



KAAVASELOSTUS - Ehdotusvaihe 9/2024

**SATAMANKANKAAN ASEMAKAAVA**

koskien kiinteistöjä 240-402-43-3, 240-402-878-2 ja 240-402-876-1



Kuva 1. Suunnittelualueen rajaus. Ilmakuva: Maanmittauslaitos 9/2023

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 16.9.2024 päivättyä asemakaavaehdotusta.

|                             |                                                                                                                |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kaava-alue:</b>          | Asemakaava koskien kiinteistöjä 240-402-43-3, 240-402-878-2 ja 240-402-876-1                                   |
| <b>Kaavan laatija:</b>      | kaavasuunnittelija Miisa Saukkonen                                                                             |
| <b>Yhteystiedot:</b>        | Kemin kaupunki, Elinvoimatoimiala / Maankäyttö, kaavoitus ja asumisen palvelut, Valtakatu 26, 94100 Kemi       |
| <b>Kaavan vireilletulo:</b> | Asemakaava on tullut vireille kaupunginhallituksen 22.11.2021 § 409 hyväksymän kaavoituskatsauksen yhteydessä. |
| <b>Kaava hyväksytty:</b>    | Elinvoimalautakunta.....<br>Kaupunginhallitus.....<br>Kaupunginvaltuusto .....                                 |

### Asemakaavalla muodostuvat:

- uusi kaupunginosa: 36. Satamankangas
- korttelin 3601 tontit 1-5
- korttelin 3602 tontit 1-5
- korttelin 3603 tontit 1-3
- korttelin 3604 tontit 1-3
- korttelin 3605 tontit 1-4
- korttelin 3606 tontit 1-6
- korttelin 3607 tontti 1
- korttelin 3608 tontit 1-2
- korttelin 3609 tontit 1-2
- korttelin 3610 tontit 1-3
- korttelin 3611 tontit 1-6
- kaava-alue liitetään vesihuollon toiminta-alueeseen

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue (noin 57,5 ha) sijaitsee noin 8,5 kilometrin linnuntie-etäisyydellä kaupungin keskustasta kaakkoon, Veitsiluodontien eteläpuolella sijaitsevien Hepolan ja Paavonkarin kaupunginosien eteläpuolella, lähellä Kemin ja Simon kunnanrajaa, Perämeren rannalla.

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

## 1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavan tavoitteena on tutkia asuin- ja lomarakentamisen sekä matkailutoimintojen osoittamisen mahdollisuuksia alueelle.



Kuva 2. Alueen sijainti kaupunkirakenteessa (Kemi, karttapalvelu).

## 1.4 Kaavaselostuksen sisällysluettelo

|                                                                                 |    |
|---------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT                                                      | 2  |
| 1.1 Tunnistetiedot                                                              | 2  |
| 1.2 Kaava-alueen sijainti                                                       | 3  |
| 1.3 Kaavan tarkoitus                                                            | 3  |
| 1.4 Kaavaselostuksen sisällysluettelo                                           | 4  |
| 1.5 Luettelo kaavaselostuksen liiteasiakirjoista                                | 5  |
| 2 TIIVISTELMÄ                                                                   | 6  |
| 2.1 Kaavaprosessin vaiheet                                                      | 6  |
| 2.2 Asemakaava                                                                  | 7  |
| 3 LÄHTÖKOHDAT                                                                   | 8  |
| 3.1 Alueen yleiskuvaus                                                          | 8  |
| 3.2 Luonnonympäristö                                                            | 11 |
| 3.2.1 Kasvillisuus                                                              | 11 |
| 3.2.2 Eläimistö                                                                 | 16 |
| 3.2.3 Maaperä                                                                   | 17 |
| 3.2.4 Maisema                                                                   | 19 |
| 3.2.5 Valuma-alue ja pohjavedet                                                 | 20 |
| 3.2.6 Sadanta ja hulevedet                                                      | 20 |
| 3.2.7 Tulva                                                                     | 20 |
| 3.3 Rakennettu ympäristö                                                        | 22 |
| 3.5 Maanomistus                                                                 | 24 |
| 3.6 Suunnittelutilanne                                                          | 24 |
| 3.6.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset             | 24 |
| 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET                                              | 26 |
| 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve                                              | 26 |
| 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset                      | 26 |
| 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö                                                 | 26 |
| 4.4 Asemakaavan tavoitteet                                                      | 26 |
| 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet                                   | 26 |
| 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset                       | 27 |
| 4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta                               | 27 |
| 4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu | 32 |
| 4.5.3 Esitetyt huomautukset ja niiden huomioon ottaminen                        | 34 |
| 4.6 Ensimmäinen asemakaavaehdotus                                               | 38 |
| 4.6.1 Kaavaehdotuksen valinta ja perusteet                                      | 38 |



|                                                                  |    |
|------------------------------------------------------------------|----|
| 4.6.2 Ensimmäinen asemakaavaehdotuksen kuvailu                   | 38 |
| 4.6.3 Päätöksenteko                                              | 41 |
| 5 ASEMAKAAVAN KUVAAUS                                            | 41 |
| 5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet                     | 41 |
| 5.1.1 Asemakaavaratkaisu (2. asemakaavaehdotus)                  | 41 |
| 5.1.2 Mitoitus                                                   | 43 |
| 5.2 Kaavan vaikutukset                                           | 43 |
| 5.2.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön                       | 43 |
| 5.2.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön                 | 43 |
| 5.2.3 Vaikutukset maisemaan                                      | 44 |
| 5.2.3 Liikenteelliset vaikutukset                                | 45 |
| 5.2.4 Taloudelliset vaikutukset                                  | 45 |
| 5.2.5 Muut vaikutukset                                           | 46 |
| 5.2.6 Kaavan suhde asemakaavan sisältövaatimuksiin               | 46 |
| 5.2.7 Kaavan suhde yleiskaavaan                                  | 47 |
| 5.2.8 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin | 48 |
| 5.3 Kaavamerkinnot ja -määräykset                                | 49 |
| 5.4 Nimistö                                                      | 51 |
| 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS                                           | 51 |

## 1.5 Luettelo kaavaselostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) / LIITE 1
- Satamankankaan kasvillisuuskartoitus ja elinympäristöjen rajausta, Piritta Peurasaari 2023 / LIITE 2
- Valmisteluvaiheen lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet / LIITE 3
- Kemin Satamankankaan linnusto, Meri-Lapin lintutieteellinen yhdistys Xenus ry 2024 / LIITE 4
- Ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutukset sekä niiden vastineet / LIITE 5
- Satamankankaan rakentamistapaohjeet / LIITE 6
- Asemakaavan seurantalomake / LIITE 7

### Kaavan tausta-aineistona:

- Alueelle on laadittu asuinalueen asemakaavaa jo aiemmin vuonna 2007. Asemakaavaa ei tuolloin viety hyväksyntään, koska samaan aikaan käynnistyi Simon Karsikkoniemen ydinvoimahankkeen kaavoitus, joka jätti Satamankankaan kaavoituksen.

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaava on tullut vireille kaupunginhallituksen 22.11.2021 § 409 hyväksymän kaavoituskatsauksen yhteydessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 8.1.2024.

Asemakaavan valmisteluaineisto ja kaavaluonnokset asetettiin julkisesti nähtäville 8.1.- 8.2.2024 (MRL 62 § ja MRA 30 §) kaupungintalon 4. kerroksen ilmoitustaululle sekä kaupungin nettisivuille. Luonnoksesta pyydettiin lausunnot Lapin ELY-keskukselta, Lapin pelastuslaitokselta, Kemin Energia ja Vesi Oy:ltä, Digita Oy:ltä ja Tornionlaakson museolta. Asemakaavan luonnoksen nähtävänä olosta tiedotettiin netissä kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä lehdessä. Lausuntoja saatiin 4 kpl ja mielipiteitä sähköpostitse 3 kpl. Lisäksi alueen markkinoinnin tueksi järjestettiin elinkeinopalveluiden puolesta kysely, jonka tarkoituksena oli kartoittaa alueelle suunniteltujen tonttien kysyntää sekä samalla kerätä mielipiteitä kaava-aineistoa varten. Kaavaprosessissa hyödynnettäviä mielipiteitä saatiin yhteensä 256 kpl. Elinvoimalautakunta päätti kokouksessaan 21.2.2024 § 17 jatkaa kaavan valmistelua kaavaluonnos VE2:n pohjalta. Päätös perustui kuntalaisille suunnatun kyselyn tuloksiin, jossa vaihtoehto 2 sai selkeästi enemmistön kannatuksen.

Asemakaavatarkastajien kokous pidettiin 1.6.2024. Kemin Energia ja Vesi Oy huomautti vapaa-ajan asumisen tontteja koskevan vesijohto- ja viemäriverkoston mahdollisista haasteista: *”Loma-asuntojen alue on vesijohto- ja viemäriverkoston pussinperä. Jos asuminen ei ole ympärivuotista, talousveden vaihtuvuus on heikkoa ja se voi heikentää talousveden laatua. Viemäröinnin osalta kausiasuminen voi tuoda haasteita myös viemäröinnin huuhtoutuvuuteen.”* Lisäksi alueen eteläosassa kulkevan jätevesiviemärin ja vesijohdon linjaukselle osoitettiin johtorasite. Kaupungin tekninen puoli ehdotti laavulle johtavan kadun muuttamisesta puistoalueen kulkuyhteydeksi. Tämä tarkennettiin kaavaehdotukseen. Muilla tarkastajilla ei ollut huomautettavaa kaavaehdotukseen.

Kaavaehdotus vietiin lautakunnan hyväksyttäväksi 12.6.2024 § 45. Kaavaehdotuksessa alueelle osoitettiin 16 AO-tonttia ja 16 RA-tonttia sekä yksi matkailun tontti. Kokouksessa äänestettiin juoksuhautojen ja tulaseman suojelumerkinnän poistamisesta ja merkintä päädyttiin poistamaan. Muutoin lautakunta hyväksyi esitetyn valmisteluaineiston, lausuntoihin ja mielipiteisiin esitetyt vastineet ja päätti asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville.

Kaupunginjohtaja päätti käyttää lautakunnan päätökseen otto-oikeutta (Kemin kaupunki hallintosäännön 29 § 8. kohta) ja tuoda asian uudelleen kaupunginhallituksen käsittelyyn. Kaupunginjohtajan näkemyksen mukaan kaavaa tuli päivittää seuraavasti:

1. Matkailutoimintaa palveleva alue tulee poistaa korttelista 3608 ja ko. kortteli muutetaan vapaa-ajan tonteiksi, kuitenkin siten, että rantaviiva säilyy yleisenä alueena kuten muissakin kortteleissa
2. Korttelit 3605, 3606 ja 3607 muutetaan vapaa-ajan asumisen sijasta vakinaisen asumisen käyttöön
3. Riittävän tonttikoon varmistamiseksi kortteleissa 3605, 3606 ja 3607 sekä 3608 tarkistetaan mahdollisuuksien mukaan kortteleiden rajoja maankäytön mahdollistamiseksi
4. Vapaa-ajan asuntojen tonttien osalta kaavoituksessa huomioidaan velvollisuus liittyä kunnalliseen vesijohto ja viemäriverkkoon ja rakennuslupia myönnettäessä tulee määritellä rakennustöiden aloittamisajankohta ja riittävä taso rakennusoikeuden käyttämiseksi.

