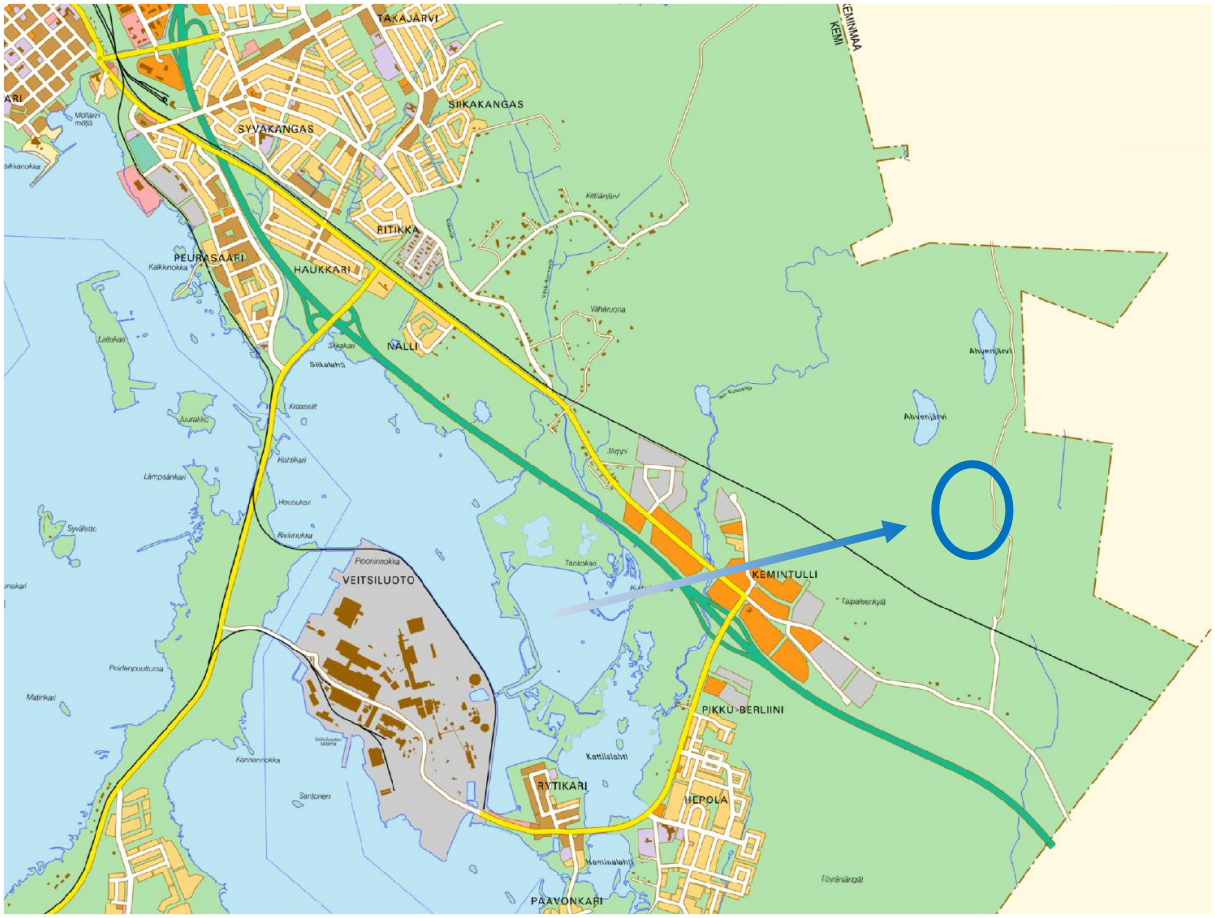
Kemin kaupunki

HOLSTINHARJUN OSAYLEISKAAVA-MUUTOS



Selostus - ehdotusvaihe 19.5.2026

ARKKITEHTITOIMISTO
JARMO LOKIO OY

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 2
1.1 Tunnistetiedot 2
1.2 Kaavamuutosalueen sijainti 2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus 3
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista 3
1.5 Muut kaavaan liittyvät asiakirjat 3
2 LÄHTÖKOHDAT 4
2.1 Selvitys suunnittelualueen lähtökohdista 4
2.2 Toiminnan kuvaus 5
2.3 Yleiskaavan sisältövaatimukset 8
2.4 Luonnonympäristö 10
2.5 Suunnittelutilanne 16
3 SUUNNITTELUN VAIHEET 19
3.1 Yleiskaavamuutoksen laadinnan tarve ja tavoitteet 19
3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 19
3.3 Osallistuminen ja yhteistyö 20
3.4 Yleiskaavamuutoksen tavoitteet 22
3.5 Yleiskaavamuutos ja sen perustelut 23
4 YLEISKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS 30
4.1 Toteuttaminen ja aloitus 30
4.2 Toteutuksen seuranta 30

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaupunki: Kemi

Kaava: Yleiskaavamuutos

Kaavan laatija: Jarmo Lokio, arkkitehti YKS 122

Yleiskaavamuutoksen laadinnan vireilletulosta on kuulutettu 19.3.2025

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville (MRA 30 §) 19.3.2025

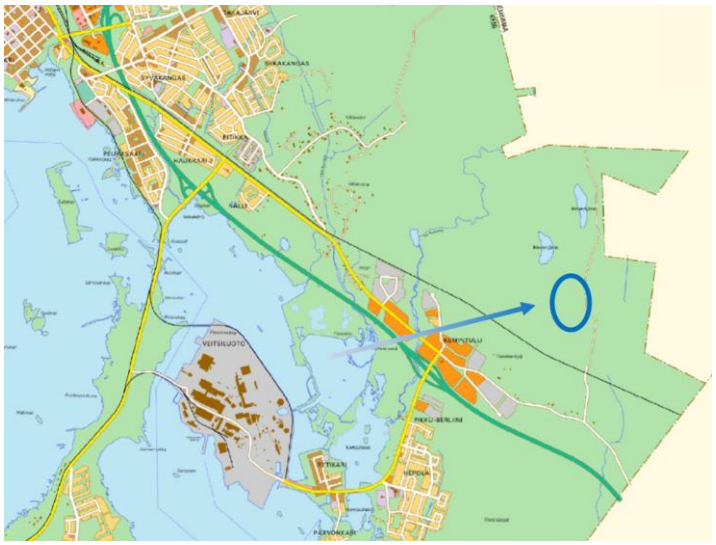
Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §) 14.5.-12.6.2025

Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §) _._.-_._.2026

Kaupunginhallitus _._.2026, § __

Kaupunginvaltuusto _._.2026, § __

Yleiskaavamuutoksen selostus koskee 19.5.2026 päivättyä Holstinharjun osayleiskaavamuutoksen kaavaehdotuskarttaa.



1. Kuva. Suunnittelualueen sijainti. © Kemin kaupungin karttapalvelu 2025

1.2 Kaavamuutosalueen sijainti

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

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Holstinharjun osayleiskaavamuutos.

Holstinharjulla toimiva kiertotalousyritys Savaterra Oy on anonut yleiskaavamuutosta käyttöalueen laajentamista varten alueen ympäristö huomioiden.

Yleiskaavamuutoksen tavoitteena on laajentaa kaavassa teollisuus- ja varastoalueeksi (T) osoitettua aluetta viereiselle Savaterra Oy:n omistamalle suojaviheralueelle (EV-1).

