

LumiLinnan matkailualueen asemakaavoituksen 2. ehdotusaineistosta saadut lausunnot ja niiden vastineet

LAUSUNNOT (3 kpl)	VASTINEET
<p>Oulun Energia Kenve Oy 23.4.2026</p> <p>Oulun Energia Kenve Oy esittää seuraavat lausunnot liiketoiminnoittain Lumilinnan matkailualueen asemakaavan muutosehdotuksesta</p> <p>Vesihuolto: Yhtiöllä ei ole vesihuollon osalta lausuttavaa asemakaavan muutosehdotukseen</p> <p>Sähkönjakelu: Yhtiöllä ei ole sähkönjakelun osalta lausuttavaa asemakaavan muutosehdotukseen</p> <p>Kaukolämpö: Yhtiöllä ei ole kaukolämmön osalta lausuttavaa asemakaavan muutosehdotukseen</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>Tornionlaakson museo 23.4.2026</p> <p>Kemin kaupunki on pyytänyt Tornionlaakson museon lausuntoa Kemin Lumilinnan matkailualueen asemakaavan muutoksen uudelleen nähtäville asetetusta kaavaehdotuksesta. Lausuntopyyntöön liitteenä museolle on toimitettu muun muassa 17.3.2026 päivätty kaavaehdotus, kaavaselostus (28.10.2025), viitesuunnitelmaa (17.3.2026) osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS, 10.6.2025) sekä vastineet valmisteluaineistosta ja kaavaehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin. Museo on lausunut asemakaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 12.3.2025, valmisteluaineistosta 30.7.2025 ja kaavaehdotuksesta 18.12.2025.</p>	

<p>Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa ympärivuotisen Lumilinnan yhteyteen hotelli. Alueella voimassa oleva asemakaava ei vastaa hotellirakennuksen tarpeita. Samalla kaavamuu- toksessa tarkastellaan Lumilinnankadun muuta alueenkäyttöä. Lausuntopyynnön mukaan Lumilinnan matkailualueen asemakaavan 1. kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen perusteella sekä Kemin Matkailu Oy:n tarkentuneiden tavoitteiden vuoksi kaava-aineistoa on täydennetty niin, että se oli asetettava uudelleen nähtäville. Uudessa kaavaehdotuksessa LPA-3-korttelin aluevarausta on laajennettu ja käyttötarkoitusta tarkennettu, RM-3-korttelin rakennusoikeutta on kasvatettu 2000 km²:stä 3000km²:iin ja kerroslukumäärää on korotettu kahdesta (II) kolmeen (III). KL-2-korttelin rakennusoikeutta on korotettu 15 000km² km²:stä 18 000km² ja korttelissa olevan kelluvien rakenteiden osalta 500km²:stä 800km²:iin ja korttelin rakennusalan rajoja on muutettu. Merkintöjen lisäksi kaavamääräyksiä tarkennettu. Kaavaselistusta ja vaikutusten arviointia on täydennetty.</p>	<p>Todetaan.</p>
<p>Ensimmäisestä kaavaehdotuksesta 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 tarkennettavaksi ja kaavaselistusta täydennettäväksi arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Kaavamääräystä sekä selostusta on täydennetty uudessa kaavaehdotuksessa museon lausunnossaan esittämällä tavalla ja lähitöllä sijaitseva muu kohde, Möllärinrannan hylky (2269), on nyt huomioitu kaavaselistuksessa.</p>	<p>Todetaan.</p>
<p>Havainnemateriaalia ja vaikutusten arviointia on täydennetty. Tornionlaakson museo toteaa, että uuden asemakaavaehdotuksen mahdollistama rakentamisen määrä ja erityisesti hotellirakennuksen laajennuksen sijoittaminen aiemmin esitetystä idemmäs muuttaa Mansikkakanon aluetta selkeästi rakennettumaksi sekä näkyvämmäksi meren ja Pajarinrannan suunnasta tarkasteltaessa. Rakentamisen sijoituksessa etualalle tarkasteltaessa Kemin kaupungin siluettia erottuvat ne selkeämpänä kokonaisuutena, Sauvosaaren muun rakennuskannan jäädessä osin rannan puistoalueen taakse. Havainnekuvien ja vaikutusten arvioinnin mukaan</p>	