*Näillä muutoksilla kaavan kokonaisuudessa profiili vahvistuu vakinaisen asumisen suhteen ja samalla mahdollistetaan vapaa-ajan asuminen kuten kuntalaispalautteissa oli toivottu. Samalla kaikki alueen tontit tulevat olemaan kunnallisen vesi- ja viemäriverkon piirissä ja alue pysyy vahvasti merellisenä rauhallisen alueen vakinaisen asumisalueen profiilissa, jossa tontit ovat riittävän hyvän kokoisia. Esitetyllä tavalla vakinaisen asumisen tonttien määrä nousee 16 tontista 26:een ja vapaa-ajantonttien määrä muuttuu 16 tontista 12:sta.*

Kaupunginhallitus päätti 2.9.2024 § 256 palauttaa kaavan esityksessä olevalla tavalla uudelleen valmisteluun kaupungin kokonaisedun mukaisesti. Asemakaavaehdotusaineisto päivitettiin päätöksessä esitetyllä tavalla. (Ehdotuksessa on omakotitontteja kaupunginhallituksen päätöksestä poiketen yksi enemmän, 27 kappaletta, koska aluevarauksia muutettaessa ko. lukumäärälle tontteja oli tilaa.)

Asemakaavatarkastajien kokous uudesta kaavaehdotuksesta pidettiin 16.9.2024. Kaavakarttaa päivitettiin vielä kokouksessa saatujen kommenttien perusteella katulinjausten osalta ja yksi vapaa-ajan tontti poistettiin viemäröinnin haasteellisuuden vuoksi.

Kokouksessa päätettiin toteuttaa kaupunginhallituksen päätöksen 4. kohta seuraavalla tavalla:

Kaava-alue liitetään vesihuollon toiminta-alueeseen kaavan hyväksynnän yhteydessä. Rakentamistapaohjeisiin määrätään erikseen vapaa-ajan asumisen tonteilla velvollisuus liittyä vesijohto- ja viemäriverkkoon. Rakennustöiden aloittamisajankohdasta ja rakennusoikeuden käyttämisen määrästä määrätään tontinluovutusehdoissa.

Asemakaavaehdotus pidetään julkisesti nähtävänä 9.10.-8.11.2024 (MRA 27 §) kaupungintalon 4. kerroksen ilmoitustaululla, kaupungin nettisivuilla sekä kirjaston lehtilukusalissa. Nähtävänä olosta tiedotetaan netissä kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä lehdessä. Viranomaisilta pyydetään lausunnot.

Lausunnot pyydettiin .... Lausuntoja saatiin... Kaavaehdotuksesta ei jätetty/jätettiin muistutuksia.

Elinvoimalautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen ...

Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen ...

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan....

## 2.2 Asemakaava

Asemakaavalla tutkitaan alueen käyttömahdollisuudet asuin- ja/tai loma-asumiseen sekä matkailupalveluiden osoittamiseen.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee noin 8,5 kilometrin linnuntie-etäisyydellä kaupungin keskustasta kaakkoon, Veitsiluodontien eteläpuolella sijaitsevien Hepolan ja Paavonkarin kaupunginosista etelään, lähellä Kemin ja Simon kunnanrajaa, Perämeren rannalla.

Suunnittelualue on asemakaavoittamatonta, metsäistä aluetta. Osittain alueen läpi kulkee Lallinperäntie (hiekkatie), joka johtaa Simon kunnan rajalle. Tie päättyy noin 3,7 km päähän suunnittelualueesta.

Noin keskivaiheilla suunnittelualuetta rannassa sijaitsee kaupungin omistama laavu, jonka luota lähtee etelää kohti vanha kapea metsätie, joka toimii nykyisin virkistysreittinä. Laavun ohitse länsi-itä-suunnassa kulkee myös kelkkareitti, josta on suora yhteys merenjään ja mantereen välillä.

Suunnittelualuetta rajaa pohjoisessa metsäinen haja-asutusalue (yksi pihapiiri rajautuu kaava-alueeseen), idässä ja etelässä metsä ja lännessä meri. Alueen eteläpuolelle sijoittuu yleiskaavaan merkitty luonnonsuojelualue.



Kuva 3. Ilmakuva suunnittelualueesta lounaan suunnasta kuvattuna, RöniKuva Oy 6/2022.





Kuva 4. Suunnittelualueen rantaa alueen pohjoisosasta kuvattuna.



Kuva 5. Suunnittelualueella sijaitseva laavu ja näkymät merelle.





Kuva 6. Lallinperäntie laavun kohdalta pohjoiseen kuvattuna.



Kuva 7. Alueen läpi kulkeva vanha metsätie.



## 3.2 Luonnonympäristö

### 3.2.1 Kasvillisuus

Suunnittelualueelle on tehty luontoselvitys 20.6.-20.8.2023 välisenä aikana. Selvitys löytyy selostuksen liitteistä.

Satamankankaalla on monipuolisesti erilaisia maankohoamisrannikon luontotyypppejä. Metsissä on talousmetsän käsittelyn jäljiltä eri ikäisiä taimikoita. Rannoilla on merenrantaniittyjä ja tyrnikasvustoja ja laikuittaisesti suomyrttipensaikkoja. Metsät ovat suurimmalta osin talousmetsiä. Alueen eteläosassa on luonnontilaisen metsän alue, jonka sisällä on luonnontilainen suo.

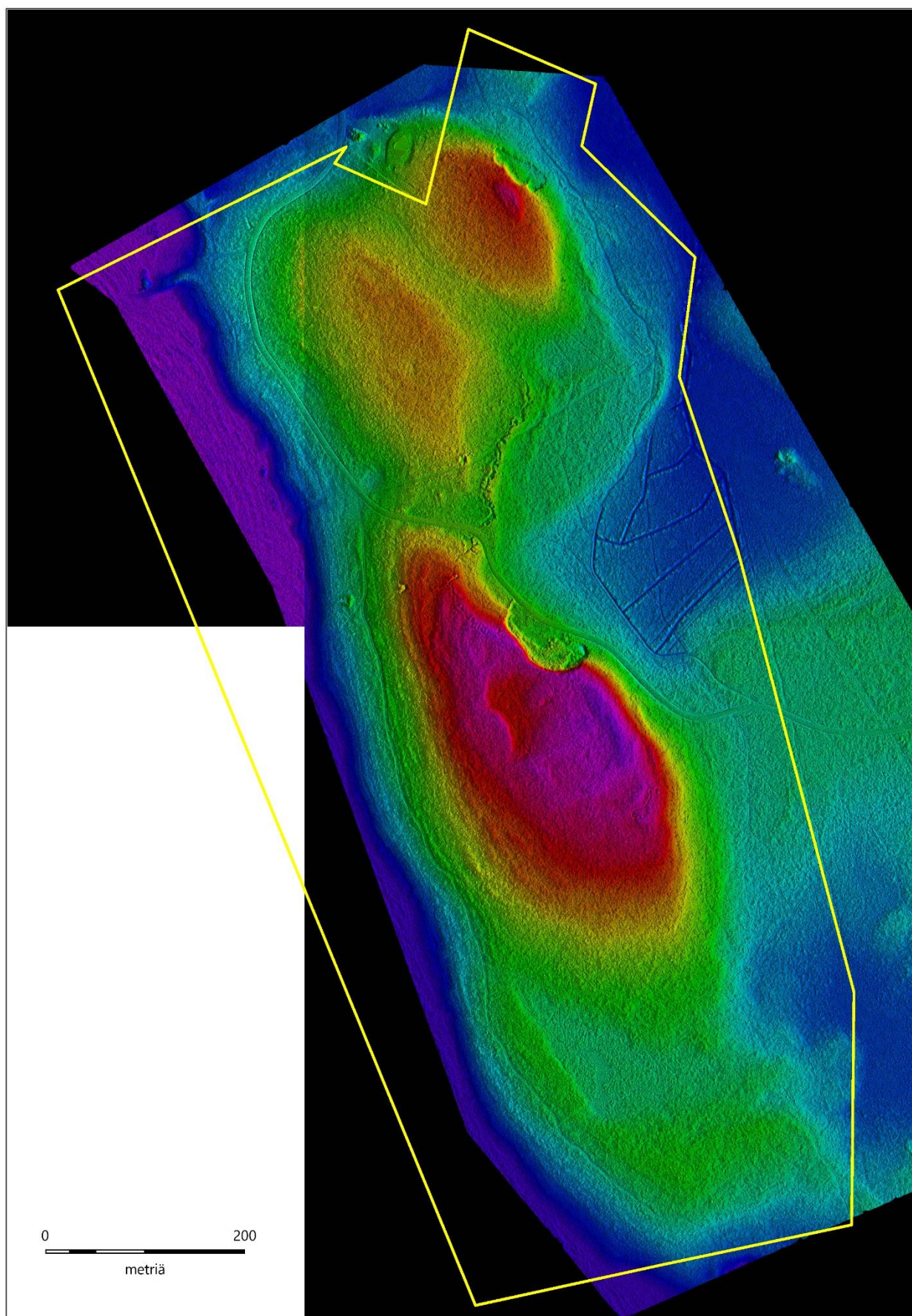
Suurin osa alueen metsistä on lehtomaista kangasta. Metsien valtalaji on kuusi, mutta niissä kasvaa myös runsaasti lehtipuustoa. Laavun eteläpuolisella kankaalla metsä on melko luonnontilaista ja siinä on runsaasti lahoppua. Mustikka on yleisin varpu. Sen lisäksi kenttäkerroksessa kasvaa oravanmarjaa, sudenmarjaa, kieloa ja lillukkaa. Osa metsistä on hakattu ja hakkuuaukioilla kasvaa mm. maitohorsmaa ja muita isokokoisia ruohoja.

Suunnittelualueen itäosissa on ojitettuja soita (ks. kuva 9.). Näiden alueiden vesitalous ei ole luonnontilainen. Ne ovat ihmisen muokkaamia, eikä niillä ole erityisiä luontoarvoja.



Kuva 8. Alueen keskiosissa sijaitsee suuri siirtolohkare. Siirtolohkare on käyty kartoittamassa ja merkitty pohjakarttaan.





Kuva 9. Alueelta laadittu laserkeila-aineisto.



## Luonnontilaiset lehtomaiset metsät

Alueen eteläosissa on noin 5 ha:n kokonainen alue luonnontilaista lehtomaista metsää, joka luokitellaan arvokkaaksi luontotyyppiksi. Alueen keskelle sijoittuu luonnontilainen avosuo ja sen itäpuolelle kitukasvuista mäntyä kasvava suopursuräme. Tämä suo on arvokas, sillä se sijaitsee luonnontilaisen lehtomaisen metsän sisällä. Suo ja metsä luovat hienon kokonaisuuden, millä on myös virkistysarvoja. Koko alueen vesitalous on pysynyt luonnontilaisena.

