

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). Mielipiteitä 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 kaakkoispäädyn käytön muuhun, kuten lumirakentamiseen. LumiLinnan tontin, eli korttelin 171 käyttötarkoituksmerkintää 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 teknisluonteisia huomioita kaavakartasta, jotka on tarkennettu ehdotukseen. Huomiot koskivat ohjeellisia hulevesien viivytysalueita, KL-1 -tontin palo- ja pelastusturvallisuuden varmistamista poistamalla tontin 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 liitteinen.

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. 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

Valmistelu

Kaavasuunnittelija Miisa Saukkonen, p. 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 kaavamerkinnoista ja -määräyksistä sekä selostuksesta tarkennettiin pieninä teknisinä muutoksina. Lupa- ja valvontaviraston lausuntoon liittyen pidettiin kuntavastaavan kanssa kaavaneuvottelu 29.4.2026 tarvittavien tarkennusten selkeyttämiseksi.

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

Kaavoitus on valmistellut lausuntojen vastineet.

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

Esittelijä

Elinvoimajohtaja Kimmo Heikka

Päätösehdotus

Lautakunta päättää hyväksyä 2. kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen vastineet. Lisäksi lautakunta hyväksyy 2. asemakaavaehdotuksen sekä esittää asemakaavan edelleen kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Päätös

Lautakunta päätti hyväksyä 2. kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen vastineet. Lisäksi lautakunta hyväksyi 2. asemakaavaehdotuksen sekä esittää asemakaavan edelleen kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Kaupunginhallitus 26.05.2026 § 166

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Matti Ruotsalainen

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy Lumilinnan matkailualueen asemakaavamuutoksen.

Päätös

Marja-Leena Laitinen ilmoitti esteellisyytensä (yhteisöjäävi) asian käsittelyyn ja poistui kokoushuoneesta asian käsittelyn ajaksi.

Kaupunginhallitus päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy Lumilinnan matkailualueen asemakaavamuutoksen.

Kaupunginvaltuusto 16.06.2026
135/10.02.03/2025

Päätösehdotus Kaupunginhallitus esittää kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy Lumilinnan matkailualueen asemakaavamuutoksen.

Päätös