Yleiskaavamuutos on tullut vireille kaupunginhallituksen 22.1.2024 § 20 hyväksymän kaavoituskatsauksen yhteydessä.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Yleiskaavamuutoksen kartta 1:5000
2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3. Vireilletulovaiheen lausunto, mielipide ja vastineet niihin
4. Valmisteluvaiheen lausunnot, mielipiteet ja vastineet
5. Ehdotusvaiheen lausunnot, muistutukset ja vastineet (täydentyy myöhemmin)

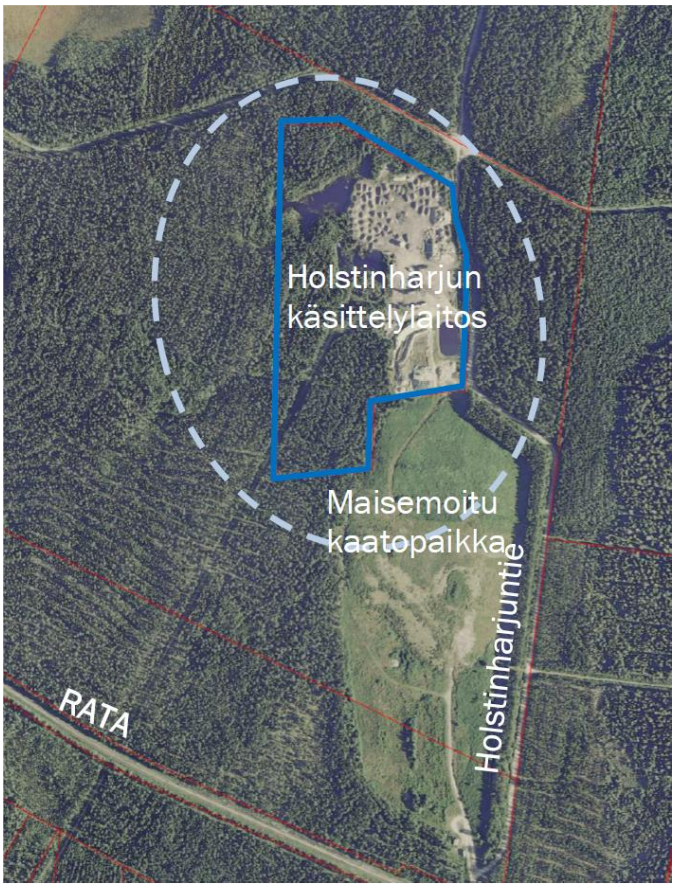
1.5 Muut kaavaan liittyvät asiakirjat

- Holstinharjun jätteenkäsittelylaitos, ympäristövaikutusten arviointiselostus, Lapin Vesitutkimus Oy 30.8.2007
- Yhteysviranomaisen lausunto Holstinharjun jätteenkäsittelylaitoksen ympäristövaikutusten arviointiselostuksesta, Lapin ympäristökeskus LAP-2007-R-3-531, Rovaniemi 13.12.2007
- Pah-yhdisteiden leviämistutkimus 8.-9.6.2022, Savaterra Oy, Holstinharjun terminen käsittelylaitos, Enwin Oy 8.9.2022
- ympäristölupapäätökset; päätös nro 116/2017/1 (annettu 27.12.2017), päätös nro 52/2022 (annettu 11.4.2022) ja päätös nro 120/2025 (annettu 29.8.2025)

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen lähtökohdista

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



2. Kuva. Ortokuva ja suunnittelualueen rajaus sineellä. Katkoviivalla on osoitettu arvioitu lähialue, jolle kaavamuutoksella saattaa olla vaikutuksia.

Holstinharjun kaatopaikka on ollut toiminnassa vuodesta 1976 lähtien vuoteen 2008 ja tämän vuoksi myös pilaantuneiden maiden käsittelypaikka sen pohjoispuolella on ollut luonnollista sijoittaa samalle alueelle. Holstinharjun käsittelylaitos on luvitettu pilaantuneiden jätteiden puhdistamista ja tilapäistä varastointia varten. Jo maisemoidun kaatopaikan vuoksi asutusta ei ole muodostunut laitoksen lähiympäristöön eikä alueen lähettyvillä ole yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta merkittäviä pohjavesialueita. Lähin asuttu tila sijaitsee noin 1,2 km:n etäisyydellä laitoksesta Marostenmäentien paikallistien varrella. Lähimpään Kemin pientalokaupunginosaan, Pikku-Berliiniin, on linnun tietä matkaa 2,4 km. Jätteenkäsittelyalueen etäisyys rautatiehen on noin 700 m, Marostenmäen paikallistiehen (19511) noin 1,3 km ja valtatiehen Vt4 noin 1,7 km. (Lähde: Holstinharjun jätteenkäsittelylaitos, ympäristövaikutusten arviointiselostus, Lapin Vesitutkimus Oy 30.8.2007).

2.2 Toiminnan kuvaus

Savaterra Oy:n Holstinharjun käsittelytoiminnoissa on noudatettava kolmea eri ympäristölupapäätöstä LAP-2007-Y-213-111, PSAVI766/04.08/2012 ja PSAVI/6208/2020. Holstinharjun pilaantuneen maan käsittelylaitoksen ympäristölupamääräysten muuttamispäätöksen (Aluehallintoviraston päätös nro 116/2017/1) mukaisesti: ”Savaterra Oy:n Kemissä sijaitsevalla Holstinharjun pilaantuneiden maa-ainesten käsittelylaitoksella voidaan käsitellä noin 100 000 tonnia materiaalia vuosittain, jotka ovat pilaantuneita maa-aineksia, öljynporauksen ja -jalostuksen jätteitä, teollisuuden sivutuotteita sekä lietteitä. Pilaantuneet maa-ainekset, jätteet ja lietteet käsitellään laitoksessa haitattomaksi siten, että lopputuotteet voidaan sijoittaa ympäristöä rasittamatta. Käytettävissä on kaksi teknologiaa ja niiden variaatiota: terminen käsittely ja stabilointi. Lietteen hygienisointi tapahtuu termisellä käsittelyllä.” Jätteet tulee käsitellä viimeistään silloin, kun jätteiden varastointimäärä ylittää 50 000 tonnia ja kuitenkin siten, että käsittely tapahtuu jätejakeittain vähintään kerran vuodessa. Käsitellyt jätejakeet on loppukäsiteltävä tai hyödynnettävä vuoden kuluessa jätteenkäsittelystä.

“Savaterra Oy vastaanottaa jätteen tuottajilta puhdistettavaksi tarkoitettuja materiaaleja. Jätteen tuottaja tai Savaterra Oy järjestää kuljetuksen Holstinharjun jätteenkäsittelylaitokselle. Kuljetukset liikennöivät kuljetusyrittäjät.”

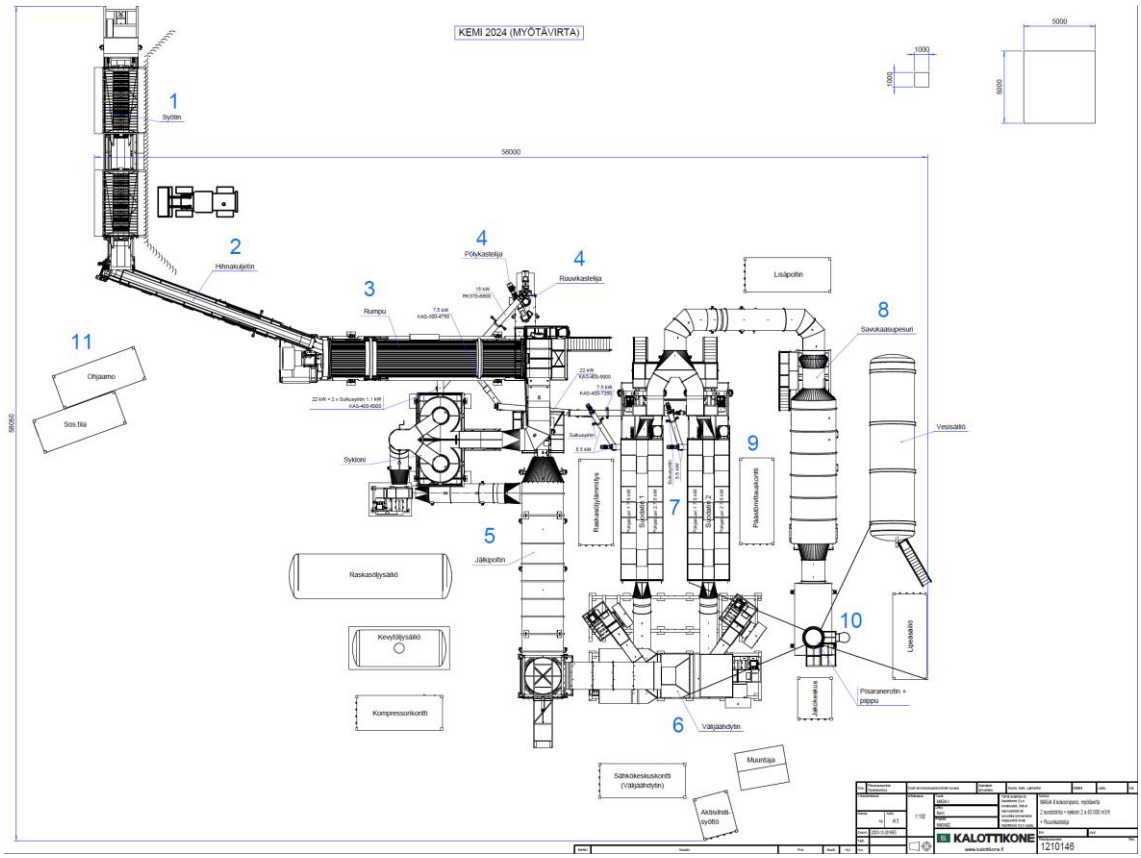
“Jätteenkäsittelylaitoksen toiminta jaksotetaan siten, että vuosittain kertyvä käsiteltävä materiaali voidaan käsitellä viimeistään noin 12–18 kuukauden kuluessa sen saapumisesta laitosalueelle. Koska Suomessa maaperäkunnostuksen sesonkia on kesäkausi, keskittyy jätteiden vastaanotto ja käsittely sulaan vuodenosaan. Tuotevarastointia tehdään tarvittaessa enintään noin 3–5 vuoden ajan.”