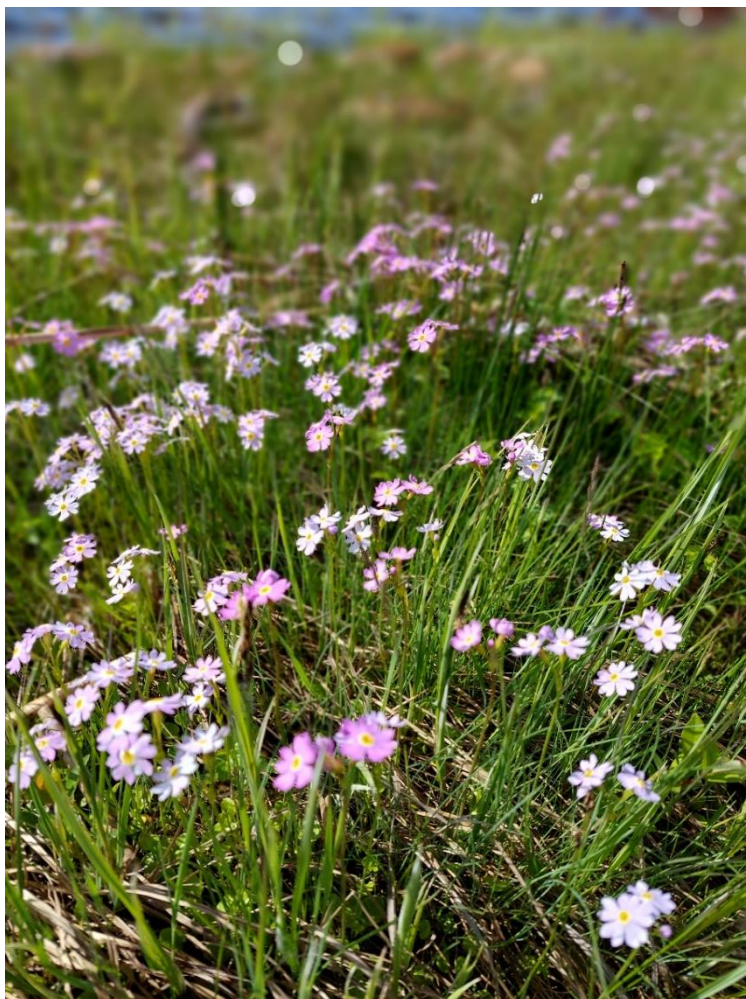
Luonnontilaisen lehtomaisen metsäalueen valtalajina on kuusi. Kenttäkerros on ruohoinen ja lehtomaisuutta ilmentävää lajistoa on paljon. Metsässä on eri ikäistä puustoa. Vanhimmat puut ovat paksurunkoisia. Puiden oksilla kasvaa runsaasti naavaa. Myös lahoppua on runsaasti ja pötkelöitäkin löytyy. Sammalista alueella kasvaa mm. karhunsammal ja kerrossammal. Heinistä tyyppilaji on lehtomaisuutta ilmentävä suurikokoinen tesma. Lisäksi lehtomaisuudesta kertoo kiolo, oravanmarja, sudenmarja ja metsäalvejuuri.

## Merenrantaniityt ja uhanalaiset kasvit

Koko alueen merenranta on luonnontilaista merenrantaniittyä. Tämä niitty kuuluu Itämeren luontaisiin niityrantoihin. Niityillä kasvaa uhanalaisista lajeista runsaasti ruijanesikkoa (ruijan-nuokkuesikko).

Ruijanesikot on inventoitu 20.6.2022 kaupungin toimesta. Inventoinnin suorittivat maankäytönsuunnittelija Peter Brusila, kartoittajat Tuula Hurtig ja Melina Halme. Esiintymät kartoitettiin koko kaava-alueen rantavyöhykkeeltä levinneisyyden mukaan. Lisäksi alueella kasvaa kymmeniä yksilöitä veripuna-kämmekkää sekä muutamassa paikassa perämerensilmäruohoa. Eniten uhanalaisia ruohoja kasvaa rantavyöhykkeellä laavulta pohjoiseen.

Rannan merenrantaniitty kuuluu luokkaan Itämeren kivikkoiset niityrannat. Uloimpana kasvaa laikuittaisesti järviruokoa. Niittyvyöhyke sijaitsee rannansuuntaisena kapeana vyöhykkeenä. Itämeren kivikkoiset niityrannat on luokiteltu silmälläpidettäväksi (NT) luontotyyppiksi.



Kuva 10. Alueella esiintyvä nuokkuesikko (ruijanesikko), *Primula nutans*, joka kuuluu koko maassa rauhoitettuihin kasvilajeihin (LSA 1066/2023, liite 3). EU:n luontodirektiivin II-liite EU:n luontodirektiivin liite II, Suomen Natura-lajit.





Kuva 11. Alueen merenrantaniittyjä alueen keskivaiheilta pohjoisen suuntaan kuvattuna.



Kuva 12. Suunnittelualueen ranta on kokonaisuudessaan merenrantaniittyvyöhykettä.





Kuva 13. Alueen luonnontilaista lehtomaista metsää.



Kuva 14. Lallinperäntie.





Kuva 15. Alueen talousmetsää.

### 3.2.2 Eläimistö

Eläimistö on tyypillistä kangasmetsän lajistoa. Alueella ei ole tavattu uhanalaisia maaeläimiä. (Lähde: laji.fi).

Tien varren niityltä on tavattu päiväperhosiin kuuluva silmälläpidettävä metsäapurikko, ja kankaalta vaarantunut huhtasinisiipi sekä silmälläpidettävä ruskosinisiipi. (Lähde: laji.fi). Kesällä 2023 alueella on tehty Lapin ELY:n toimesta (laatijana Albus Luontopalvelut Oy) uhanalaisen perhoslajin selvitys. Selvityksen mukaan kyseistä lajia ei inventoidulla alueella ole tavattu, mutta alueella havaittiin lajille soveltuvaa elinympäristöä.

### Linnusto

Meri-Lapin lintutieteellinen yhdistys Xenus ry on suorittanut kaava-alueella linnuston laskennat kesällä 2024 kolme erillisenä pistelaskentana. Lisäksi on tehty laskentakierros maaliskuussa 2024 kevättalven linnustotilanteen selvittämiseksi.



Kevään aikaan toteutettujen laskentojen mukaan alueella on havaittu mm. seuraavaa huomioitavaa lajistoa: palokärki, pohjansirkku, hömötiainen, hernekerttu, tiltalti, metsäviklo. Nämä kaikki lajit ovat vanhoissa metsissä viihtyviä lajeja. Muut havaitut lajit ovat alueen biotoopeille tyypillisiä. Osa lajeista on uhanalaisia ja pesimäpaikat salassa pidettäviä.

Selvityksen mukaan alue tarjoaa pesimäympäristöjä monipuolisesti ja alueella on vielä jäljellä luonnontilaista muistuttavia metsäkuvioita. Rantavyöhykkeen linnustollista arvoa laskee sen kapeus ja suojattomuus sekä alueella vallitsevat vaihtelevat sääolosuhteet.

Lajihavaintoja oli selvityksen mukaan 61 eri lajista, joista runsaslukuisimpina esiintyi mm. peippo, pajulintu ja punarinta. Kangasmetsissä tavattiin varttuneiden metsien lajeista silmiinpistävän runsaasti pesiviä hippiäisiä. Erittäin uhanalaiseksi luokitellulta hömötiäiseltäkin löydettiin kaksi reviiriä ja niillä poikueet. Toinen reviiri sijoittuu loma-asutukselle osoitetulle alueelle. Eteläinen laji, vaarantuneeksi luokiteltu töyhtötiainen havaittiin maaliskuussa, mahdollisesti läheisen lintujenruokintapaikan houkuttelevana. Palokärki, kanahaukka ja nuolihaukka nostavat alueen linnustonsuojelullista arvoa, kuten myös lintudirektiivin I-liitteen uhanalaisuudeltaan vaarantuneet pyy, varpuspöllö ja silmälläpidettävä helmipöllö. Selvityksessä ei havaittu näiden lajien pesintää.

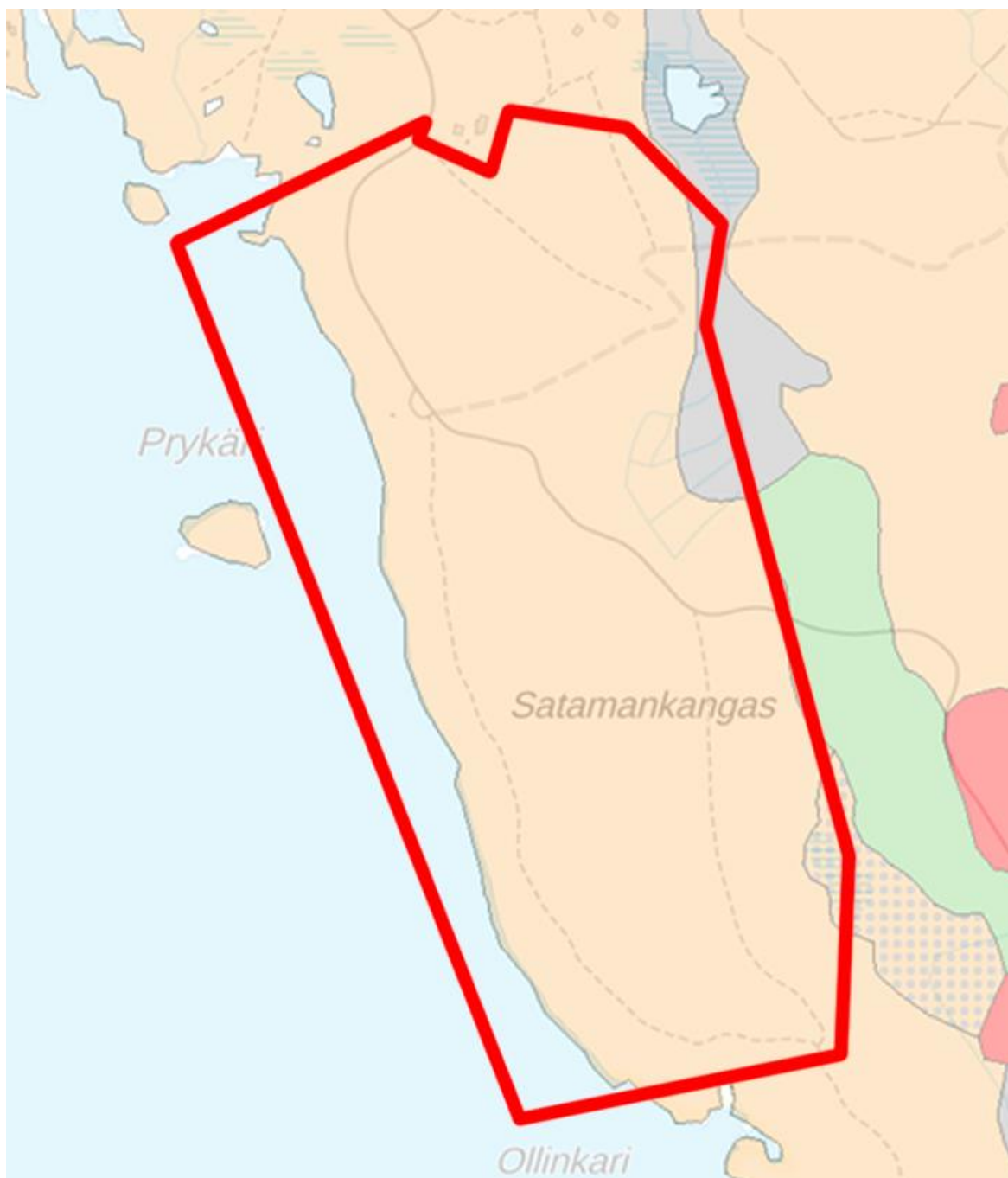
Lintudirektiivin I-liitteen lajit tarkoittavat yhteisön tärkeinä pitämiä lajeja, joiden suojelemiseksi on osoitettava erityissuojelualueita (Natura 2000 -alueverkosto). Liitteen I lajeja ja niitä vastaavia muuttolintuja on Suomessa yhteensä 119 lajia eli niiden elinympäristöjen suojelemiseksi on perustettu Natura 2000 -alueita.