<p>kaavamuutoksella ei ole erityisiä vaikutuksia Kemin ruutukaava-alue ja kirkon ympäristön valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön. Tietystä suunnasta tarkasteltaessa valkoiset hotellirakennukset vievät havainnekuvien perusteella huomiota erityisesti Kemin kaupungintalon asemasta maisemassa.</p>	<p>Todetaan.</p>
<p>Lupa- ja valvontavirasto 23.4.2026</p> <p>Asemakaavan sisältövaatimuksista säädetään alueidenkäyttölain 54 §:ssä. AKL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. AKL 57.1 §:n mukaan asemakaavassa annetaan määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan asemakaava-aluetta rakennettaessa tai muutoin käytettäessä (asemakaavamääräykset).</p> <p>Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.</p> <p>Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.</p> <p>Happamat sulfaattimaat</p> <p>Asemakaavaan on lisätty happamia sulfaattimaita koskeva kaavamääräys, mitä Lupa- ja valvontavirasto pitää hyvänä. Kuitenkin, kuten Lapin ELY-keskus on aiempaa kaavaehdotusta koskevassa lausunnossaan kuvannut, happamien sulfaattimaiden tarkemmalla selvittämisellä asemakaavoituksen yhteydessä voitaisiin sulfaattimaista aiheutuvat erityistoimenpiteet huomioida jo asemakaavassa ja näin</p>	<p>Todetaan.</p> <p>Todetaan.</p> <p>Todetaan.</p>

<p>mahdollistaa niistä aiheutuvien haittojen vähentäminen rakentamisessa.</p> <p>Hulevesien hallinta Lapin ELY-keskus on lausunnossaan 22.12.2025 muistuttanut, 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).” Kaupungin antaman vastineen mukaan ”alueelle parhaiten soveltuvan hulevesijärjestelmän-/ratkaisun selvittäminen on mahdollista vasta tarkemman rakennussuunnittelun yhteydessä. --- .”</p> <p>Lupa- ja valvontavirasto huomauttaa edelleen, että alueen kaupungin vastuulle kuuluvan hulevesijärjestelmän suunnittelun ei ole tarkoituksenmukaista siirtää ratkaistavaksi rakentamislupien yhteydessä, vaikka kiinteistökohtaiset, kiinteistönomistajan vastuulle kuuluvat tarkemat ratkaisut tehtäisiinkin vasta rakennussuunnittelun yhteydessä. Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että hulevesien hallinnan perusteet tulisi ratkaista asemakaavoituksessa, vaikka asemakaavakartalla ei hulevesien purkupaikkoja esittäisikään.</p> <p>Niin ikään Lapin ELY-keskus on tuonut esiin, että aiemman kaavaehdotuksen mukainen määräys hulevesien hallintasuunnitelmasta ei ole huomioinut pysäköintialueita LP-1 ja/tai LP-3, katuaukiota/toria sekä venesatama-alueita. Lupa- ja valvontavirasto huomauttaa, että edelleen 2. kaavaehdotuksessa on epäselvää, vaatiiko edellä mainittujen alueiden toteuttaminen kaavaehdotuksen perusteella hulevesien hallintasuunnitelman laatimista, jollei alueiden rakentaminen vaadi rakentamislupaa. Asemakaavassa tulee huolehtia edellä mainittujen alueiden riittävästä hulevesien hallintaratkaisusta niin laadullisten kuin määrällisten seikkojen osalta. Lupa- ja valvontavirasto korostaa, että hulevesikuormituksen ehkäiseminen on perusteltua Kemin edustan rannikon tilan kannalta.</p> <p>Tulvariskit Lupa- ja valvontavirasto toistaa Lapin ELY-keskuksen aiemman lausunnon:</p>	<p>Alueelle tehdään maaperätutkimuksia (ml. happamat sulfaattimaat) alkukesän 2026 aikana.</p> <p>Kaavaselostusta on tarkennettu hulevesiasioiden osalta 29.4.2026 käydyin kaavaneuvottelun myötä.</p> <p>Kaavamääräyksessä on mainittu erikseen pysäköinti- ja venesatama-alueet. Määräystä on vielä tarkennettu hyväksyntävaiheessa.</p>
---	--