“Puhdistettavien materiaalien aumat on sijoitettu varastokentille alueen pohjoisosaan. Puhdistuslaitos sijoittuu laitosalueen eteläosaan ja puhdistettujen maiden läjitysalue on alueen länsipuolella. Kaikki materiaalit varastoidaan niiden laadun edellyttämällä tavalla ja sekoittamatta eri tavoin pilaantuneita materiaaleja toisiinsa. Tämä on välttämätöntä puhdistusprosessin oikean toiminnan takaamiseksi.”

“Laitteiston puhdistuskapasiteetti on 40–100 t/h, maa-ainesten ja haitta-aineiden laadusta sekä haitta-ainepitoisuuksista riippuen. Esimerkiksi 20 000 tonnin kohteen käsittely kestää noin kaksi kuukautta, kun laitteisto toimii kahdessa työvuorossa. Häiriöt toiminnalle ovat vähäisiä ja kertaluonteisia.”

“Prosessin toimintoja ja polttolämpötiloja säätämällä voidaan lähes kaikki haitta-aineet käsitellä. Termiseen käsittelyyn soveltuvia haitta-aineita ovat mineraaliöljyt, liuottimet, VOC-yhdisteet, kloorifenolit, PAH-yhdisteet, torjunta-aineet, dioksiinit, PCB sekä furaanit. Palamattomat haitta-aineet kuten metallit sitoutetaan maa-ainekseen stabiloinnilla polton jälkeen. Laitteistot eivät saastuta ympäristöään tai päästä puhdistuksessa irtoavia haitta-aineita luontoon vaan hävittävät ne polttamalla. Termisen prosessin savukaasupäästöjä mitataan jatkuvatoimisesti ja määrävälein ulkopuolisen mittauslaboratorion toimesta. Pilaantunut maa-aines puhdistetaan tulevaan käyttötarkoitukseen, esimerkiksi viherrakentamiseen sopivaksi.“

3. Kuva. Jätteenkäsittelylaitteiston yksiköt ja sijoittelu 58 m x 58 m alueella. (1= syötin, 2=hihnakuljetin, 3= rumpu, 4= pöly- ja ruuvikastelijat, 5= jälkipoltin, 6=välijäähdytin, 7=suodattimet 8= savukaasupesuri, 9=päästömittauskontti, 10= pisaranerotin ja piippu, 11= ohjaamo). © Savaterra Oy (suunnittelu Kalottikone Oy) 2023.



“Korkeat noin +850 °C ja +1 100 °C polttolämpötilat tuhoavat haitta-aineet lopullisesti. Käsitellyn tuotteen haitta-ainepitoisuuksien jälkiseurantaa ei tarvita. Käsittely vapauttaa alueen haltijan tulevaisuuteen liittyvistä vastuista lopullisesti. Ympäristöongelmaa ei siirretä muille alueille tai tulevien sukupolvien rasitteeksi.”

“Toiminnan kehittymisen myötä Savaterra Oy on laajentanut varastoalueen pohjoispuolella sijaitsevaa varastokenttää (3000 m^2). Varastokenttä on korkeusasemaltaan riittävä ja etelän suuntaan viettävä siten, että sade- ja sulamisvedet ohjautuvat kohti etelää.”

“Laitoksen toimintaprosesseissa ei synny jätevettä. Varastokentän valumavedet käsitellään nykyisin hiekan- ja öljynerottimen kautta avo-ojaan.”

“Jätteenkäsittelyalueen asfalttipäällysteinen kenttä on reunoilta kallistettu ja viettää etelään. Likaantumattomat hulevedet kerätään talteen ja johdetaan ojilla. Ennen johtamista hulevedet käsitellään tehokkaassa öljynerotuskaivossa sen varmistamiseksi, ettei öljyisiä maista tai öljyjätteestä tule päästöjä missään olosuhteissa. Jätteenkäsittelyalueelta valuvat puhtaat hulevedet ja ympäristön sulamisvedet käsitellään yhdessä suljetun kaatopaikan vesien kanssa. Vedet johdetaan Karsimaanojaan. Suljetun kaatopaikan vesille kaupunki on järjestänyt oman käsittelyn. Hulevesien pilaantumisen estämiseksi varastoitavat jätemateriaalit eristetään sade- ja sulamisvesistä niin, että johdettava hulevesi ei tule pilaantumaan. Likaantuneet vedet kootaan varastoaltaaseen, jonka vettä käytetään pro-sessissa pölynsidontaan, pesurin kiertovetenä ja tarvittaessa höyrynkehitykseen. Ellei varastoitu vesi riitä, pumpataan prosessin tarvitsema vesi läheisestä vanhan maanottoalueen lammikosta. Veden tarve on noin 5–10 m3/h.” Tarvittava lisävesi pumpataan porakaivosta.

Ympäristölupapäätöksessä aluehallintovirasto ratkaisi asian seuraavasti:

“Aluehallintovirasto muutti Savaterra Oy:n Holstinharjun pilaantuneen maan käsittelylaitoksen ympäristöluvan LAP-2007-Y-213-111 lupamääräyksiä 1, 5, 9, 18, 27 ja 28 sekä antaa uudet lupamääräykset 15 a, 28 a ja 28 b.”

Aluehallintovirasto hylkää hakemuksen siltä osin, kun se koskee lupamääräysten 10 ja 17 muuttamista.

Lisäksi Holstinharjun pilaantuneen maan käsittelylaitoksen toiminnan olennaisessa muuttamispäätöksessä nro 52/2022 (annettu 11.4.2022) Aluehallintovirasto ratkaisi asian seuraavasti:

“Aluehallintovirasto muutti Savaterra Oy:n Holstinharjun pilaantuneen maan käsittelylaitoksen toimintaa koskevan ympäristölupapäätöksen nro 116/2017 mukaista lupamääräystä 1.”

“Aluehallintovirasto hylkää hakemuksen siltä osin, kun se koskee puhdistettujen maiden varastointialueen korottamista ja laajentamista, suojavalliin käytettävien materiaalien muuttamista sekä termisen käsittelylaitoksen nykyisen pihan muotoilua.”

“Muilta osin toiminnassa on noudatettava sitä koskevia ympäristölupapäätöksiä LAP-2007-Y-213-111 ja nro 116/2017/1.”

Savaterra Oy:n ilmoitus koeluonteisesta toiminnasta koskien lietteiden käsittelyä, päätöksen (Aluehallintoviraston päätös nro 120/2025) mukaisesti toteutettu toiminta on toteutettu lupamääräysten mukaisesti ja se päättyi 28.10.2025 (Lähde: Savaterra Oy:n vastine Vaasan hallinto-oikeudelle 2.12.2025). Toiminnan aikana ei ilmennyt poikkeuksellisia tilanteita tai häiriöpäästöjä, eikä naapurustolta tai Kemin kaupungilta tullut yhtään valitusta.

Kaavamuutoksesta huolimatta toimintaan ja sitä myötä ympäristölupaehtoihin ei ole suunnitteilla muutoksia, joten määrät ja varastointiajat pysyvät lupaehtojen sallimissa rajoissa. Kaavamuutos mahdollistaa käsittelytoimintojen siirtämisen kauemmas läheisestä metsäautotiestä. Lisäksi varastoalueen laajentamiselle on tarvetta, ja toiminnot on tarkoituksenmukaista sijoittaa T-alueelle, eli teollisuus- ja varastoalueelle.

