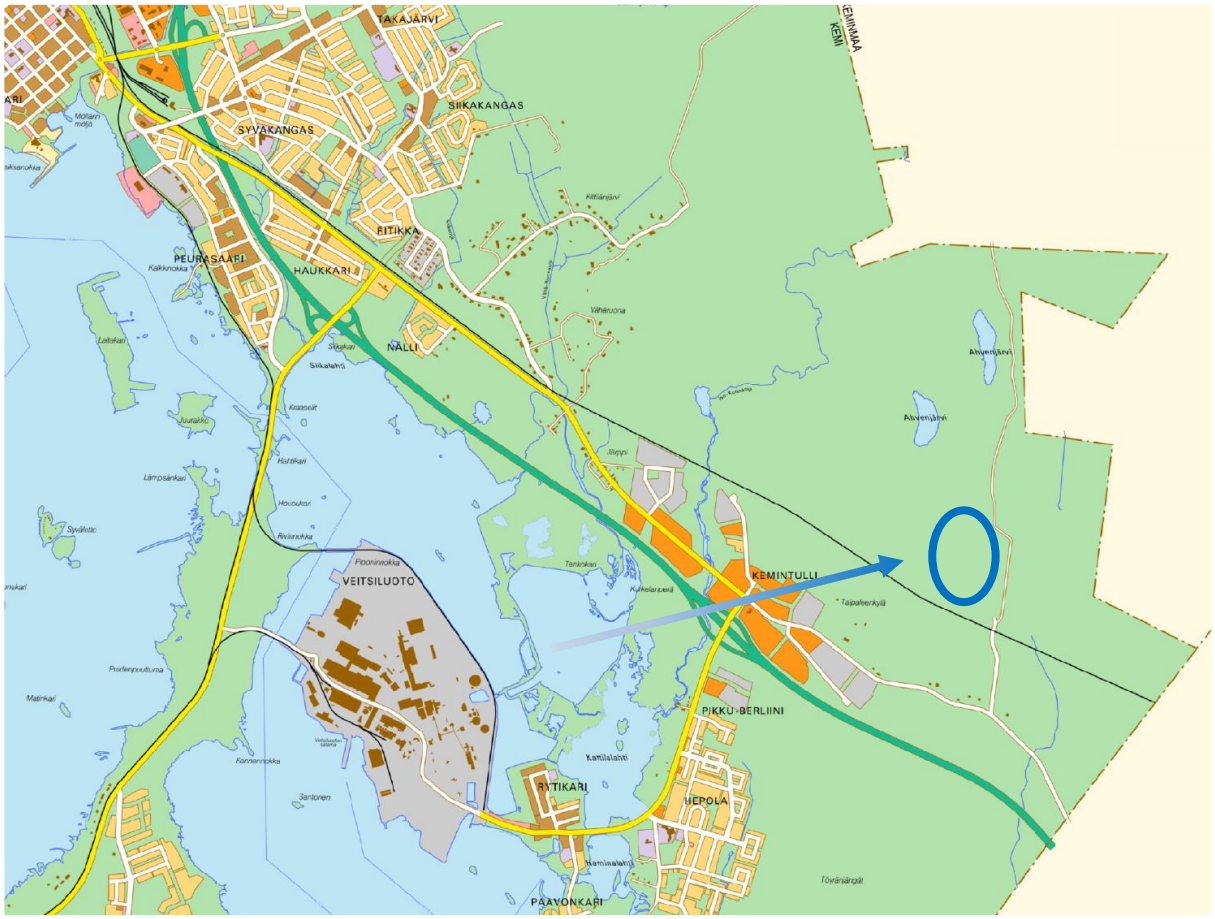
Kemin kaupunki

HOLSTINHARJUN OSAYLEISKAAVA-MUUTOS



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 19.5.2026

ARKKITEHTITOIMISTO
JARMO LOKIO OY

1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Alueidenkäyttölain 63 §:n mukaan kaavan laadinnan yhteydessä tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