Vaikka alue ei kuulu Natura-alue verkostoon, ei se vähennä alueen merkitystä linnustolle. Kaava-alueella on jätetty laajahko luonnontilainen metsäalue rakentamisen ulkopuolelle. Lisäksi selvityksessä todetaan, että kaava-alueen eteläpuolella Ollinkarin-Lettonnukan ranta-alue on suojeltu ja linnustollisesti merkittävä, koska se tarjoaa linnuille suojaisan pesintä- ja ravinnonhaku ympäristön.

### 3.2.3 Maaperä

Suunnittelualue on maaperältään pääasiassa kivistä hiekkamoreenia.





Kuva 16. Maaperä. Suunnittelualue rajattu punaisella. GTK, Maankamara 8/2022.

Pinnanmuodoltaan Satamankangas on drumliini. Drumliinit esiintyvät usein parvina; Täikönkari, Selkäsaaren pohjoisosa ja Tervaharju lukeutuvat niihin. Drumliinit ovat Suomen merkittävin moreenimuodostumatyyppi. Drumliini-tyyppiin kuuluvat jäätikön virtauksen mukaan suuntautuneet, jäätikön pohjassa syntyneet muodostumat. Drumliinien materiaali on yleensä hiekkamoreenia, mutta paikoin niissä esiintyy myös vähäisiä määriä hienoainesmoreenia. Drumliinien pohjoispäissä esiintyy yleisesti rantakerrostumina syntyneitä hiekka- ja sorakerrostumia, kuten Satamankankaallakin, josta osa on kaivettu tien rakennustarpeisiin. Kemin–Tornion drumliinikenttä on poikkeuksellinen, sillä sen drumliinit ovat niin kutsuttuja vanhoja muodostumia, jotka ovat syntyneet ennen viimeistä jäätiköitymisvaihetta. Satamankangasta ei ole luokiteltu kuuluvaksi valtakunnallisesti merkittäviin moreenimuodostumiin. (Lähde: Valtakunnallisesti arvokkaat moreenimuodostumat Suomen ympäristö 14 | 2007)



Kuva 17. Varjostettu korkeusmalli. Suunnittelualue rajattu punaisella. GTK, Maankamara 8/2022.

### 3.2.4 Maisema

Peräpohjolan maisemamaakunnan Keminseudun jokivarsien välisen rannikkoalueen piirteisiin kuuluu oleellisesti maankohoamisilmiö. Loivat ja pensoittuvat rannat, yhteen kasvavat saaret ja matalat lahdenpoukamat rantaniittyinen ovat luuteenomaisia. Satamankangas on maisemaltaan sulkeutunutta rannikon metsämaata nauhana kulkevaa ranta-aluetta lukuun ottamatta. Rannalta avautuu avoin näkymä Perämeren aavalle ja horisontti siintää 5 kilometrin päässä. Luonnonmaisemaa rikkoo ainoastaan pinnanmuotoja myötäilevä Lallinperälle vievä tie ja moottorikelkkaura. Pienmaisemana mainittakoon laavun ympäristössä oleva suhteellisen avoin perinnebiotooppi alueella aiemmin sijainneen asuintilan jäljiltä.





Kuva 18. Suunnittelualueelta avautuu maisema meren suuntaan.

### 3.2.5 Valuma-alue ja pohjavedet

Suunnittelualue ei sijoitu pohjavesialueelle, eikä alueella ole pienvesistöjä. Alue on ranta-alueen pienvaluma-alueita.

### 3.2.6 Sadanta ja hulevedet

Mitoitussade määritetään valuma-alueen, mitoitussateen keston, todennäköisyyden (toistuvuusajan) ja sateen voimakkuuden (intensiteetin) sekä sademäärän avulla. Alueen valuma-alueen pinta-ala on noin 20 hehtaaria. Mitoitussateeksi (tulva) on valittu 267 l/s/ha (10 min), joka toistuu 50 vuoden välein. Tämä tarkoittaa sademäärää 16 mm 2 % vuotuisella todennäköisyydellä (Tornio, Torppi 16,7 mm 24.7.2011 klo 15.00). Normaalioloissa mitoitussade lasketaan sateelle, joka toistuu 2-3 vuoden välein 30-50% todennäköisyydellä. Valuma-aluekerroin metsämaalle on 0,1, Kattopinnoille 0,8 ja asfaltille 0,7. Alueen keskimääräinen kerroin on täysin rakennetulle alueelle 0,55. Tästä voidaan johtaa virtaamat eri tilanteissa ja huomioida ne alueellisessa hulevesisuunnitelmassa. Ilmastomuutoslisänä sadannalle voidaan käyttää 20 % lisäystä.

### 3.2.7 Tulva

Satamankankaan ranta-alue sijoittuu tulvariskialueelle. Suunnittelualue maasto nousee reilusti rannan suunnasta ja on korkeimmillaan 10 m korkeudessa. Kaavassa määritetään alueelle alin rakentamiskorkeus. Kaava-alueen pohjoispuolella Lallinperäntielle, Kaartotielle ja Satamalehdontielle nousee vesi jo melko yleisilläkin meritulvilla.



Kuva 19. Meritulva-kartta: harvinainen meritulva 1/100 vuodessa 1 % vuotuisella todennäköisyydellä. © SYKE 8/2022



### 3.3 Rakennettu ympäristö

#### Palvelut

Rauhallisesta sijainnistaan huolimatta kaavamuutosalue sijoittuu kohtuullisen välimatkan päähän palveluista. Lähimpään ruokakauppaan on matkaa noin 1,2 km ja peruskouluun on nykyhetkellä noin 1,1 km. Kaupunginvaltuusto on 8.10.2023 päättänyt varhaiskasvatuksen ja perusopetuksen palveluverkkoselvityksen mukaan siirtyä vuoteen 2030 mennessä yhden yläasteen ja kolmen ala-asteen kouluverkkoon. Tämä tarkoittaa, että Hepolan koulu lakkaa ja mahdollisesti ainoastaan liikuntahalli jää jäljelle kunnallisena palveluna. Lähin koulu muutoksen jälkeen on Syväkankaan koulu, joka sijaitsee noin 7,8 km päässä alueesta.

Noin 2,8 km päähän sijoittuu ympärivuorokauden auki oleva huoltoasema, josta löytyy mm. pieni ruokakauppa. Huoltoaseman kohdalta pääsee liittymään moottoritille, jonka kautta kaupungin keskusta-alueen saavuttaa Satamankankaalta alle 10 minuutissa.

#### Virkistys

Alueen sisällä kulkee paljon polkuja, joita voi käyttää virkistyskäyttöön. Paavonkarin ulkoilureitti lähtee suunnittelualueen läheisyydestä. Valaistu reitti toimii talvisin myös latuna, ja yhtyy aina Simon kunnan puolelle saakka. Virallinen kelkkareitti lähtee suunnittelualueella sijaitsevalta laavulta. Lähin pienvenesatama löytyy Paavonkarista noin 800 m päästä alueesta.

#### Rakennukset

Suunnittelualueella sijaitsee laavurakennus.

#### Kunnallisverkosto

Aluetta rajaa yksi asuinpihapiiri, jonka luokse kulkee vesijohto ja viemärointi. Alueella kulkee sähköverkko. Lisäksi alueella kulkee rannan läheisyydessä metsän keskellä ilmajohto ja alueen itäpuolella (koillisessa osittain kaava-alueella) kulkee sähkölinja. Katuvaloverkko päättyy noin 500 m päähän suunnittelualueesta. Alueen länsipuolelta merialueella kulkee siirtoviemäri linja Simon kunnan puolelta. Siirtoviemäri linja sekä yhdysvesijohto on merkitty yleiskaavaan (ks. kuva 21.).

#### Kulttuurihistoria

Alueella sijaitsee pääosin hyvin säilynyt 2. maailmansodan aikainen saksalainen taisteluhauta (juoksuhauta) ja todennäköinen ilmatorjuntakonekiväärin tuliasema. Alueelle on tehty maastokäynti 19.10.2023 yhdessä alueellisen vastuumuseon sekä kaupungin historiallisen museon kanssa. Kohteesta löytyy hyvin vähän tietoa.

Tuliasema on todennäköisesti tehty jo jatkosodan aikana vuosien 1942 ja 1944 välisenä aikana ja taisteluhauta on todennäköisesti kaivettu Lapin sodan alla torjumaan mahdollista suomalaisten hyökkäystä siltä suunnalta. Sotapäiväkirjojen ja muistitiedon pohjalta voi päätellä, että alueella oli jo jatkosodan aikana ilmatorjuntaa suojaamassa esimerkiksi Veitsiluodon tehtaita neuvostoliittolaisilta pommikoneilta. Lokakuussa 1944 saksalaiset joutuivat suojautumaan suomalaisten hyökkäyksiltä, koska Moskovan välirauha edellytti suomalaisten riisuvan maassa olevat saksalaisjoukot aseista ja ajavan heidät pois maasta. (Lähde: Kemin historiallinen museo)

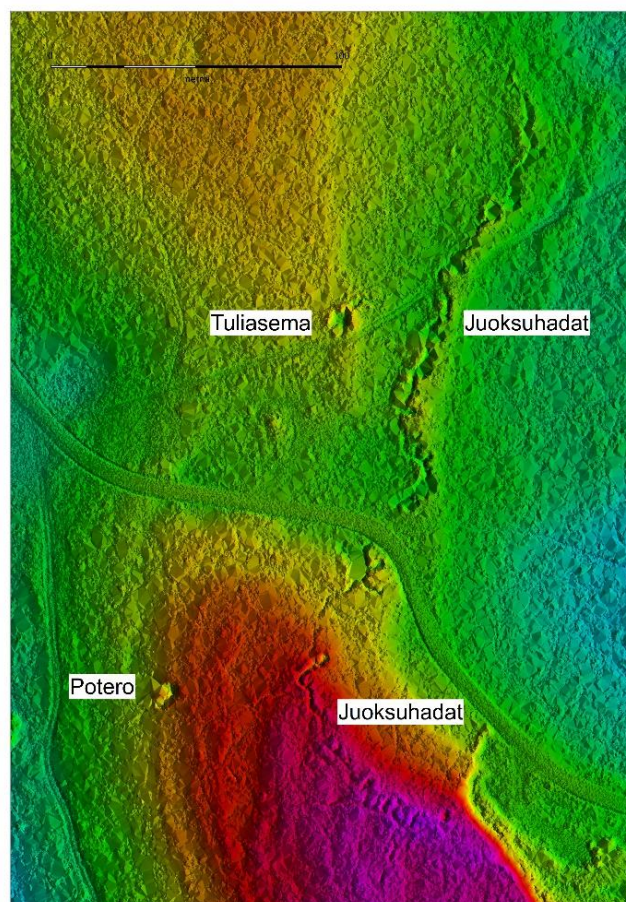




Kuva 20 ja 21. Alueella sijaitsevaa puolustusasemaa.