2.3 Yleiskaavan sisältövaatimukset

Yleiskaavan sisältövaatimusten (MRL 39 §) mukaan yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.
Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:
1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;

4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla;
5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Edellä 2 momentissa tarkoitetut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.

Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

4. Ortokuva ja kiinteistöraja (sininen). Jätteenkäsittelylaitoksen rakennukset ja rakenteet sijaitsevat muokatun alueen keskellä. © Kemin kaupungin karttapalvelu 2026.

2.4 Luonnonympäristö

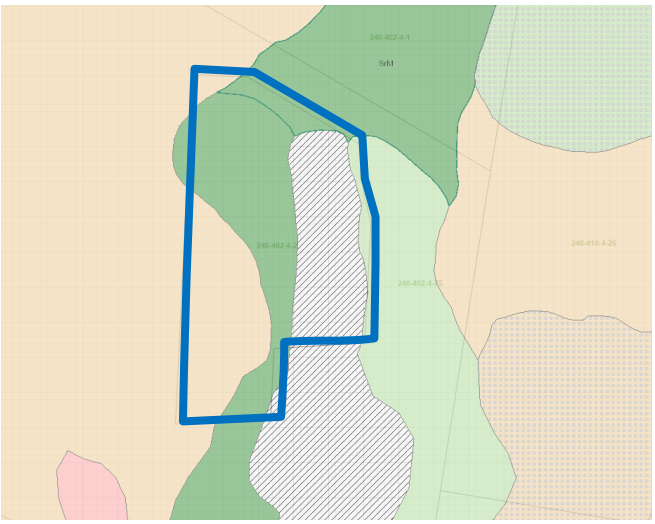
Fyysinen luonnonympäristö

Maastonmuodoiltaan Holstinharjun jätteenkäsittelyalueen ympäristö on alavaa lukuun ottamatta kaavamuutosalueen eteläpuolella sijaitsevaa maisemoitua kaatopaikkaa, joka muodostaa suurena kumpumaisena muodostumana alueen keinotekoisen maisemallisen solmukohdan (kuva 5).

5. Kuva. Suunnittelualueen (sininen aluerajaus) ja sen ympäristön varjostettu korkeusmalli. © GTK Maankamara 2025.

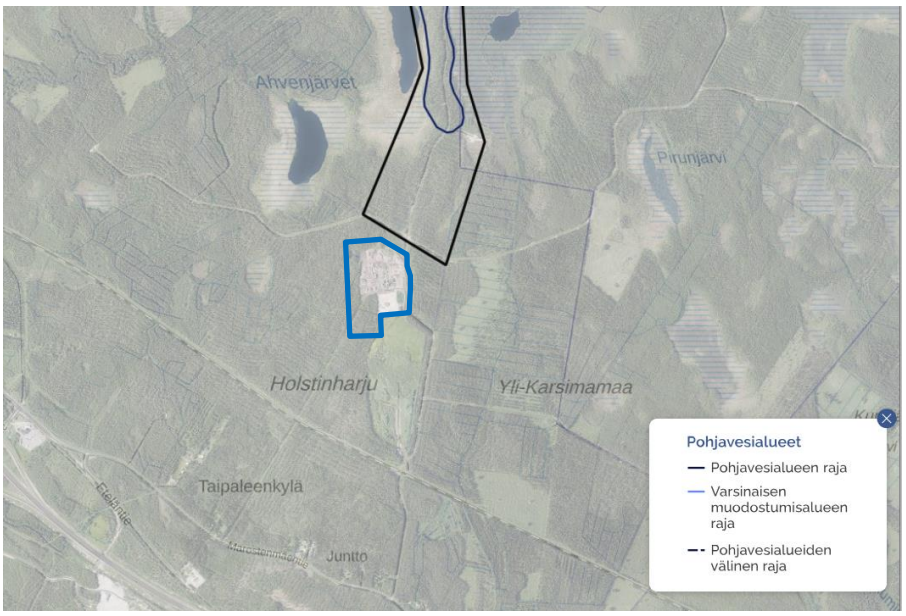
Maaperältään alueen kivennäismaat on pääsääntöisesti tiivistä vesien huuhtelemaa kivistä pohjamoreenia; hiekka- ja soramoreenia.

6. Kuva. Suunnittelualueen (sininen aluerajaus) maaperä koostuu hiekka- ja soramoreenista (beige ja vihreä) sekä hiekasta (vaal.vihreä). Vinorasteri on kartoittamatonta. © GTK Maankamara 2025.



Pinta- ja pohjavedet

Suunnittelualueelle ei sijoitu pohjavesialueelle. Savaterran jätteenkäsittelyalueen pohjoispuolella on Holstinharjun muu vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue, joka ei ole vedenottokäytössä. Savaterra Oy tarkkailee pinta- ja pohjavesien laatua vuosittain Lapin ELY-keskuksen hyväksymän tarkkailusuunnitelman mukaisesti. Lisäksi pohjaveden virtaussuunta ei ole suunnittelualueesta pohjavesialueen suuntaan. Holstinharjun suljetun kaatopaikan jälkitarkkailussa toteutettuihin pohjaveden pinnankorkeutta koskeviin mittaustuloksiin sekä 2017 tehtyihin lisämittauksiin perustuen voidaan todeta pohjaveden päävirtaussuunnan olevan Savaterran toiminta-alueella pohjoisesta etelään eli poispäin Holstinharjun pohjavesialueelta (ympäristölupa PSAVI766/04.08./2021).



7. Kuva. Suunnittelualueen (sininen alueraja) sijainti suhteessa Holstinharjun pohjavesialueseen. © Vesi.fi - pohjavesialueet 2025.

Kasvillisuus

Kasvillisuus on korkeimmilla ja karuimmilla paikoin tyypillistä kuusi- ja mäntyvaltaisia kangasmetsiä, joita rikkovat rämeiköt. Rämeet ovat pienikuvioisia mäntyä ja paikoin koivua kasvavia rahkasammalturpeisia aapasoita. Laajempi avoin vetinen neva löytyy kaupungin itärajalta. Valtaosa soista ja korvista on ojitettu. (Lähde: Holstinharjun jätteenkäsittelylaitos, ympäristövaikutusten arviointiselostus, Lapin Vesitutkimus Oy 30.8.2007).

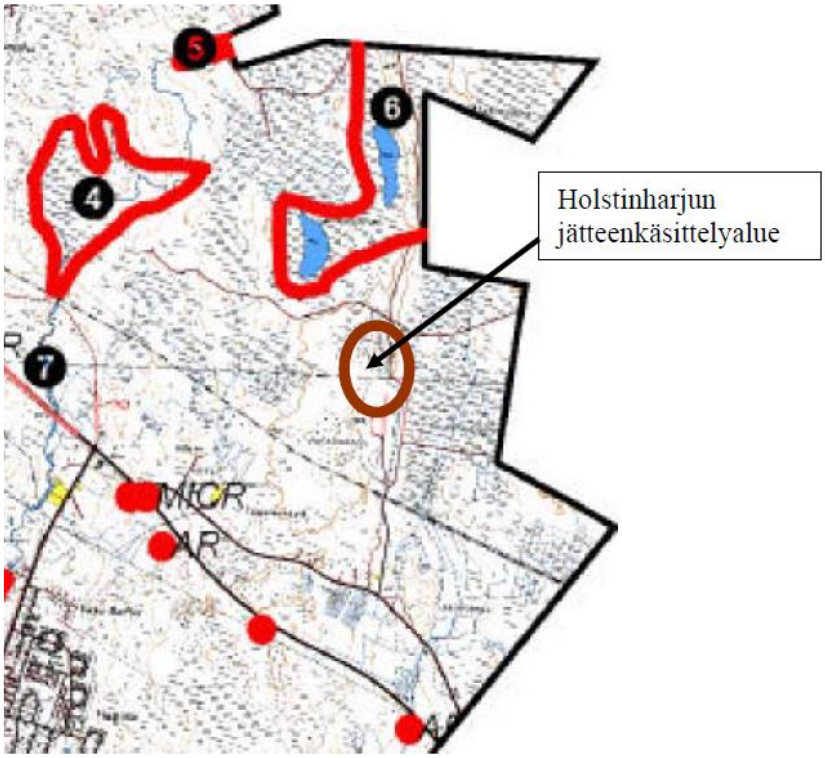
Metsien aluskasvillisuus vaihtelee mustikka-tyyppisestä tuoreesta kangasmetsästä puolukka- ja kanerva-tyyppisiin kuivahkoihin kankaisiin. Kuivimmilla paikoin, lähinnä sora- ja hiekkakankailla, esiintyy kanervaa ja jäkäliä. Kosteimmilla paikoin kasvillisuus muuttuu mustikka-juolukka-tyypin sekapuumetsiköiksi. Radan pohjoispuolella yhtenäistä metsäkasvillisuutta rikkovat metsän hakkuut, taimikot ja tiestö. (Lähde: Holstinharjun jätteenkäsittelylaitos, ympäristövaikutusten arviointiselostus, Lapin Vesitutkimus Oy 30.8.2007).