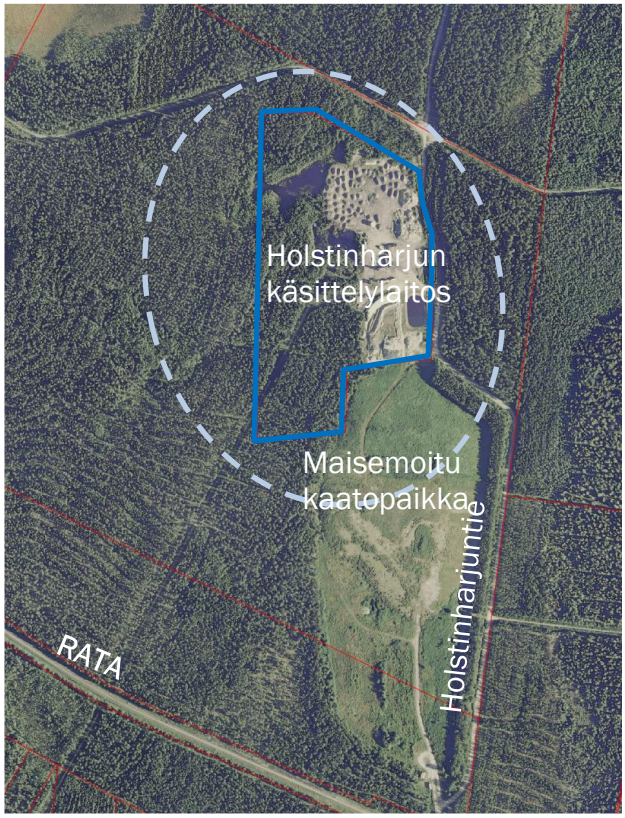
2 Miksi kaavoitukseen on ryhdytty?

Holstinharjulla toimiva kiertotalousyritys Savaterra Oy on anonut yleiskaavamuutosta käyttöalueen laajentamista varten. Yleiskaavamuutoksella tutkitaan toiminnon laajentamismahdollisuuksia alueen ympäristö huomioiden.

3 Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Kemin itäisessä osassa Holstinharjuntien varressa n. 1 km koilliseen Kemintullin kaupunginosasta. Osayleiskaavamuutos kohdistuu n.10,5 ha kokoisen kiinteistön 240-402-4-2 alueelle.

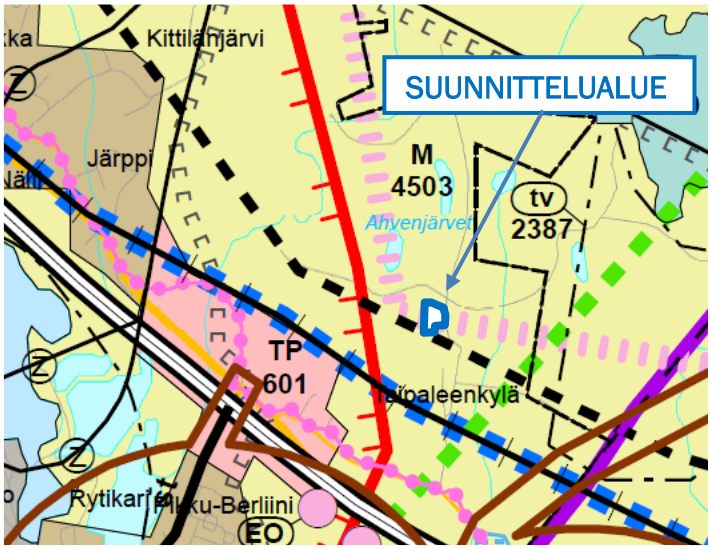
1. Kuva: Ortokuva ja suunnittelualueen rajaus sineellä. Katkoviivalla on osoitettu lähivyöhyke, jolle kaavamuutoksella saattaa olla vaikutuksia.



4 Suunnittelun lähtökohdat

4.1 Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa ympäristöministeriössä 19.2.2014 vahvistettu *Länsi-Lapin maakuntakaava*. Kaavassa suunnittelualue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Maakuntakaavan viralliset kaava-aineistot tausta-aineistoineen löytyvät Lapin liiton verkkosivuilta Länsi-Lapin maakuntakaava – Lapin liitto.