## Kiinteät muinaisjäännökset

Suunnitellun asemakaavan alueelle ei sijoitu tunnettuja muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä.



Kuva 22. Laserkeila-aineistolla tehty korkeusmalli, jossa näkyy alueella sijaitsevat juoksuhaudat ja tuliasema sekä eteläisempi yksittäinen kaivanto tai potero, jonka tarkoitusperä on jäänyt tuntemattomaksi.



### 3.5 Maanomistus

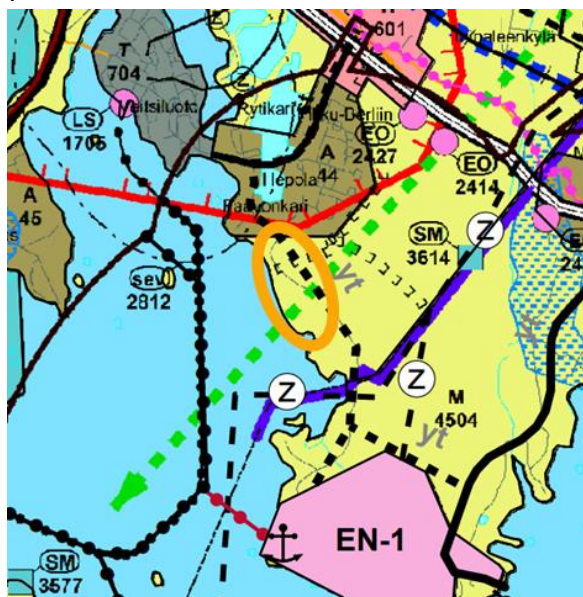
Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta vesialuetta sekä ranta-alueella sijaitsevaa kirkonkylän jakokunnan vesijättöaluetta.

### 3.6 Suunnittelutilanne

#### 3.6.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

##### Maakuntakaava

(maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisten yleiskaavojen alueella)



Asemakaavan alueella on voimassa 19.2.2014 vahvistettu Länsi-Lapin maakuntakaava sekä 10.5.2016 vahvistettu Kemi-Tornio-alueen ydinvoimamaakuntakaavan osittainen kumoaminen.

Suunnittelualueita koskevat seuraavat maakuntakaavamerkinnot:

**M** Maa- ja metsätalousvaltainen alue  
Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätaloustuotantoon tarkoitettuja alueita, joita voidaan käyttää pääasiallisesti käyttö- ja rakennustarkoitusta sanottavasti haiteamatta ja luonnetta muuttamatta myös muihin tarkoituksiin.

**V** Viheryhteystarve  
Merkinnällä osoitetaan virkistysalue- tai ekologiseen verkostoon liittyviä olemassa olevia tai tavoitteellisia yhteyksiä.  
Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on merkinnän osoittamalla vyöhykkeellä turvattava virkistys- ja luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeät yhteydet.

**P** Poronhoitoalueen raja  
Merkinnällä osoitetaan poronhoitoalueen rajan sijainti Lapissa.

**M** Moottorikelkkailureitti

yt Ohjeellinen yhdystie (Karsikontieteollisuusalue-Hepola-vt4)

| Kunta              | KEMI                                                               | Muokauspvm | 29.2.2012 |
|--------------------|--------------------------------------------------------------------|------------|-----------|
| Kohde              | M 4503 KEMIN MAA- JA METSÄTALOUSVALTAISET ALUEET                   |            |           |
| Aluekuvaus         | Kemin alueista ne, joita ei ole varattu muihin maankäyttöluokkiin. |            |           |
| Varausperuste      | Nykyinen käyttö                                                    |            |           |
| Kehittämisperiaate | Käytetään pääasiassa maa- ja metsätalouteen                        |            |           |

Kuva 23. Ote yhdistelmämaakuntakaavasta (Lapin liitto) sekä suunnittelualueen raja oranssilla soikiolla.

## Yleiskaava

Asemakaavan suunnittelualueella on voimassa Kemin kaupungin ydinvoima-yleiskaava / Hepola-Satamakankaan alue (YK 10), jonka Kemin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 4.10.2010 ja se on saanut lainvoiman 30.5.2011.



Kuva 24. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta sekä suunnittelualueen rajaus; Kemin karttapalvelu

Suunnittelualueetta koskevat seuraavat yleiskaavamerkinnot:

- M-3** Maa- ja metsätalousvaltainen alue.  
Alue, joka sisältää maa- ja metsätalousvaltaisia alueita ja loma-asuntoalueita. Alueella sallitaan ainoastaan maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen, lukuunottamatta erikseen määrättyä ohjeellista ranta-alueita ra-1, jonka alueella rakentaminen ratkaistaan asemakaavalla.  
Ranta-alueen ulkopuolella asemakaavan ulkopuolisella alueella rakennettaessa, rakennusten yhteenlaskettu pinta-ala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.
- ra-1** Ohjeellinen ranta-alue.  
Ohjeellinen alueen osa, jolla rakentaminen ratkaistaan asemakaavalla. Alueella koskevaa asemakaavaa ei saa hyväksyä ennen kuin Simon Karsikkoniemeen suunniteltu ydinvoimalaitos on saanut valtioneuvoston myöntämän rakentamisluvan.
- s-1** Luontokohde.  
Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisen Euroopan yhteisön lajisuojeluun kuuluvan kasvilajin esiintymisalue.
- luo-1** Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain LSL 29 §:n mukainen luontotyyppi.
- j.v** Siirtoviemäri ja yhdysvesijohto.

Suunnittelualueen pohjoispuolella on voimassa Kemin eteläisten alueiden oikeusvaikutteinen yleiskaava (YK nro 6), joka on saanut lainvoiman kaksi vuotta (vuonna 2008) aiemmin kuin suunnittelualueella voimassa oleva kaava. Kaavassa on merkitty aluerajaus "Maisemallisesti arvokas alue." (ma), joka on ko. yleiskaavan selostuksen perusteella rajannut Satamankankaan rantavyöhykettä erityiskohteen luontotyyppinä/maisema-alueena, ilman tarkempaa määritelmää. Suunnittelualueella voimassa olevassa yleiskaavassa rajaus on jätetty pois, minkä vuoksi kyseinen aluevaraus ei ole voimassa suunnittelualueella.



## Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole asemakaavaa.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavan tavoitteena on tutkia asuin- ja lomarakentamisen sekä matkailutoimintojen osoittamisen mahdollisuuksia alueelle.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaava on tullut vireille kaupunginhallituksen 22.11.2021 § 409 hyväksymän kaavoituskatsauksen yhteydessä.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Kaavan osallisia ovat lähialueen asukkaat ja ne, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa alueen kaavoitus koskee. Osallisille ja kuntalaisille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

#### Osallisia ovat mm.:

- Lapin Ely-keskus
- Lapin pelastuslaitos
- Kemin Energia ja Vesi Oy
- Simon Vesilaitos Oy
- Tornionlaakson museo
- Digita Oy
- Lähiympäristön maanomistajat ja asukkaat
- Kunnan toimielimet ja viranhaltijat, joiden toimialaa asia koskee

### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

#### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Lähtökohtana kaavan laatimiselle on poliittinen tahtotila vetovoimaiseksi profiloituneesta alueesta, jonka rakentamisen mahdollisuuksia tutkitaan kaavatyössä. Suunnittelun tukena käytetään aiemmin laadittua aineistoa.

## 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

### 4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Suunnittelualueesta on valmisteluvaiheessa pidetty 13.12.2023 iltakoulu kaupungin valtuustolle, johon osallistui lisäksi myös kaupungin johtoryhmä. Iltakoulussa esiteltiin alueesta yhteensä neljä eri vaihtoehtoa ja käytiin keskustelua, jonka pohjalta linjattiin tavoitteita kaavan suhteen.

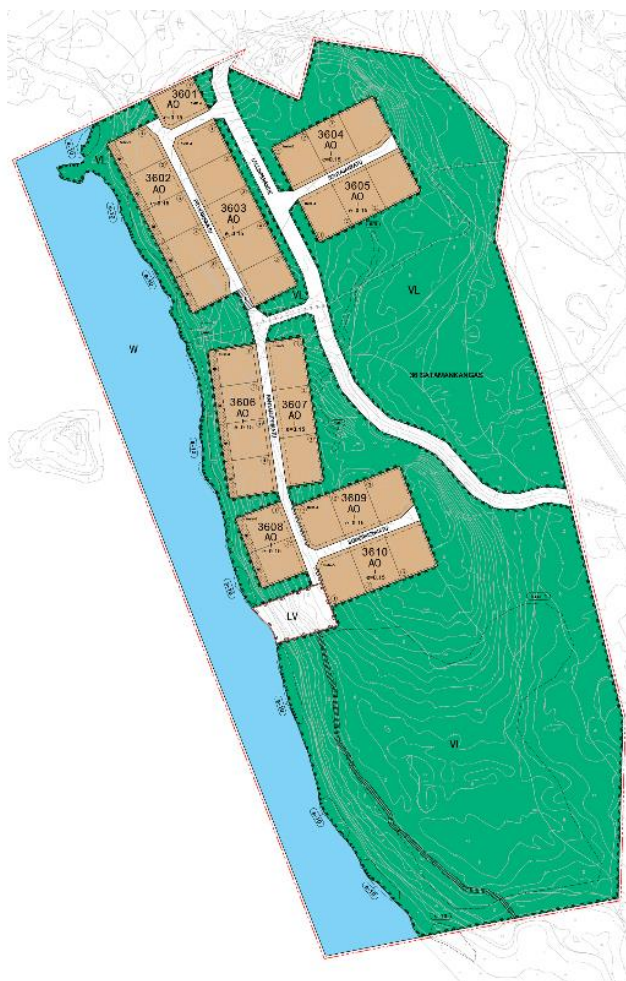
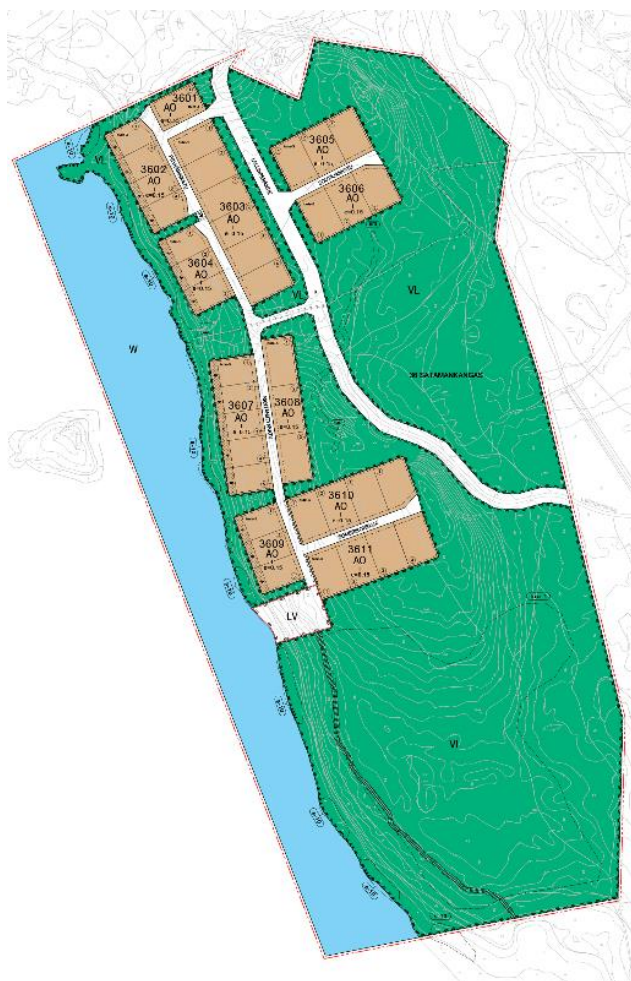
Iltakoulussa esitetyt vaihtoehdot olivat seuraavat:

