaa alueen kehitystarpeita. Kaavoitus puoltaa näkemystä yleiskaavamerkinnän (PY-2) nykyaikaan sopimattomuudesta. Kaavoitus katsoo, että matalalla käyttöasteella oleville rakennuksille on järkevää saada tehokkaampaa käyttöä, mikä suoraan nykyisellä kaavamerkinnän mukaisella käytöllä on haastavaa. Olemassa olevien rakennusten kunnostaminen ja tehokkaampi hyödyntäminen tukee myös kestävä kehityksen tavoitteita. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden yhteydessä todetaan: *"Rakennettuun ympäristöön on sitoutunut valtaosa Suomen kansallisvarallisuudesta. Kansantalouden ja resurssitehokkuuden kannalta on tärkeää hyödyntää olemassa olevaa rakennetta mahdollisimman hyvin."* Tavoitteena on luoda edellytykset vähähiiliselä ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan

rakenteeseen.

[https://www.ymparisto.fi/sites/default/files/documents/VATp%C3%A4%C3%A4t%C3%B6s14.12.2017\\_FI.pdf](https://www.ymparisto.fi/sites/default/files/documents/VATp%C3%A4%C3%A4t%C3%B6s14.12.2017_FI.pdf)

Kiinteistön rajanaapureita (12 kpl) on kuultu, sekä kuulus julkaistu kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla. Lisäksi hankkeeseen ryhtyvää on järjestänyt hankkeesta tiedotustilaisuuden lähialueen asukkaille tiistaina 5.5.2026 leirikeskuksen tiloissa. 5 lähialueen asukasta ovat jättäneet hankkeesta huomautukset. Huomautuksissa esitettiin huolenaiheita mm. seuraaviin teemoihin liittyen:

Mahdollinen matkailusta ja lisääntyvästä alueen käytöstä aiheutuva liikenne- ja meluhaitta, tien pinnan pölyäminen ja kapean tien liikenneturvariskit (Saarenotantie), turistien liikkuminen "vääriillä alueilla" ja yksityisillä tonteilla, näköyhteys asumiseen ja jopa yksityisyyden suojan vaarantuminen, meluhaitta iltaisin ja viikonloppuisin, alueen roskittuminen sekä rauhattomuus ja turvattomuus.

Huomautuksissa todettiin kiinteistön olevan nykyisellään luonnontilainen metsämaisema ja kokonaisuuden olevan maaseutumainen alue, jonka arvoja hankkeen katsotaan vaarantavan. Huomautuksissa oltiin huolissaan alueella olevien ja liikkuvien luonnon eläinten elinympäristön häiriintymisestä ja lintujen pesintäalueista.

Huomautuksissa esitetään naapuruston kiinteistöjen arvon laskevan hankkeen myötä.

Huomautuksessa 5 puolletaan hanketta, mutta otetaan kantaa vesistön ja kunnallisteknisiin järjestelyihin. Muun muassa varatien rakentamisen tarve tutkitaan rakentamisluvan yhteydessä. Tämä huomautus viedään tiedoksi ympäristötoimialalle ja rakennusvalvonnalle.

Huomautuksissa esiin nousseet huolet selvitysten riittävydestä eivät ole relevantteja, kun poiketaan pelkästä alueen käyttötarkoituksesta. Alueelle ei olla laatimassa kaavaa, kuten useassa huomautuksessa on mainittu. Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, jonka yhteydessä alueen rakennuspaikat ja rakennusoikeuden määrät on tutkittu. Yleiskaavatyön yhteydessä alueelle on laadittu luontoselvitys. Kiinteistön alue on tavanomaista kuusivaltaista kangasmetsää, jolla ei ole aiempien selvitysten mukaan todettu olevan erityisiä luontoarvoja.

Alueen nykyinen käyttötarkoitus on varattu yhteisöjen virkistys- ja koulutustarkoituksia palvelevalle loma-asumiselle ja yhteistiloille. Omistajana on ollut seurakunta. Kaavoitus katsoo, että alueen puolijulkinen luonne ei muutu merkittävästi sen myötä, onko alueen käyttö kohdennettu kaavassa yhteisöjen loma-asunnoille ja yhteistiloille, vai matkailulle. Kesäaikaan seurakunta on järjestänyt alueella rippileirejä ja mm. tämän toiminnon on suunniteltu jatkuvan myös omistajamuutoksen ja palvelujen kehittämisen myötä.

Hankkeessa poiketaan vain alueen käyttötarkoituksesta. Nykyiselläänkin yleiskaava mahdollistaa kiinteistölle lisärakentamista. Yleiskaavassa rakennusoikeutta kiinteistön alueelle on osoitettu yhteensä 2500 k-m<sup>2</sup>, joten mökkien rakentaminen noudattaa yleiskaavaa. Huomautuksista syntyy vaikutelma, että niissä suhtaudutaan kriittisesti nimenomaan alueen täydennysrakentamiseen. Huomionarvoista on myös, että yleiskaava on

ollut voimassa jo lähes 25 vuotta eli alueen kehittymismahdollisuudet eivät ole uusi asia.