M — Maa- ja metsätalousvaltainen alue

Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettuja alueita, joita voidaan käyttää pääasiallista käyttötarkoitusta sanottavasti haittaamatta ja luonnetta muuttamatta myös muihin tarkoituksiin.

ek — Kaivostoiminnan kehittämisen vyöhyke

Merkinnällä osoitetaan sellaisia vyöhykkeitä, joissa on todettu merkittäviä malmi- ja mineraalivarantoja.

rl — Raideliikenteen kehittämiskäytävä

Merkinnällä osoitetaan raideliikenteen kehittämiseen liittyvät yhteystarpeet.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee varautua raideliikenteen palvelutason parantamiseen sekä siihen liittyviin aluevaraustarpeisiin.

jl — Joukkoliikenteen kehittämiskäytävä / yhteystarve

Merkinnällä osoitetaan joukkoliikenteen kehittämiseen liittyvät yhteystarpeet.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee parantaa joukkoliikenteen saavutettavuutta sekä varata riittävät alueet vaihtoliikenteeseen ja pysäköintiin.

Viheryhteystarve

Merkinnällä osoitetaan virkistysalue- tai ekologiseen verkostoon liittyviä olemassa olevia tai tavoitteellisia yhteyksiä.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on merkinnän osoittamalla vyöhykkeellä turvattava virkistyksen ja luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät yhteydet.

Perämeren kaari

Merkinnällä osoitetaan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti tärkeä kehittämisvyöhyke

Kehittämisvyöhykkeen toimintojen verkostoitumista tulee edistää alueidenkäyttöratkaisuilla. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varauduttava palvelutasoltaan korkeatasoisiin kansainvälisiin liikenneyhteyksiin, erityisesti pääteiden liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden parantamiseen, raideliikenteen kehittämiseen sekä tietoliikenneverkostoihin.

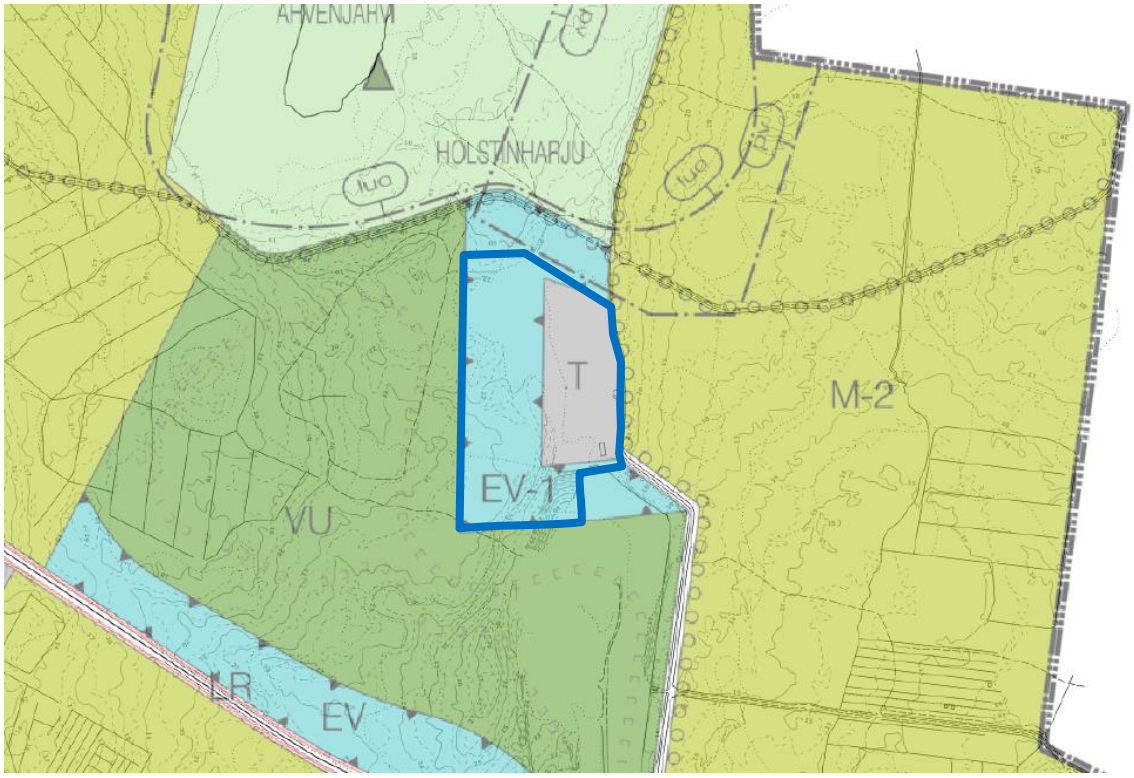
Perämeren rannikon matkailu- ja virkistyspalvelujen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon veneilyreittien ja -satamien kehittämistarpeet sekä yhtenäisen kevyen liikenteen reitin kehittämismahdollisuus.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon maankohoamisen taloudelliset ja ympäristölliset vaikutukset sekä turvata maiseman ja luonnontalouden erityispiirteet ja luonnon kehityskulkujen alueellinen edustavuus. Maankohoamisrannikon luonnon- ja kulttuuriperinnön kansainvälisten arvojen säilymistä ja matkailullista hyödyntämistä tulee edistää.