<p>”tulvavaara-alueelle ei lähtökohtaisesti tulisi osoittaa uutta rakentamista. Kaava-alueen meritulvavaara on kuitenkin tunnistettu ja tulvariskit on huomioitu antamalla kaavamääräys alimasta rakentamiskorkeudesta.”</p> <p>Kelluvat palvelua tarjoavat laivat, rakennukset, rakenteet ja laitteet (pm-ke)</p> <p>Ensimmäiseen kaavaehdotukseen ja voimassa olevaan asemakaavaan nähden kelluvan rakentamisen rakentamisaluetta on laajennettu olemassa olevan aallonmurtajan pohjoispuolelle siten, että kelluvien rakennusten rakennusoikeutta osoitetaan 2. kaavaehdotuksessa 800 k-m² aiemman 500 k-m² sijaan. Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että kelluvan rakentamisen rakennustavalla ja rakentamisen mittakaavalla on vaikutusta siihen, millaisia vaikutuksia kelluvasta rakentamisesta voi muodostua. Asemakaavan selostuksessa on edelleen annettu melko suppea kuvaus kaavalla tavoiteltavasta kelluvasta rakentamisesta ja erittäin suppea kuvaus kelluvan rakentamisen sijoittamispaikan nykytilasta.</p> <p>Liiteaineistoihin kuuluvan viitesuunnitelman havainnekuviin esimerkin mukaisessa ratkaisussa yksittäisen kelluvan rakennuksen koko olisi melko pieni. Kaavaehdotuksessa ei kuitenkaan rajoiteta yksittäisen kelluvan rakennuksen tai rakennelman kokoa, eikä toisaalta esitetä teknisiä vaatimuksia esimerkiksi kelluvien rakennusten ponttonien, ankkurointien tai laituri-rakenteiden (kelluvien kulkuteiden) osalta. Aallonmurtajan mahdollista korottamistarvetta ei ole kaava-aineistoissa mainittu.</p> <p>Kuten Lapin ELY-keskus on todennut, kaavoituksen yhteydessä tulisi selvittää myös kelluvien rakenteiden vaikutukset vesistöön. Mahdollisten vesistövaikutusten käsittely puuttuu edelleen kaavaselistuksesta.</p> <p>Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että kaavoituksessa olisi hyvä tunnistaa, vaatiiko vesialueelle rakentaminen varsinaista vesirakentamista tai ruoppausta. Lupa- ja valvontavirasto muistuttaa, että pienestäkin ruoppauksesta on tehtävä ilmoitus (vesilaki 2: 15 §). Lisäksi Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että kelluvan rakentamisen osalta on tarpeen pyytää Lupa- ja valvontaviraston lausunto vesilain mukaisen luvan tarpeesta (vesilaki, 3: 2 §) ennen rakentamislupien käsittelyä.</p>	<p>Todetaan.</p> <p>Kaavaselistusta on tarkennettu kelluvan rakentamisen osalta 29.4.2026 käydyin kaavaneuvottelun myötä.</p> <p>Asemakaavamerkintöjä on tarkennettu ja kelluvan rakentamisen osalta on määrätty, että yksittäisen rakennuksen, rakennelman tai majoitusyksikön suurin sallittu enimmäiskoko on 30 neliometriä.</p> <p>Myös aallonmurtajan alue on huomioitu tulvavaaran huomioimiseen liittyvässä kaavamääräyksessä.</p> <p>Kaavaselistusta on tarkennettu mainituilta osin.</p> <p>Edellämäinittu on lisätty kaavaselistukseen.</p>
--	---

<p>Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että jotta kaavan vaikutukset tulisivat riittävällä tavalla arvioidua, tulisi kellovasta rakentamisesta ja sen sijoittamispaikan nykytilasta esittää riittävä kuvaus ja perustaa kaavan vaikutusten arviointi siihen. Tarvittaessa, esimerkiksi vaikutusten lieventämiseksi, olisi hyvä tarkastella, onko kaavassa tarvetta rajata esimerkiksi yksittäisen rakennuksen tai rakennelman kokoa, syväästä tai muuta ominaisuutta.</p>	<p>Kaavamääräystä ja -selostusta on päivitetty mainituilta osin.</p>
<p>Kaavateknisenä huomiona Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että monissa asemakaavoissa, joissa osoitetaan kellovaa rakentamista, on aluevarauksen osoittavana kaavamääräyksenä käytetty vesialuetta (W) soveltuvalla lisämääräyksellä, esimerkiksi (W/a: kellovien asuinrakennusten korttelialue, W/r: kellovien rakennusten korttelialue tai W/P: vesialueella sijaitseva palvelurakennusten korttelialue). Lumilinnan asemakaavanmuutoksessa käytettyyn merkintätapaan nähden vesialueen osoittaminen W-kaavamääräyksellä osoittaisi selkeästi maa-alueella ja vesialueella sijaitsevien korttelialueiden rajan.</p>	<p>Kaavamerkintää on tarkennettu.</p>
<p>Muuta huomioitavaa Liikennejärjestelmän ja maanteiden sekä tulviin varautumisen osalta lausunnonantaja on Lapin elinvoimakeskus.</p>	<p>Todetaan.</p>
<p>Jatkokäsittely Lupa- ja valvontavirasto edellyttää, että edellä lausuttu otetaan huomioon kaavoituksessa.</p>	<p>Todetaan.</p>