Suojelukohteet ja arvokkaat kohteet

Kemin kaupungin alueella on kaksi Natura-aluetta, Perämeren saaret ja Perämerenkansallispuisto, jotka molemmat sijaitsevat merialueella Holstinharjun laitoksen vaikutuspiirin ulkopuolella.

Lähimpänä Holstinharjun laitosta sijaitseva Natura-alue on naapurikuntien Simon ja Keminmaan puolella sijaitseva Musta-aapa, joka on 355 ha:n laajuinen aapasuo ja joka kuuluu soidensuojeluohjelmaan. Alue sijaitsee lähimmillään noin 2 km:n etäisyydellä Holstinharjun laitoksesta sen koillispuolella. Musta-aapan valumavedet purkautuvat Saintiensuunojaa ja Rajastenojaa pitkin Rajastenlahteen Simon Maksniemen ja Simoniemen välissä. (Lähde: Holstinharjun jätteenkäsittelylaitos, ympäristövaikutusten arviointiselostus, Lapin Vesitutkimus Oy 30.8.2007).

Arvokkaat luontokohteet Holstinharjun laitoksen lähiympäristössä on esitetty ao. kuvassa. Kohteista arvokkaimpia on Iso-Ruonaoja puronvarsilehtoineen. Erityisesti maisemallisesti arvokas alue on Holstinharjun harjualue lampineen. Yksittäisten uhanalaisten eliölajien havainnot on merkitty karttaan punaisilla pisteillä.



8. Kuva. Yleiskaavan arvokkaat luontokohteet. 4) Iso-Ruonaojan tulvaniityt ja lehdot 5) Iso-Ruonaojan saniaslehto 6) Holstinharjun harjualue lampineen 7) Iso-Ruonaoja (Kemin kaupunki, 2006).

Eläimistö

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa havaintoja luontodirektiivin (liitteet II ja IV) eläinlajeista eikä suunnittelualue ole niille luontaisesti sopivaa elinympäristöä. Kaavamuutosalueelta ei ole myöskään aiempia havaintoja uhanalaisista lajeista tai direktiivilajeista (Suomen Lajitietokeskus 2024b).

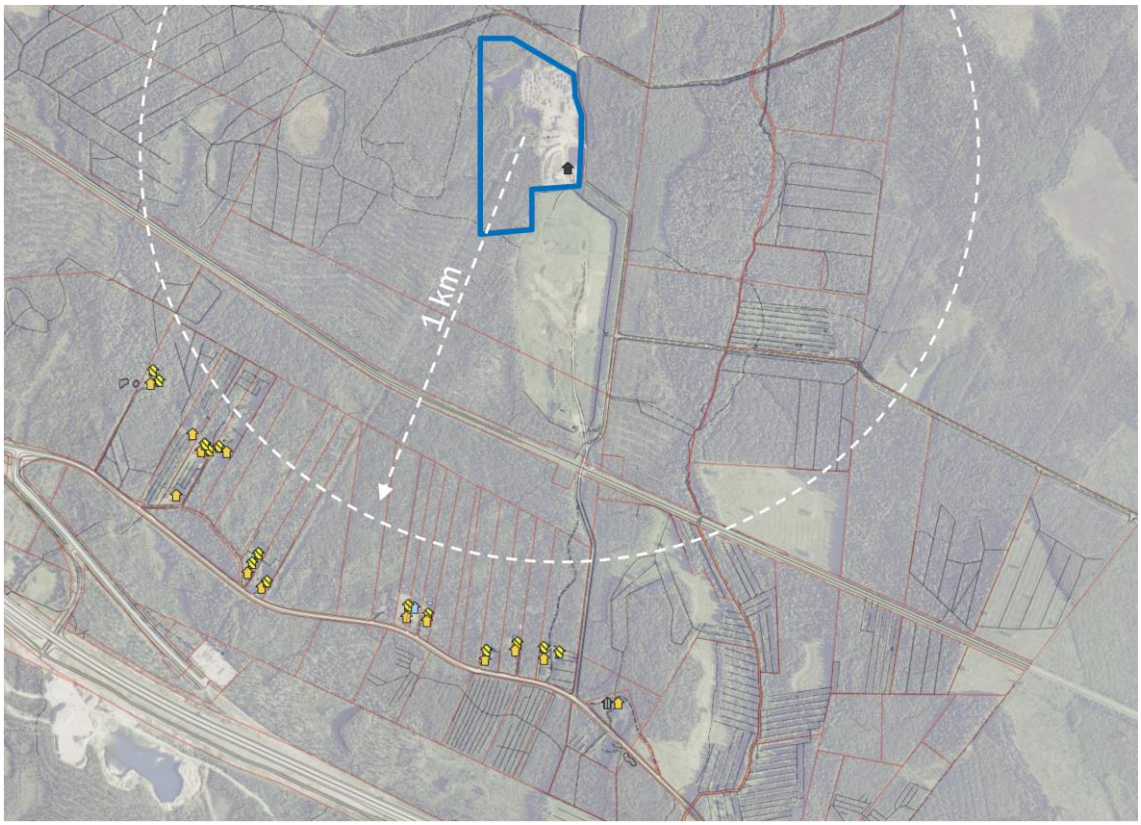
Tulvavaara

Kaavamuutosalue ei sijoitu tulvavaara-alueelle.

2.4.1 Rakennettu ympäristö

Väestö

Kaavamuutosalueelle ei sijoitu asumista. Lähimmät asuinpihapiirit Marostenmäentien paikallistien varrella noin 1, 2 km etäisyydellä (ks. Kuva 9).



9. Kuva. Lähimmät asuinpihapiirit sijaitsevat Marostenmäentien varrella. © Kemin kaupungin karttapalvelu 2025.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella sijaitsee jätteenkäsittelylaitos ja suunnittelualueen koillispuolella on huskysafaritila, jonka valjakkoreitit kulkevat myös metsäautoteitä pitkin.

Rakennuskanta

Suunnittelualueella sijaitsee jätteenkäsittelylaitoksen rakennuksia ja rakenteita (ks. kuva 4 sivulla 6 ja kuva 13 sivulla 17).

Arkeologinen kulttuuriympäristö

Tornionlaakson museo on vireilletulovaiheen lausunnossaan todennut seuraavaa: Kaavamuutosalueelle ei sijoitu tunnettuja muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Lähin muinaisjäännös on noin 1 km päässä oleva Vanha rantatie (1000021286). Röykkiö- ja latomuskohteita sijoittuu kaavalta noin

1.3 km päähän. Nykyiselle toiminnalle alueella on vuonna 2007 sovellettu Holstinharjun jätteenkäsittelylaitoksen ympäristövaikutusten arviointimenettelyä. Lapin ELY-keskus on antanut asiasta yhteysviranomaisen lausunnon 13.12.2007 (LAP-2007-R-3-531), jonka mukaan laadittu arviointiselostus on ollut tuolloin riittävä. Vuoden 2007 YVA-selostuksessa ei ole huomioitu arkeologista kulttuuriperintöä. Vaikka maasto on suurilta osin muokattua, mahdollisuus uusien muinaisjäännösten löytymiselle on olemassa pienessä osassa kaava-aluetta.

Vireilletulovaiheen lausunnon johdosta Tornionlaakson museon arkeologi teki maastotarkastuksen suunnittelualueella 9.6.2025: “Tarkastetun harjanteen maasto on kivikkoista ja tunnettujen lähialueen arkeologisten kohteiden piirteet huomioiden otollinen uusien kohteiden löytymiselle. Tarkastuksessa havaittiin, että harjanteen kivimuodostelmat ovat luontaisia tai maasto modernin maanmuokkauksen jäljiltä eikä merkkejä vanhemmista ihmisen rakentamista kivirakenteista tai esineistä tullut vastaan.”