2. Kuva: Ote Länsi-Lapin maakuntakaavasta keskeisine merkintöineen ja määräyksineen.

4.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Eteläisten alueiden yleiskaava (yleiskaava nro 6), joka on saanut lainvoiman 18.3.2008.



pv — Vedenhankinnalle tärkeän tai soveltuvan pohjaveden muodostamisalue. Alueen käyttö tulee suunnitella ja toteuttaa siten, ettei pohjaveden pilaantumista tapahdu.

luo — Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

T — Teollisuus- ja varastoalue. Korttelitehokkuus enintään e=0,70.

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.

EV-1 — Suojaviheralue kaatopaikan ympäristöhäiriöiden torjumiseksi tai käytöstä poistettu maisemoitu kaatopaikka.

VU — Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

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.

LR — Rautatieliikenteen alue. Alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia teollisuus-, varasto- ja palvelutiloja. Rautateitä risteävä muu liikenne järjestetään eritasoon tai ratkaistaan muilla erityisjärjestelyillä.

oooooo — Ulkoilureitti.

MY

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alueelle saa rakentaa vain maa- ja metsätalouden vuoksi tarpeellisia tai yleistä virkistäytymistä palvelevia rakennuksia ja laitteita. Muu rakennusoikeus on osoitettu tilakohtaisesti tällä yleiskaavalla vahvistuville muille alueille. Aluetta koskevien toimenpiteiden yhteydessä on otettava huomioon alueeseen kohdistuvat ympäristönsuojelunäkökohdat ja virkistyskäytön tarpeet ympäristö- ja metsäviranomaisten ohjeiden mukaisesti. Maankäyttö- ja rakennuslain 128.1 §:n nojalla alueella ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa.

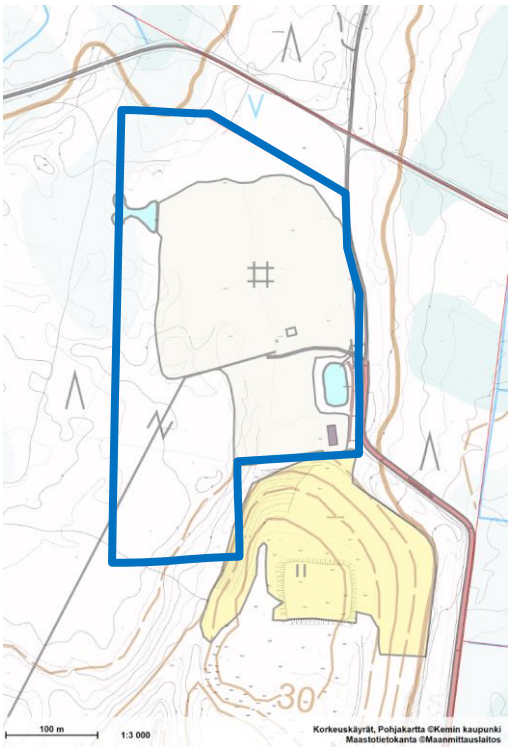
Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta keskeisine merkintöineen ja määräyksineen. Yleiskaavamuutoksen tarkastelualueeseen (sininen aluerajaus) on otettu n.100 m leveä kaistale kiinteistön 240-402-4-2 länsi- ja eteläpuolelta Kemin kaupungin omistaman kiinteistön 240-402-4-75 alueelta.