#### VE1:

39 AO-tonttia (á 2000-2500 m<sup>2</sup>)

#### VE2:

32 AO-tonttia (á 3000 m<sup>2</sup>)





**VE3:**19 AO-tonttia (á 2000-2500 m<sup>2</sup>)15 RA-tonttia (á 2000-2500 m<sup>2</sup>)1 RM-tontti (11 000 m<sup>2</sup>)**VE4:**17 RA-tonttia (á 2000-2500 m<sup>2</sup>)4 RM-tonttia (á 4300-43 000 m<sup>2</sup>)

Kuvat 25-28. Kaavaprosessin alkuvaiheessa tehtyjä kaavaluonnoksia.

Iltakoulun keskustelun perusteella eteenpäin vietäviksi vaihtoehtoisiksi valikoituivat VE2 ja VE3. Toisessa on osoitettu pelkästään asumisen tontteja (á 3000 m<sup>2</sup>) ja toisessa on osoitettu asumisen lisäksi vapaa-ajan asumisen tontteja sekä mahdollisuus matkailupalvelujen rakentamiselle. Valittuja vaihtoehtoja on päivitetty iltakoulun sekä mm. Kemin Energia ja Vesi Oy:n edustajan kommenttien pohjalta.

Valmisteluvaiheen nähtävilläolon yhteydessä käynnistetään alueen markkinointi, jonka myötä järjestetään kysely kuntalaisille ja alueen toimijoille valmisteluvaiheen luonnoksiin liittyen. Kyselyn tarkoituksena on kartoittaa alueen kysyntää eri toiminnoille.

## Molemmissa vaihtoehtoissa huomioitua:

Vaihtoehtoissa on huomioitu rakentamista rajoittavat tekijät:

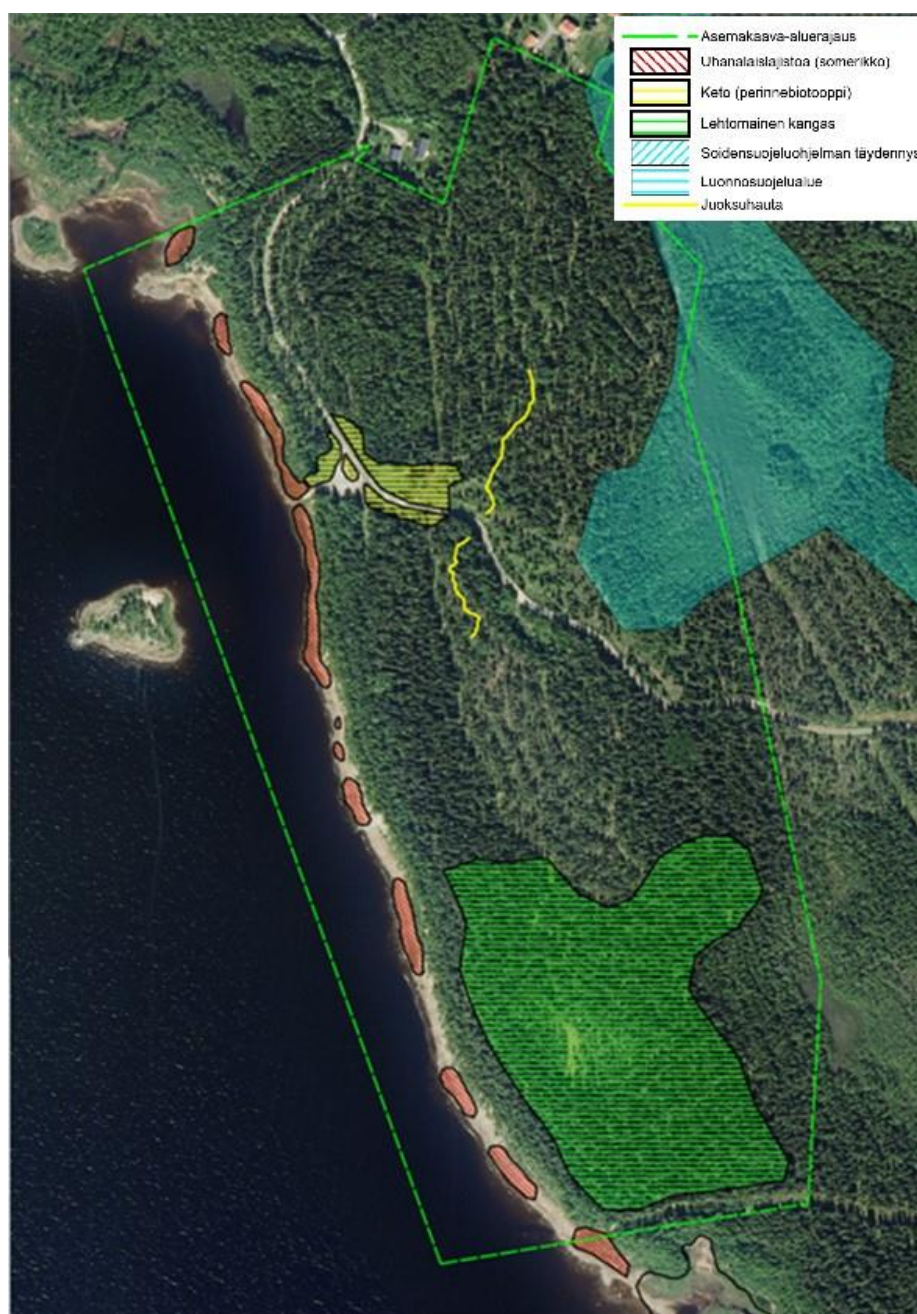
- uhanalaiset kasvit > ei omarantaisia tontteja
- uhanalainen metsätyyppi > luo-merkintä
- juoksuhauta > s-merkintä (tarpeellinen/oikeassa muodossa oleva merkintä tarkentunee kaavaprosessin aikana)
- maaston muodot

Molemmissa vaihtoehtoissa Lallinperäntien linjaus on muutettu niin, että rantavyöhykkeelle on mahdollista sijoittaa luontevasti rakentamista. Lallinperäntien ja rakentamisen väliin on jätetty puistovyöhykkeet.

Näkymät ja otolliset ilmansuunnat tonteilla on pyritty huomioimaan niiden sijoittelussa. Lisäksi VE1:ssä on tarkemmin määritetty rannempien tonttien rakennusten sijoittumisesta. Rinteiden varjo-/itäpuolelle ei ole osoitettu rakentamista. Maasto nousee sisämaata kohti, joten alueelle muodostuu loivia rinnetontteja.

Molemmissa vaihtoehtoissa nykyisen laavun alue sekä etelämpänä sijaitseva leveähkö uhanalaisilta kasveilta vapaa ranta-alue on osoitettu yhteiskäyttöön

Kumpikin vaihtoehto on mahdollista toteuttaa omissa kysynnän mukaan.



Kuva 29. Kaava-alueen huomionarvoiset kohteet.



## Valmisteluvaiheen vaihtoehdot:

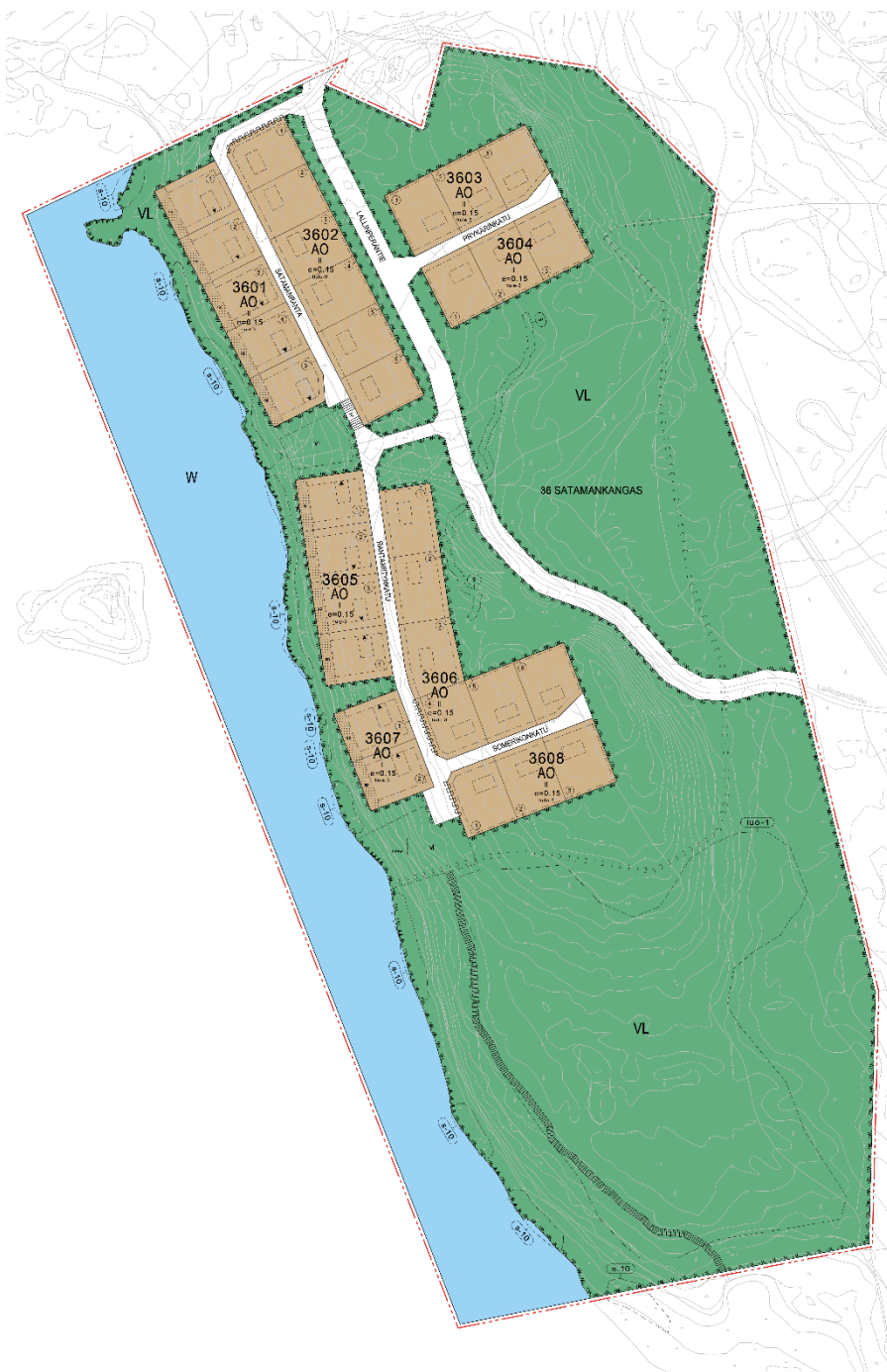
### VE1

Ensimmäisessä vaihtoehdossa suunnittelualueelle on osoitettu ainoastaan asumisen kortteleita. Alueelle on osoitettu yhteensä 32 kpl 3000 m<sup>2</sup>:n asuintontteja, jotka mahdollistavat alueelle erillistalojen rakentamisen. Tässä vaihtoehdossa rakennusaloja on rannan puoleisilla tonteilla merkitty niin, että näkymiä merelle voidaan taata paremmin taaemmille tonteille.