Poikkeamislainsäädännön mukaan hakemukseen liitettävän erityisen syyn tulee olla esimerkiksi kaavan toteutumisen edistämiseen liittyvä (täydennysrakentaminen) tai tontin tarkoituksenmukainen käyttö. Sen ei tule olla hakijan henkilökohtainen syy, kuten taloudelliset olosuhteet. Tähän verraten huomautusten sisältö ei myöskään tulisi vertautua huomauttajan henkilökohtaiseen etuun, kuten naapuritontin täydennysrakentamisen rajoittamiseen omalta kannalta epätoivottavana kehityksenä. Huomautuksissa viitataan asemapiirroksessa esityn lisärakentamisen eli mökkien sijoittuvan ”suoran näköyhteyden” päähän muusta rakennuskannasta.

Asemapiirroksessa esitetyt uudisrakennukset sijaitsevat lähimmillään naapurikiinteistöistä noin 58 metrin päässä (vapaa-ajan asunto). Lähimpään pysyvän asutuksen kiinteistön rajalle matkaa on noin 89 metriä. Välimatkoja voidaan pitää jopa väljinä, ottaen huomioon, että Kemian kaupungin voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan asemakaava-alueiden ulkopuolella rakennuksen etäisyyden rakennuspaikan rajasta tulee olla yhtä suuri kuin rakennuksen korkeus, mutta kuitenkin vähintään viisi metriä. Rakennusjärjestys on uudistuksen alla 1.1.2025 voimaan tulleen rakentamislain vuoksi. Uuden rakennusjärjestyksen ehdotuksessa edellä mainittu etäisyys on neljä metriä. Hakijan suunnitelmien mukaisesti majoitusrakennukset sijoitetaan metsäiseen ympäristöön, joten rakennusten ja naapurikiinteistöjen väliin jää metsäinen vyöhyke. Maastokäynnin ja karttataarkastelun perusteella lähimmän pysyvän asutuksen takaa seurakunnan kiinteistöltä on raivattu puita lähivuotina. Alueelle on muodostunut lähes aukea paikka, mikä on avartanut maisemaa kohti leirikeskusta. Tätä aluetta voisi olla hyvä lisäistuttaa paremman näkösuojan saavuttamiseksi.

Hankkeen myötä liikenne alueella tulisi lisääntymään jonkin verran, sillä toiminta on ympärivuotista ja nykyistä aktiivisempaa. Huomionarvoista on kuitenkin se, että nykyiselläänkään yleiskaava ei estä toiminnan kehittämistä alueella. Hankkeesta kielteisen huomautuksen jättäneet naapurikiinteistöt sijoittuvat Saarenotantien varteen. Liikenne hankealueelle ohjataan Sotisaarentien kautta, jolloin läpiajoliikennettä Saarenotantien kautta ei synny. Hankealueelle saavuttaessa lähin naapurikiinteistö jää mäen taakse eikä varsinaista näköyhteyttä tielle ole. Maaston muodot vaimentavat myös mahdollista liikenteen ääntä. Näin ollen liikenteestä ei voi katsoa olevan merkittävää haittaa naapurikiinteistöille.

Huomautuksissa esitettiin huoli myös muiden moottoriajoneuvojen meluhaitasta. Hanketoimija aikoo jatkaa nykyistä moottorikelkkasafaritoimintaansa LumiLinnan alueella. Leirikeskuksen yhteistilat ja toiminta-alueet sijoittuvat alueen pohjoislaitaan, joten esim. piha-aktiviteettien äänet eivät helposti kantaudu Saarenotantien naapurustoon.

Hankkeeseen ryhtyvän ajatuksena on tarjota korkealaatuista resort-tyyppistä majoituspalvelua, jonka yhtenä teemana on luonto ja hiljaisuus.

Alueella on tarkoitus säilyttää mahdollisimman paljon luonnonympäristöä eikä toiminta alueella itsessään aiheuta melua. Kiinteistöillä aiemmin (ja myös jatkossa) kesäisin pyörivät rippileirit ovat luonteeltaan enemmän mahdollista melua aiheuttavia nuorten pelatessa pelejä ulkotiloissa. Tämänkään toiminnan ei voi katsoa aiheuttavan merkittävää haittaa ympäristölle sen ollessa normaalia elämiseen liittyvää ääntä.

Hankkeella ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia kokonaisympäristöön, metsäluontoon tai maisemaan. Hankkeella voi olla myönteisiä vaikutuksia alueen matkailunelinkeiden kehittämiseen sen tuodessa alueen nykyistä majoituspalvelutarjontaa monipuolistavan resort-kohteen metsäiseen ympäristöön.

Poikkeamisella mahdollistetaan olemassa olevan rakennuskannan korjaaminen ja käytön tehostaminen ja monipuolistaminen, jonka myötä alueen toimintojen ja palvelujen voi katsoa virkistävän.