4.3 Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Lähin asemakaavoitettu alue sijaitsee Kemintullin alueella noin 1 km osayleiskaavamuutosalueesta lounaaseen.

4.4 Maanomistus

Yleiskaavamuutosalue on Savaterra Oy:n omistuksessa ja ympäröivät maa-alueet ovat Kemin kaupungin omistuksessa.



4. Kuva: Karttaote Kemin karttapalvelusta, jossa pohjakartan lisäksi näkyy maastokartta ja kiinteistörajat. Yleiskaavamuutosalueen rajaus sinisellä. © Kemin kaupunki ja Maanmittauslaitos 2025.

5 Suunnittelun tavoitteet

Yleiskaavamuutoksen tavoitteena on laajentaa osayleiskaavassa teollisuus- ja varastoalueeksi (T) osoitettua aluetta Savaterra Oy:n omistamalle n.10,5 hehtaarin kokoiselle kiinteistölle. Savaterra Oy:n toiminta alueella on pilaantuneiden materiaalien käsittelyä ja varastointia ja näin ollen luokitellaan teolliseksi toiminnaksi, mikä ei ole mahdollista nykyisellä suojaviheralueeksi (EV-1) osoitetulla kiinteistön osalla.

6 Selvitettävät asiat

Yleiskaavamuutoksen laadinnassa tukeudutaan alueelta laadittuihin selvityksiin ja tarvittavia erillisselvityksiä laaditaan sitä mukaa kun viranomaisvuorovaikutuksessa niitä edellytetään.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen alueella selvitetään. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on alustavasti tunnistettu seuraavat tätä yleiskaavamuutosta koskevat tavoitteet (alleviivatut):

- ✓ Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- ✓ Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- ✓ Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

7 Laadittavat vaihtoehdot

Kaavoituksen yhteydessä laaditaan tarpeelliset vaihtoehtoiset maankäytön mallit ja suoritetaan niiden vaikutusten sekä ratkaisujen perusteiden arviointi.

8 Arvioitavat vaikutukset

Alueidenkäyttölain mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaprosessin aikana selvitetään ja arvioidaan vaikutuksia seuraaviin asiakokonaisuuksiin liittyen:

- ✓ Ympäristövaikutukset (vaikutukset luonnonympäristöön; kasvillisuuteen sekä pinta- ja pohjavesiin, tulvaan ja ilmastoon)
- ✓ Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, kulttuuriperintöön ja maisemaan
- ✓ Vaikutukset liikenteeseen ja talouteen

Kaavamuutosalueen toiminnalle on sovellettu ympäristövaikutusten arviointimenettely (YVA-menettely) vuonna 2007 (Holstinharjun jätteenkäsittelylaitoksen ympäristövaikutusten arviointimenettely). Lapin ELY-keskus on antanut asiasta yhteysviranomaisen lausunnon 13.12.2007 (LAP-2007-R-3-531) jonka mukaan laadittu arviointiselostus on todettu riittäväksi.

9 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. Selvityksen perusteella osallisia ovat (mitään tahoa pois sulkematta):

Maanomistajat, vuokra-alueen haltijat ja asukkaat:

- ✓ Alueen lähiympäristön maanomistajat ja asukkaat (kaupunki, yksityiset)

Yhdyskuntatekniikka:

- ✓ Kemin Energia ja Vesi Oy

Kemin kaupungin hallintokunnat ja lautakunnat, joita kaavoitus koskee

Viranomaiset:

- ✓ Lupa- ja valvontavirasto
- ✓ Lapin elinvoimakeskus
- ✓ Lapin Liitto
- ✓ Lapha / Lapin pelastuslaitos
- ✓ Tornionlaakson museo