Katujen linjaukset myötäilevät pääasiassa rantaa. Ranta-alueelle on pyritty osoittamaan mahdollisimman paljon tontteja.

Isojen tonttien myötä alueelle on mahdollista toteuttaa idyllinen ja omaileimainen, Kemin muista asuinalueista erottuva alue.

Tässä vaihtoehdossa moottorikelkkareitin linjausta on muutettu, jotta se aiheuttaisi mahdollisimman vähän häiriötä asutukselle, kuitenkin niin, että se säilyy alueella. Reitin lopullista sijaintia tutkitaan kaavaprosessin yhteydessä yhdessä yhdyskuntasuunnittelun kanssa.



Kuva 30. Kaavaluonnos VE1.

## VE2

Toisessa vaihtoehdossa on osoitettu yhteensä 18 kpl n. 2000-2500 m<sup>2</sup>:n asuintontteja ja 15 kpl n. 2000-2500 m<sup>2</sup>:n vapaa-ajan asumisen tontteja. Lisäksi alueelle on osoitettu n. 9800 m<sup>2</sup>:n matkailun tontti.

Toisessa vaihtoehdossa haluttiin tuoda esille myös matkailun ja vapaa-ajan asumisen sijoittumismahdollisuudet alueelle. Kemin alueella rantojen hyödyntämisen mahdollisuudet ovat rajalliset ja Satamankangas on niitä ainoita ja harvoja näinkin upealle sijainnille sijoittuvia alueita, joille on mahdollista osoittaa suurempikin määrä rakentamista.

Suunnittelualueen sijainti on matkailun kannalta otollinen, sillä sitä ympäröi upea luonnonympäristö ja alueelta on suora yhteys jälle sekä ulkoilureiteille.

Sen sijaan vapaa-ajan asumisen tontteja Kemissä on vähän ja suurin osa niistä sijoittuu saareen (Selkäsaari).

Tässä vaihtoehdossa asumisen korttelit on sijoitettu alueen pohjoisosaan, matkailun tontti alueen keskiosaan moottorikelkkareitin varrelle ja vapaa-ajan asumisen korttelit omana kokonaisuutenaan em. kortteleiden eteläpuolelle. Alueen keskiosaan sijoittuu ohjeellisenä osoitettu pysäköintialue, jonka tarve arvioidaan kaavaprosessin yhteydessä. Alueella kulkee nykyisellään jonkin verran kuntalaisia virkistymistarkoituksessa (laavu, marjastus, sienestys jne.).



Kuva 31. Kaavaluonnos VE2



#### 4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

|                                            | VE1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | VE2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Käyttötarkoituksiltaan eri alueiden määrät | <b>AO-alue</b> ta 9,6523 ha<br>(32 omakotitonttia)<br><br><b>VL-alue</b> ta 34,7442<br><br><b>Katualue</b> ta 3,0833 ha, josta<br>kevyenliikenteenväylää 0,0291 ha<br><br><b>W-alue</b> ta 10,0255                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>AO-alue</b> ta 4,2234 ha<br>(18 omakotitonttia)<br><b>RA-alue</b> ta 3,4979 ha<br>(15 vapaa-ajan asumisen tonttia)<br><b>RM-alue</b> ta 0,9828 ha<br>(yksi matkailun tontti)<br><b>VL-alue</b> ta 35,2626 ha<br><br><b>Katualue</b> ta 3,5131 ha, josta<br>kevyenliikenteenväylää 0,1559 ha<br><br><b>W-alue</b> ta 10,0255 |
| Rakennusoikeus                             | Yhteensä 14478 k-m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Yhteensä 9800 k-m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Vaikutukset luontoon                       | <p>Vaihtoehtojilla voidaan katsoa olevan lähes yhtäläiset vaikutukset luontoon. Molemmissa vaihtoehtojissa rakentamisen alueet sijoittuvat samoille alueille. Katulinjaukset ja moottorikelkkareitin linjaus poikkeavat toisistaan. Luonnon kannalta tärkeät kohteet on rajattu rakentamisen ulkopuolelle ja huomioitu muutoin kaavassa. Molemmissa vaihtoehtojissa osoitetaan merkittävä osa VL-alueella, joka osaltaan takaa luonnon arvojen säilymistä.</p> <p>Rannan käyttö alueella lisääntyy alueen rakentamisen myötä. Yhteiset virkistykseen varatut ranta-alueet on osoitettu kaavassa erikseen, mutta todennäköisesti myös muualla ranta-alueella kulku lisääntyy. Uhanalaisten kasvien osalta suurimpana uhkana on rantojen umpeenkasvu.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Tulvavaaran huomioiminen                   | <p>Luonnosvaihtoehtojissa on huomioitu harvinainen meritulva määrittämällä alueelle alin rakentamiskorkeus. Maaston muodot alueella ovat suotuisat suojaamaan aluetta tulvauhalta. Rannassa sijaitsevat uhanalaiset kasvit rajaavat osaltaan rakentamista luontaisesti riittävän kauas tulvariskialueelta.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Vaikutukset maisemaan                      | <p>Alueen rakentamisella on vaikutuksia maisemaan, sillä suunnittelualaue on lähes kokonaisuudessaan nykyisellään luonnontilaista aluetta (tiestöä lukuun ottamatta). Ehdotusvaiheessa alueelle laaditaan rakentamistapaohjeet, joilla voidaan määrittää tarkemmin rakennusten maisemaan sopeutumista.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Sosiaaliset vaikutukset                    | <p>Kummankin vaihtoehdon sosiaaliset vaikutukset voidaan katsoa olevan positiiviset. Alueelle mahdollistetaan uutta asuinrakentamista. Kaavassa on myös huomioitu hyvin luontoon liittyvät asiat, joiden myötä virkistymismahdollisuudet alueella säilyvät hyvin.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Virkistyskäyttö                            | <p>Molemmissa vaihtoehtojissa nykyisen laavun alue sekä etelämpänä sijaitseva leveähkö uhanalaisilta kasveilta vapaa ranta-alue on osoitettu yhteiskäyttöön. Suunnittelualaue on nykyisellään ahkerassa</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                  | virkistyskäytössä laavun sekä hyvien marjastus- ja sienestysmaastojen vuoksi. Kaavassa halutaan taata virkistysmahdollisuuksien säilyminen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Liikenne</b>                  | <p>Alueen läpi kulkee Lallinperäntie, joka vie Simon kunnan puolelle. Tien varrella sijaitsee muutamia asuinpihapiirejä sekä mökkitontteja. Liikenne tiellä on vähäistä. Tien ja tonttien väliin on kuitenkin jätetty puistokaistaleet takaamaan tonteille suojaisimmat pihat.</p> <p>Alueen virkistyskäyttö voi aiheuttaa jonkin verran liikennettä/pysäköintiä alueelle. Vaihtoehdossa 2 laavun alueelle on osoitettu ohjeellinen pysäköintialue, joka palvelisi mahdollisesti myös matkailutoimintojen aluetta. Pysäköintiä on mahdollista osoittaa myös ohjeellisten virkistyskäyttöön varatuille alueille. Pysäköintitarve alueella tuskin tulee olemaan suuri.</p> <p>Katualueiden osalta on pyritty huomioimaan riittävät laajat kääntöpaikat ja osaksi katuja on myös yhdistetty kevyenliikenteen väylillä ensisijaisesti luontevien kulkureittien muodostamiseksi mutta myös lumihuollon helpottamiseksi. Katujen osalta suunnittelu tarkentunee kaavaprosessin aikana yhteistyössä yhdyskuntatekniikan osaston kanssa.</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Taloudelliset vaikutukset</b> | <p>Kunnallistekniikan <i>alustavasti arvioidut</i> kustannukset:</p> <p><b>Vesihuolto</b> n. 600 000 €</p> <p><b>Hulevesiverkko</b> n. 300 000 €</p> <p><b>Katuverkko</b> n. 750 000 €</p> <hr/> <p><b>yhteensä</b> n. 1 650 000 €</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>Kunnallistekniikan <i>alustavasti arvioidut</i> kustannukset:</p> <p><b>Vesihuolto</b> n. 600 000 €</p> <p><b>Hulevesiverkko</b> n. 300 000 €</p> <p><b>Katuverkko</b> n. 700 000 €</p> <hr/> <p><b>yhteensä</b> n. 1 600 000 €</p> <p>RA-alue laskee kunnallistekniikan kustannuksia, sillä esimerkiksi katujen asfaltointi RA-tonttien alueella ei välttämättä ole tarpeellista.</p> |
|                                  | <p>Alustavien tonttihinnoitteluun liittyvien keskusteluiden perusteella voidaan todeta, että kumpikaan vaihtoehto ei toteutuessaan tule kattamaan alueen rakentumisesta aiheutuvia kuluja. Tonttihinnoittelu tarkentuu kaavaprosessin aikana. Alueen rakentumisella on siis taloudellisia vaikutuksia kaupungille. Samaan aikaan kuitenkin tällä taloudellisella sijoituksella on positiivisia vaikutuksia kunnan talouteen pidemmällä aikavälillä mikäli kaavan myötä tontit menevät kaupaksi ja kaupunkiin saadaan uusia pysyviä asukkaita. (Olettaen, että asukkaat eivät siirry alueelle kaupungin muilta osilta.)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                  | <p>Pelkästään AO-tonttien osoittaminen alueelle mahdollistaa suuremman määrän potenti-aalisten uusien asukkaiden muuttamisen kaupunkiin.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>RA- ja RM-alueiden osoittaminen alueelle ei tuo kaupunkiin pysyviä asukkaita, mutta niillä voi olla välillisiä vaikutuksia kaupungin talouteen muiden palveluiden käyttämisen myötä.</p>                                                                                                                                                                                               |