Liikenne

Holstinharjun jätteenkäsittelylaitokselle suuntautuviin kuljetuksiin käytetään samoja kuljetusreittejä kuin aikoinaan Holstinharjun kaatopaikan käytön aikana. Holstinharjuntie on sorapäällysteinen ja liittyy tasoristeyksenä kestopäällysteiseen Marostenmäentiehen. Liikennemäärät Marostenmäentiellä ovat kaatopaikan sulkemisen myötä tippuneet 2000-luvun ensimmäisen vuosikymmenen 730 ajoneuvosta vuorokaudessa 526 ajoneuvoon vuorokaudessa (lähde: Väyläviraston tieliikennemäärät 2025). Holstinharjuntiellä on junaradan ylittävä tasoristeys.

Tekninen huolto

Kaavamuutosalue tukeutuu alueella olevaan sähköverkostoon. Alueella ei ole vesijohto- tai viemäriverkostoa eikä alueen toiminta / maankäyttö sitä edellytä.

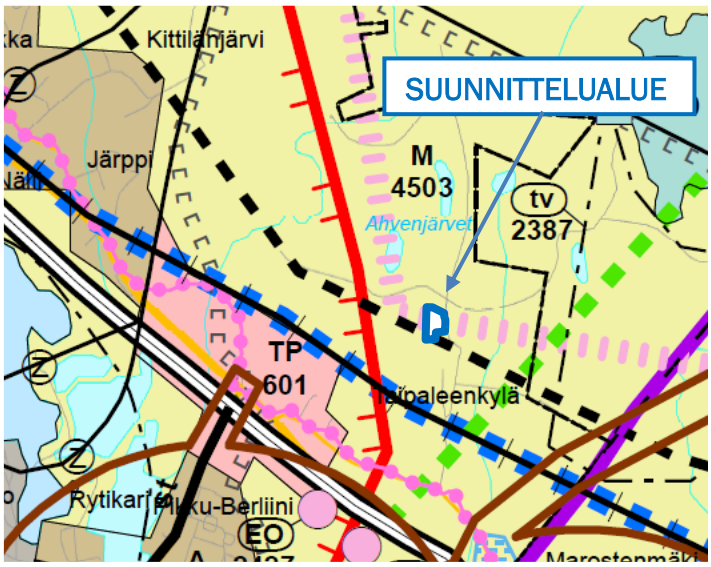
2.4.2 Maanomistus

Yleiskaavamuutosalue on yksityisessä (Savaterra Oy) omistuksessa ja sitä ympäröi Kemin kaupungin omistama kiinteistö 240-402-4-75.

2.5 Suunnittelutilanne

2.5.1 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.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYKSET:
Alueidenkäyttöä ja toimintoja suunniteltaessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä, elinympäristön laadun parantamista sekä joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen edellytysten kehittämistä.

Maakuntakaava-alueella seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön alaraja on 2 000 k-m2.

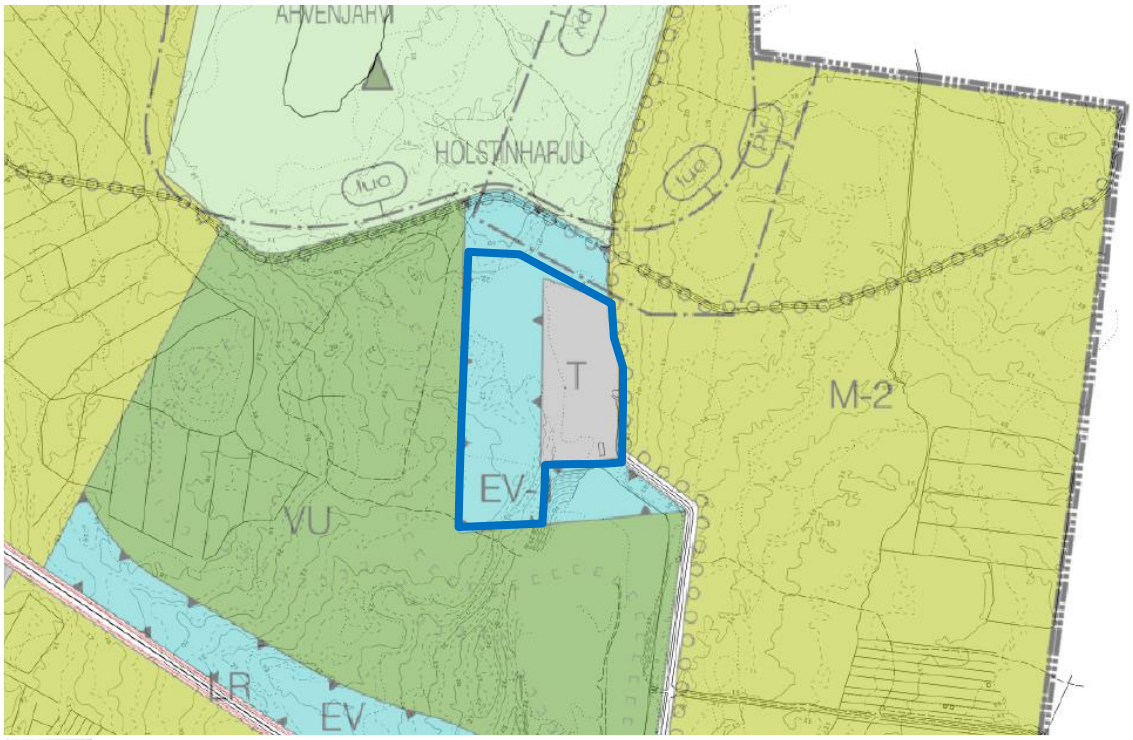
Malminetsintä ja siihen liittyvät toimenpiteet on turvattava, kuitenkin huomioon ottaen alueen erityispiirteet.

Meluhaittojen ehkäisemiseksi ja ympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyissä on otettava huomioon valtioneuvoston päätös melutasojen ohjearvoista.

10. Ote Länsi-Lapin maakuntakaavasta keskeisine merkintöineen ja määräyksineen.

2.5.2 Yleiskaava

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



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

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.

oooooo — Ulkoilureitti.

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.

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.

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

11. 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.

2.5.3 Asemakaava

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

2.5.4 Rakennusjärjestys

Kemin kaupunki on aloittanut uudistamaan voimassa olevaa rakennusjärjestystä uuden rakentamislain tultua voimaan 1.1.2025. Uudella rakennusjärjestyksellä korvataan 1.4.2021 voimaan tullut Kemin kaupungin rakennusjärjestys.

3 SUUNNITTELUN VAIHEET

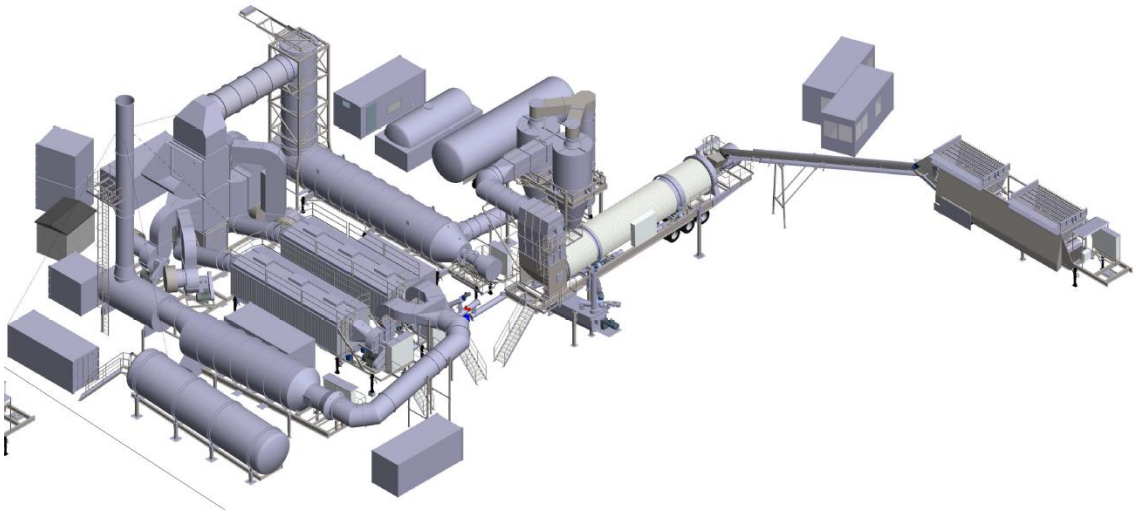
3.1 Yleiskaavamuutoksen laadinnan tarve ja tavoitteet

Holstinharjulla toimiva kiertotalousyritys Savaterra Oy on anonut yleiskaavamuutosta käyttöalueen laajentamista varten.