10 Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

- ✓ Kaavamuutoksen vireilletulosta ilmoitetaan kaupungin virallisten kuulutusten ilmoitustaululla netissä, Lounais-Lappi -lehdessä ja kaavoituksen nettisivuilla https://www.kemi.fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen-ja-ymparisto/kaavoitus/vireilla/. Varataan mahdollisuus tutustua osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan, joka asetetaan nähtäville kaupungintalon 4. kerroksen ilmoitustaululla sekä yllä mainitussa nettiosoitteessa. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus lausua mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyydestä.
- ✓ Alueidenkäyttölain (66 §) mukainen neuvottelu Lapin ELY-keskuksen ja muiden viranomaisten kanssa (tarvittaessa).
- ✓ Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (30 §) mukainen kuuleminen: Kaavamuutoksen valmisteluaineisto asetetaan nähtäville kaupungintalon 4. kerroksen ilmoitustaululla sekä kaavoituksen nettisivuilla https://www.kemi.fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen-ja-ymparisto/kaavoitus/vireilla/. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus lausua mielipiteensä kaavaluonnoksesta. Kuulemisesta tiedotetaan kaupungin virallisten kuulutusten ilmoitustaululla netissä, Lounais-Lappi -lehdessä ja yllämainitussa nettiosoitteessa. Viranomaisilta pyydetään lausunnot.
- ✓ Kaupunginhallituksen käsittely
- ✓ Alueidenkäyttölain (65 §) mukaisesti kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville kaupungintalon 4. kerroksen ilmoitustaululla sekä kaavoituksen nettisivuilla https://www.kemi.fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen-ja-ymparisto/kaavoitus/vireilla/. Nähtävilläolosta tiedotetaan kaupungin virallisten kuulutusten ilmoitustaululla netissä, Lounais-Lappi -lehdessä, yllämainitussa nettiosoitteessa ja kirjaston lehtilukupisteellä. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Viranomaisilta pyydetään lausunnot.
- ✓ Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (26 §) mukainen viranomaisneuvottelu (tarvittaessa).
- ✓ Kaupunginvaltuuston hyväksyminen

Alustava aikataulu

OAS:n laadinta	2/2025
Vireilletulo (Alueidenkäyttölaki 63 §) kaavoituskatsauksen yhteydessä	1.2.2024
Luonnosvaiheen selostuksen ja kaavakartan laadinta	3-4/2025
Valmisteluvaiheen kuuleminen (Alueidenkäyttölaki 30 §)	5-6/2025
Vastineet valmisteluvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin	6/2025
Kaavaluonnoksen ja -selostuksen tarkistus ehdotusvaiheeseen	6/2025-5/2026
Kaavaehdotuksen nähtävilläpito (Alueidenkäyttölaki 65 §)	6-7/2026
Vastineet ehdotusvaiheen lausuntoihin ja muistutuksiin	8-9/2026
Kaupunginhallituksen ja -valtuuston hyväksymiskäsittely	10-11/2026

11 Kaavoitusprosessin kulku

Kuulutukset Kemin kaupungin virallisella ilmoitustaululla netissä ja Lounais-Lapissa:

- ✓ 19.3.2025 kuulutus yleiskaavamuutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläpidosta.
- ✓ 14.5.2025 kuulutus yleiskaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuulemisesta ja valmisteluaineiston nähtävilläpidosta
- ✓ __.__.2026 kuulutus yleiskaavamuutosehdotuksen julkisesta nähtävilläpidosta

12 Yhteystiedot

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta toimitetaan osoitteeseen:
Kemin kaupunki, Elinvoimatoimiala / Maankäyttö, kaavoitus ja asumisen palvelut (4. krs.), Valtakatu 26, 94100 Kemi tai sähköpostitse osoitteeseen elinvoima@kemi.fi.

Kirjalliset muistutukset asemakaavan muutosehdotuksesta toimitetaan osoitteeseen:
Kemin kaupunki, Elinvoimatoimiala / Maankäyttö, kaavoitus ja asumisen palvelut (4. krs.), Valtakatu 26, 94100 Kemi tai sähköpostitse osoitteeseen elinvoima@kemi.fi.

Kaavoituksesta ja maankäytöstä vastaa Kemin kaupunki, jonka puolesta yhteyshenkilönä osayleiskaavamuutoksen osalta toimii:

- ✓ Kaavoitusarkkitehti Saija Alakare (puh. 050 410 2969)
  saija.alakare@kemi.fi

Konsulttina ja kaavamuutoksen laatijana toimii:

- ✓ arkkitehti Jarmo Lokio (puh. 044 700 2155)
  jarmo.lokio@lokio.fi, Arkkitehtitoimisto Jarmo Lokio Oy
  Hannintie 24, 97110 Rautiosaari

Rautiosaaressa 19.5.2026

Jarmo Lokio
arkkitehti FISE YKS 122