Edellä mainittujen perusteluiden myötä hankkeen ei voida katsoa aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueenkäytön muulle järjestämiselle. Hanke ei myöskään vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä johda merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Erityisenä edellytyksenä naapuruston rauhan turvaamiseksi suositellaan maisemaan sopivan aidan (poroaita tai vastaava) rakentamista alueen etelälaidalle siten, että matkailijat eivät vahingossa kulkisi muiden kiinteistöjen puolelle. Aita suojaisi osaltaan näkymiä eri toimintojen välillä. Matkailijoita voidaan ohjeistaa liikkumaan alueella vain rakennettuja kulkuväyliä pitkin.

Metsätöitä ei tule toteuttaa lintujen pesimäaikana.

**Liitteenä** hakemus, asemapiirros, kooste huomautuksista sekä yleiskaavaote.

**Esittelijä**

Elinvoimajohtaja Kimmo Heikka

**Päätösehdotus**

Elinvoimalautakunta päättää hyväksyä yleiskaavasta poikkeamisen. Päätös lähetetään tiedoksi hakijalle, rakennusvalvonnalle, Lupa- ja valvontavirastolle, Lapin elinvoimakeskukselle sekä hankkeesta huomautuksen jättäneille. Päätös on voimassa kaksi vuotta päätöksen antopäivästä.

**Päätös**

Elinvoimalautakunta päätti hyväksyä yleiskaavasta poikkeamisen. Päätös lähetetään tiedoksi hakijalle, rakennusvalvonnalle, Lupa- ja valvontavirastolle, Lapin elinvoimakeskukselle sekä hankkeesta huomautuksen jättäneille. Päätös on voimassa kaksi vuotta päätöksen antopäivästä.

**Elinvoimalautakunta**

§ 53

13.05.2026

## Liitteet

- 9 Poikkeamislupahakemus kiinteistölle 240-402-36-0 (Saarenotan leirikeskus)
- 10 Asemapiirros poikkeamislupahakemukseen kiinteistölle 240-402-36-0
- 11 Huomautukset Wonderland of Lapland Oy poikkeamisanomus julkinen
- 12 Ote yleiskaavasta poikkeamislupahakemukseen kiinteistölle 240-402-36-0

**Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 42, § 43, § 44, § 48, § 49, § 50, § 51, § 52**

**Muutoksenhakukielto**

Päätökseen, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa ei saa tehdä kuntalain 136 §:n mukaan oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 45, § 47

## OIKAISUVAATIMUSOHJEET

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

### Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (*asianosainen*), sekä
- kunnan jäsen.

### Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Kemin kaupungin elinvoimatoimialan kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

*Asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

*Kunnan jäsenen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta oikaisuvaatimusaikaan. Jos oikaisuvaatimusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa oikaisuvaatimuksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

### Oikaisuvaatimusviranomainen

**Elinvoimalautakunta**  
**Valtakatu 26**  
**94100 KEMI**

Elinvoimatoimialan kirjaamon yhteystiedot:

Postiosoite:	Valtakatu 26, 94100 Kemi
Käyntiosoite:	Valtakatu 26, 94100 Kemi
Sähköpostiosoite:	elinvoima@kemi.fi
Puhelinnumero:	+358 40 702 9737, +358 050 431 4240

### Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

Oikaisuvaatimus on tehtävä kirjallisesti ja se on tekijän allekirjoitettava. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava:

- päätös, johon haetaan oikaisua
- miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- millä perusteella oikaisua vaaditaan.

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.

Jos oikaisuvaatimuspäätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

### **Pöytäkirja**

Päätöstä koskevia pöytäkirjan otteita ja liitteitä voi pyytää Kemin kaupungin elinvoimatoimialan kirjaamosta.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 46, § 53

## VALITUSOSOITUS

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

### Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään. Viranomaisen saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi.

### Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava fyysisesti tai postitse valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä. Valitus on toimitettava sähköisesti valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä.

*Asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Päätöksen katsotaan tulleen *viranomaisen* tietoon kuitenkin kirjeen saapumispäivänä.

Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa, *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

## Valitusviranomainen

Valitus tehdään Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle ensisijaisesti sähköisesti hallinto- ja erityistuomioistuimien asiointipalvelun kautta osoitteessa:

<https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Postiosoite: PL 189, 90101 Oulu  
Käyntiosoite: Torikatu 34-40, 90100 Oulu  
Sähköpostiosoite: pohjois-suomi.hao@oikeus.fi  
Faksinumero: 029 564 2841

Hallinto-oikeuden aukioloaika on maanantaista perjantaihin kello 8.00–16.15.

## Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (*valituksen kohteena oleva päätös*);
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (*vaatimukset*);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi, postiosoite ja muut yhteystiedot. Hallintotuomioistuimelle on soveltuvalla tavalla ilmoitettava myös valittajan henkilötunnus tai yritys- ja yhteisötunnus. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Jos jokin tieto myöhemmin muuttuu, siitä on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös sähköinen tai mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (*prosessiosoite*). Valituksen tai muun asiakirjan toimittaminen hallintotuomioistuimen sähköiseen asiointipalveluun katsotaan ilmoitukseksi sähköisen asiointipalvelun käyttämisestä prosessiosoitteena. Jos valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, hallintotuomioistuin voi valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Milloin tiedoksiannosta on erillinen todistus, on se liitettävä valituskirjaan.

## Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.