Yleiskaavamuutoksen tavoitteena on laajentaa kaavassa teollisuus- ja varastoalueeksi (T) osoitettua aluetta viereiselle Savaterra Oy:n omistamalle suojaviheralueelle (EV-1).

3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Yleiskaavamuutos on tullut vireille kaupunginhallituksen 22.1.2024 § 20 hyväksymän kaavoituskatsauksen yhteydessä.



12. Aksonometrinen havainnekuva Holstinharjun jätteenkäsittelylaitoksesta. © Savaterra Oy (suunnittelu Kalottikone Oy) 2023.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

3.3.1 Osalliset

Kaavamuutoksen osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa alueen kaavamuutos 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 kaavamuutos koskee.

Viranomaiset:

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

3.3.2 Vireilletulo

Vireilletuloilmoitus on julkaistu 19.3.2025.

3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osalliset voivat arvioida kaavaratkaisujen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä valmisteluaineiston nähtävilläolon ja ehdotusvaiheen kuulemisen aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 19.3.2025 alkaen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin yksi lausunto ja yksi mielipide (liite 3). Tornionlaakson museo totesi rakennetun kulttuuriympäristön ja maisema-alueiden sijaitsevan etäämmällä suunnittelualueesta. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta Tornionlaakson museon arkeologi kävi virkatyönään tarkastamassa suunnittelualueen 9.6.2025.

Mielipiteessä tuotiin esille vaikutusalueen laajuus, jossa tulee tutkia melu ja pölypäästöt. Lisäksi VU- ja EV-1 -kaavamerkinnät tulee huomioida sekä halutaan tietää minkälaiseen toimintaan lisäaluetta tarvitaan. Mielipiteessä esitetään, ettei kiertotaloustoiminta toimi, puhdistettu jäte ei kelpaa uusiokäyttöön. Kaupungin tulisi arvioida edistääkö toiminta vihreitä arvoja kun ulkomaita myöten kerättyä saastunutta maata ja aineksia kerätään ja puhdistetaan sekä varastoidaan loppusäilytykseen Kemiin.

Vastineena mielipiteelle esitetään, että jätteenkäsittelylaitoksen toiminnalle on laadittu ympäristövaikutusten arviointi ja toiminta on ympäristöluvitettua. Toiminnan vaikutuksia seurataan vuosittain tutkimalla pohja- ja valumavesien laatua sekä kolmen vuoden välein toteutetaan PAH-yhdisteiden leviämistutkimus. Kesällä 2025 Enwin Oy on tekee seuraavan tutkimuksen. Tutkimuksissa on nähtävissä liikenteen ja muun teollisuuden vaikutuksia.

Lisäksi jätteenkäsittelyalue sijaitsee suhteellisen etäällä lähimmästä asutuksesta jättäen väliin pääosin 50...60 vuotta kasvaneet metsäalueet. Jätteenkäsittelylaitoksen toiminta on todettu kannattavaksi eikä saastuneet saati puhdistetut maamassat jää loppusäilytykseen Kemiin ko. alueelle (lain ja ympäristöluvan mukaisesti maksimisäilytysaika on kolme vuotta).
Kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 14.5.-12.6.2025. Nähtävilläoloaikana saapui 6 lausuntoa ja yksi mielipide. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä _._.2026 (täydentyy myöhemmin). Valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen palautteista sekä näihin annettavista vastineista on tehty erillinen yhteenveto kaavaselostuksen liitteiksi 4 ja 5.

3.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin tiedoksi eri viranomaistahoille.

Koska kaavamuutoksella ei ole maakunnallista tai valtakunnallista vaikuttavuutta, ei tarvetta erillisille viranomaisneuvotteluille ole vaan ne pidetään tarvittaessa. Viranomaisilta pyydetään lausuntoja kaavan valmisteluvaiheen ja ehdotusvaiheen kuulemisten yhteydessä ja näiden yhteenvedot sekä niihin annettavat vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.

3.4 Yleiskaavamuutoksen tavoitteet

3.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on varmistaa jätteenkäsittelylaitoksen toimintaedellytykset maankäytöltään sille osoitetulla alueella ja sen välittömässä lähiympäristössä.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista asemakaavan muutosta koskee:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Yleiskaavamuutoksen laadinnan suhdetta valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin on kuvattu tarkemmin kohdassa 3.5.3.

Maakuntakaavan antamat lähtökohdat

Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jota voidaan käyttää pääasiallista käyttötarkoitusta sanottavasti haittaamatta ja luonnetta muuttamatta myös muihin tarkoituksiin. Lisäksi

suunnittelualue sijaitsee kaivostoiminnan kehittämisvyöhykkeen rajalla ja joukkoliikenteen kehittämiskäytävän varrella.

Yleiskaavan antamat lähtökohdat

Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu teollisuus, ja varastoalueeksi (T) ja suojaviheralueeksi kaatopaikan ympäristöhäiriöiden torjumiseksi tai käytöstä poistetuksi maisemoiduksi kaatopaikaksi (EV-1). Kaavamuutosalue rajautuu länsi- ja eteläreunoiltaan urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeseen (VU).

3.5 Yleiskaavamuutos ja sen perustelut

3.5.1 Yleiskaavamuutoksen kuvaus

Holstinharjulla toimiva kiertotalousyritys Savaterra Oy on anonut yleiskaavamuutosta käyttöalueen laajentamista varten.

Yleiskaavamuutoksen tavoitteena on laajentaa kaavassa teollisuus- ja varastoalueeksi (T) osoitettua aluetta viereiselle Savaterra Oy:n omistamalle suojaviheralueelle (EV-1).

Toiminnan luonne ei ole muuttumassa vaan nykyinen T-alue on osoittautunut liian ahtaaksi. Savaterran toiminta on teollista, missä jätteistä tehdään hyötykäyttöön soveltuvaa materiaalia ja kaikki toiminnot pitäisi mahduttaa T-alueen sisälle varastointia myöten.

Laajennus mahdollistaisi laitoksen ja muun toiminnan siirtämisen kauemmaksi metsäautotiestä ja laitos voitaisiin asemoida siten, että melua aiheuttavat toiminnot ovat suojaisella puolella asutukseen nähden. Lopputuloksena alueen laajennuksella luodaan edellytykset toiminnan aiheuttamien (melu)vaikutuksien vähentämiselle lähiympäristöön.

Toiminnan vaikutuksia seurataan vuosittain tutkimalla pohja- ja valumavesien laatua sekä kolmen vuoden välein toteutetaan PAH-yhdisteiden leviämistutkimus. Enwin Oy on tehnyt ko. tutkimuksen kesällä 2025.

Tutkimuksissa on nähtävissä liikenteen ja muun teollisuuden vaikutuksia.

Kaavamuutoksesta huolimatta toimintaan ja sitä myötä ympäristölupaehtoihin ei ole suunnitteilla muutoksia, joten määrät ja varastointiajat pysyvät lupaehtojen sallimissa rajoissa.

3.5.2 Yleiskaavamuutoksen vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavaa laadittaessa on selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset (MRL 9 § ja MRA 1 §). Vaikutuksen arvioinnin tarkoituksena on selvittää tarpeellisessa määrin kaavan toteuttamisen aiheuttamat vaikutukset ennakolta. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;

2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;

3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;

4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;

5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;

6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Vaikutusalue

Yleiskaavan välittömät vaikutukset kohdistuvat suunnittelualueelle sekä siihen rajoittuvaan maisemoituun kaatopaikka- ja metsäalueeseen. Välillisiä vaikutuksia jätteenkäsittelylaitoksella voi olla reilun kilometrin etäisyydellä sijaitsevaan harvaan pientaloasutukseen. Kaavamuutoksella luodaan edellytykset lähinnä mahdollisten meluvaikutusten pienentämiselle varmistamalla riittävän leveä suojaviheralue (20 m) jätteenkäsittelylaitoksen ulkoreunoille asutus- ja tiealueen suuntaan.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Maankäyttö- ja rakennuslain näkökulmasta sosiaalisesti kestävän kehityksen osalta korostuvat terveydelliset kysymykset ja eri väestöryhmien tarpeiden huomioon ottaminen. Sosiaalisesti kestävää kehitystä on myös mahdollisuus osallistua suunnitteluun ja vaikuttaminen kaavoitukseen liittyvään päätöksentekoon. Yleiskaavatyön valmistelun yhteydessä valmisteluvaiheen aineisto asetetaan nähtäville mielipiteiden keräämistä varten ja nähtävillä olon yhteydessä ehdotusaineisto asetetaan nähtäville mahdollisia muistutuksia varten. Jatkotyössä huomioidaan saatu palaute kaava-aineistoa kehittäessä mahdollisuuksien mukaan eri intressejä yhteen sovittaen.

13. Valokuva Holstinharjun jätteenkäsittelylaitoksesta. © Savaterra 2025.

Kaavan toteutumisen myötä teollinen alue kasvaa ja sen ympärille osoitettava suojaviheralue (EV-1) kapenee itä- ja eteläreunalla kiinteistöä jääden kuitenkin vähintään 20 m leveäksi suojavyöhykkeeksi. Kaava-aluetta ympäröivään virkistys- ja urheilupalveluille varatulle alueelle (VU) on elinvoimalautakunta 13.5.2026 §46 myöntänyt poikkeamisluvan aurinkovoimalahankkeelle, minkä myötä VU-alue pienenee. Nykyisillä lupaehdoilla ei suojaviheralueen kaventaminen muuta tai lisää ympäristöönsä toiminnasta aiheutuvia melu-, pöly tai hajuvaikutuksia vaikka nykyinen suojaviheralue kapeneekin.

Kaavamuutoksesta huolimatta toimintaan ja sitä myötä ympäristölupaehtoihin ei ole suunnitteilla muutoksia, joten määrät ja varastointiajat pysyvät lupaehtojen sallimissa rajoissa.

Vaikutukset luontoon, maa- ja kallioperään, veteen ja ilmastoon

Kaavamerkintöjen ja niihin liittyvien määräyksien laadinnassa on huomioitu laaditut luonto- ja kasvillisuusselvitykset. Kaavan arvioidaan turvaavan kaavan tarkkuustaso ja laajuus huomioiden riittävästi luonnon monimuotoisuuden säilyminen.

Vaikutukset maa- ja kallioperään ovat vähäiset ja kohdentuvat kaavamuutoksen myötä laajentuneelle T-alueelle, jossa maata muokataan ja tasoitetaan mekaanisesti. Kaavamuutosalueella olevalle toiminnalle on laadittu ympäristövaikutusten arviointi ja toimintaa sekä sen ympäristövaikutuksia mitataan säännöllisesti lupaehtojen mukaisesti. Laajentuneen alueen ympäristöluvituksen tarve varmistetaan Pohjois-Suomen aluehallintovirastosta.

Teollisuuden käyttöön varattu alue laajenee pohjaveden muodostumisalueen eteläpuolella reilun 50 m etäisyydelle pohjavesialueesta, mikä on huomioitu kaavamääräyksissä. Lisäksi pohjaveden virtaussuunta ei ole suunnittelualueesta pohjavesialueen suuntaan. Holstinharjun suljetun kaatopaikan jälkitarkkailussa toteutettuihin pohjaveden pinnankorkeutta koskeviin mittaustuloksiin sekä 2017 tehtyihin lisämittauksiin perustuen voidaan todeta pohjaveden päävirtaussuunnan olevan Savaterran toiminta-alueella pohjoisesta etelään eli poispäin Holstinharjun pohjavesialueelta (ympäristölupa PSAVI766/04.08./2021).

Hulevesien osalta kaavamuutoksessa on annettu määräyksiä, joiden mukaan hulevedet tulee hallita ja imeyttää kiinteistön alueella eikä niitä saa ohjata kaavamuutosalueen ulkopuolelle.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Yleiskaavamuutoksella ei ole todettuja vähäistä suurempia vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Yleiskaavamuutoksella on vähäisiä myönteisiä vaikutuksia yhdyskunta- ja energiatalouteen kun olevan jätteenkäsittelylaitoksen toimintaedellytykset turvataan paikassa, joka Kemin kaupungin yhdyskuntarakenteen kannalta on luonteva ja saavutettavuudeltaan kohtuullinen. Voimassaolevaan ympäristölupaan ei ole suunnitteilla muutoksenhakua vaikka toiminta-alue laajenee ts. jätteiden määriin ja laatuihin ei tule muutoksia.

Laajennuksella saadaan lähinnä toiminnallisia ja edelleen energiataloudellisia etuja kun massojen siirtelyä ja käsittelyä voidaan optimoida entistä tehokkaammin.

Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Yleiskaavamuutoksella ei ole todettuja vähäistä suurempia vaikutuksia kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön tai rakennettuun ympäristöön.

Vaikutukset elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Yleiskaavamuutoksella varmistetaan toimivan jätteenkäsittelylaitoksen laajentumis- ja kehittämismahdollisuudet, mikä ylläpitää laitoksen mahdollisuuksia tulevaisuudessakin toimia kiertotalousmarkkinassa menestyksekkäästi.

Kemin kaupungin elinvoimatoimialan laatimassa yritysvaikutusten arvioinnissa on kaavamuutoksella todettu mahdollistettavan yritystoiminnan laajentaminen (positiivinen vaikutus) ja hanke palvelee kaupungin strategiaa.

Muut vaikutukset

Kaavalla ei ole muita todettuja merkittäviä vaikutuksia.

3.5.3 Yleiskaavamuutoksen suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiselle sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle. Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.	Osayleiskaavamuutoksella vahvistetaan yleiskaavan mukaista maankäyttöä. Suunnittelualue sijoittuu olevan, joskin harvan yhdyskuntarakenteen reunalle mikä on luontainen ja perusteltu sijainti jätteenkäsittelylaitokselle. Kaavamuutoksella luodaan edellytyksiä kiertotalouselinkeinojen kehittämiselle. Yhdyskuntakehitys on resurssitehokasta, kun olevaa toimintaa tehostetaan ja laajennetaan eikä perusteta uutta jonnekin muualle.
Terveellinen ja turvallinen elinympäristö Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja. Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen	Kaavamuutoksessa on huomioitu riittävät suojaviheralueet jätteenkäsittelylaitosalueen ympärille. Etäisyydet lähimpään asutukseen pysyvät kaavamuutoksenkin jälkeen yli

ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.	1 km suuruisina. Asutuksen ja teollisen alueen väliin jää suojaviher-, virkistys- ja ulkoilualueeksi osoitetut metsäiset alueet.
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta. Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä.	Kaavamuutoksessa on huomioitu pohjavesialueen sijainti ja hankkeella ei ole vaikutuksia pohjavesialueen tilaan. Kaavamuutoksessa on huomioitu asutuksen ja teollisen alueen väliin jätettävät riittävät suojaviher-, virkistys- ja ulkoilualueeksi osoitetut metsäiset alueet. Kaavamuutoksella luodaan edellytyksiä kiertotalouselinkeinojen kehittämiselle.

3.5.4 Yleiskaavamuutoksen suhde maakuntakaavaan

Yleiskaavamuutoksella edistetään maakuntakaavan toteutumista.

3.5.5 Yleiskaavamuutoksen suhde yleiskaavaan

Yleiskaavamuutoksella laajennetaan kiertotaloustoiminnassa olevaa T-aluetta Savaterra Oy:n omistaman kiinteistön rajojen tuntumaan niin, että nykyisessä osayleiskaavassa oleva suojaviheralue EV-1 pienenee.

4 YLEISKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS

4.1 Toteuttaminen ja aloitus

Kaavan toteuttaminen voidaan käynnistää heti kaavamuutoksen tultua voimaan.

4.2 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutusta valvoo kaupungin rakennusvalvonta rakentamislupien myöntämisen yhteydessä.

Rovaniemellä 19.5.2026

Jarmo Lokio
arkkitehti FISE YKS 122