|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vakituisten asukkaiden määrä</b> | Rakentuessaan arvioitu asukasmäärä olisi 100 henkilöä (keskimääräinen asukasluku yhtä omakotitaloa kohti Kemin uusilla asuinalueilla on 3,2). (Lähde: Tilastokeskus 2023)                                                                                                                                                                                                                                  | Rakentuessaan arvioitu asukasmäärä olisi 60 henkilöä (keskimääräinen asukasluku yhtä omakotitaloa kohti Kemin uusilla asuinalueilla on 3,2). (Lähde: Tilastokeskus 2023)                                                                                                                                          |
| <b>Kulttuurihistoria</b>            | Molemmissa vaihtoehtoissa alueella sijaitseva sodanaikainen puolustusasema on osoitettu s-merkinnällä ja jätetty rakentamiselta vapaaksi. Valmisteluvaiheessa puolustusaseman alue on todettu olevan muutoinkin hieman epäedullinen rakentamiselle maaston muotojen vuoksi (näkymät ja ilmansuunnat, lisäksi mahdollinen rakentaminen alueella vaatisi todennäköisesti ylimääräisen jäteveden pumppaamon). |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|                                     | Puolustusaseman huomiointin erillisellä säilyttävällä merkinnällä edistää alueen kulttuurihistorian säilymistä. Tarpeellinen/oikeassa muodossa oleva merkintä tarkentunee kaavaprosessin aikana.                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Moottorikelkkareitti</b>         | Vaihtoehdossa 1 moottorikelkkareitti on siirretty nykyiseltä sijainniltaan, jossa se kulkee puolustusaseman läpi.                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Vaihtoehdossa 2 moottorikelkkareitti on osoitettu kulkeväksi nykyistä sijaintiaan puolustusaseman läpi. Tämän vaihtoehdon toteutuessa ei siis kuitenkaan voi katsoa olevan negatiivisia vaikutuksia puolustusasemaan, sillä kaava ei muuttaisi nykytilannetta.                                                    |
|                                     | Moottorikelkkareitin sijainti on muutettu kulkemaan mahdollisimman kaukaa asutuksesta, jotta sen aiheuttamat lyhytaikaiset meluhaitat voidaan minimoida.                                                                                                                                                                                                                                                   | Moottorikelkkareitti kulkee nykyisellä sijainnillaan, minkä vuoksi sen aiheuttamat lyhytaikaiset meluhaitat ovat suurempia kuin vaihtoehdossa 1. Sijainnilla voidaan kuitenkin katsoa olevan positiivisia vaikutuksia matkailun tontin kannalta, koska se luo hyvät mahdollisuudet esimerkiksi safari-toimintaan. |
|                                     | Moottorikelkkareitin on luontaista kulkea alueen läpi, sillä siitä on yhteys olevan reitin ja jään välillä. Osaltaan moottorikelkkareitti lisää alueen virkistysmahdollisuuksia.                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

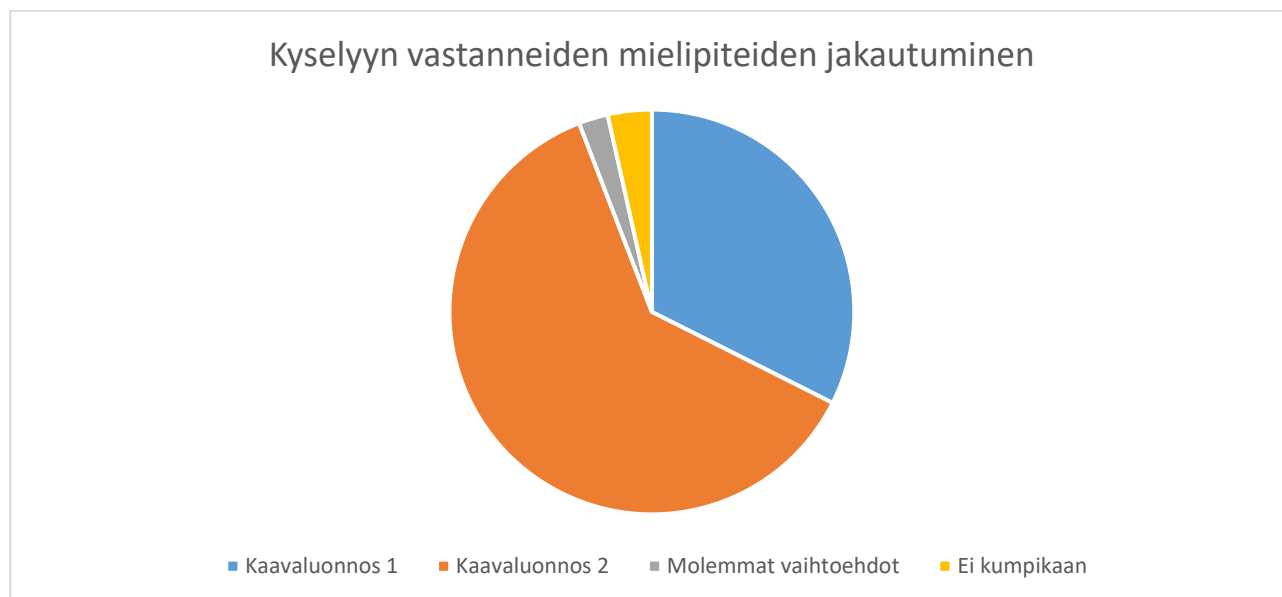
#### 4.5.3 Esitetyt huomautukset ja niiden huomioon ottaminen

Valmisteluvaiheessa lausuntoja saatiin 4 kpl ja mielipiteitä sähköpostitse 3 kpl. Alueellinen vastuumuseo jätti lausuntonsa nähtävilläoloajan jälkeen 21.2.2024. Lisäksi alueen markkinoinnin tueksi järjestettiin elinkeinopalveluiden puolesta kysely, jonka tarkoituksena oli kartoittaa alueelle suunniteltujen tonttien kysyntää sekä samalla kerätä mielipiteitä kaava-aineistoa varten. Kaavaprosessissa hyödynnettäviä mielipiteitä saatiin yhteensä 256 kpl.

## Kyselyn tulokset

Kyselyssä kysyttiin kuntalaisten mielipidettä kumpi kaavaluonnosvaihtoehto olisi parempi ja miksi. Myös ulkopaikkakuntalaiset saivat vastata kysynnän kartoittamiseksi. Kaava-aineistossa käytetään vain kuntalaisten jättämiä vastauksia.

Kaavaluonnos 1 oli yhteensä 83 vastanneen mielestä parempi ja kaavaluonnos 2 yhteensä 158 mielestä parempi. 6 vastanneista oli vastannut molemmat vaihtoehdot ja 9 oli jättänyt valitsematta kumpaakaan vaihtoehtoa. Suurin piirtein sama jakauma toteutui kaikkien (myös ulkopaikkakuntalaiset mukaan lukien) vastanneiden kesken.



Kuva 32. Kaaviokuva kyselyn tuloksista.

Alle on koottu kyselyn vastausten perusteluita. Perustelut on pyritty valitsemaan mahdollisimman laajalla otannalla. Kaikki vastanneet eivät perustelleet vastaustaan.

### Poimintoja kaavaluonnos 1:stä puoltavista perusteluista:

*Mielestäni kaavaluonnos 1 on parempi, sillä se sisältää pelkästään omakotitalotontteja. Uudisrakentamiselle on aina kysyntää hyville tonteille, vapaa-ajan rakennuksille on näkisi tuota sijaintia niin optimaalisena.*

*Sijaintina parempi omakotitaloille, kuin vapaa-ajan asunnoiksi. Merenrantatontit voisivat rakentajia kiinnostaa kivasti, kun näitä harvoin saatavilla.*

*Ehdottomasti ykkösvaihtoehto, koska jos toiselle alueelle tulisi myös vapaa-ajan asuntoja ja matkailua niin mahdolliset meluhaitat eivät kyllä houkuttele ostamaan tontteja.*

*Ajattelin, että tulisiko rauhaton asuinalue jos oli matkailualue olisi asuinalueen naapurissa.*

*Olisi hyvä saada Hepola, Rytikari ja Paavonkari alueelle lisää asukkaita. Elävöittäisi aluetta.*

*Hullua tehdä matkailukäyttöön alueita keskelle omakotialuetta, vapaa-ajan asuntoja niinkin voisi olla eli paras mielestäni olisi näiden kahden kaavan välimalli, jossa olisi sekä omakotitontteja että vapaa-ajan asuntotontteja.*

*Omakotitonteilla pysyvää asutusta alueelle. Alueen kehitys varmempaa.*

*Matkailun puolesta kaukana keskustasta.*



*Ei matkailijoita asuinalueelle.*

*Saadaan mahdollisesti asukkaita Kemiin ja olisihan se hienon näköistä merenrantatontit rinteessä. Vieläkö saatais Hepolan koulu säästettyä niin ainakin ala-aste niin se lisäis alueen vetovoimaisuutta.*

*Uusia asukkaita uusille tonteille = verotuloja jos muuttavat muualta*

*Omakotitonttivaihtoehdolla on mahdollisuus saada muunkin veron kuin kiinteistöveron maksajia.*

*Jos tälle alueelle pitäisi rakentaa, niin en sekoittaisi loma asunto omakotitaloihin, koska alue muutenkin ei ole loma-asunto kohde ja sijainnin takia ehdottomasti rakentamisen arvoinen paikka, mutta päätös olisi ihmeellinen, kun palveluja vähennetään, joten kohde ryhmä ei näköjään ole lapsi perheet.*

*Matkailukäyttöön varattu tontti ei ole hyvä olla asutuksen ja vapaa-ajan tonttien välissä. Ennemmin laittaisin matkailun kadun päähän.*

*Tämä ehkä parempi vaikei kaavoituksessa olekaan mitään järkeä muuttotappiokunnassa sekä kaupungin taloudellisen tilanteen kannalta.*

*Kemi tarvitsee pysyviä kuntalaisia.*

## **Poimintoja kaavaluonnos 2:sta puoltavista perusteluista:**

*Kemin seudulta puuttuu markkinoilla olevat mökkitontit.*

*Upealla paikalla oltava mahdollisuutta moneen.*

*Kemissä ei ole osattu hyödyntää mökkiläisten tuomaa tuloa. Menevät Kemistä Simoon mökkeilemään. Nyt olisi hyvä paikka.*

*Hienoa, että nyt viimein monipuolisella kaavoituksella yritetään houkutella rakentamaan Kemiin. Tämä on oikeasuuntainen askel elinvoiman parantamiseksi, merellinen ympäristö on hieno.*

*Hyvä saada mökkitonttia lisää ja matkailun tukemiseen alueita kaavaan.*

*Matkailukäytön tontteja ei ole tarjolla käsittääkseni.*

*Monipuolisempi vaihtoehto. Kasvava matkailu otettu huomioon mikä on todella merkityksellinen Kemille.*

*Mikäli koulu Hepolassa loppuu, ei sinne kannata kaavoittaa omakotitalotontteja. Koulu sekä muut peruspalvelut tulisi säästää, jolloin alue olisi houkuttelevampi myös lapsiperheille.*

*Hyvä, että sekä okt asujilla ja mökkeilijöillä mahdollisuus nauttia alueesta. Täytyy varmaan nopeammin, jos molempia tontteja tarjolla.*

*Kaavaluonnos 2 tarjoaa monipuolisesti vaihtoehtoja ja kutsuu rakentamaan myös muuta kuin omakotitaloja. On siis vetovoimatekijä.*

*Mökkiläisiä meillekin! Moni kemiläinen asuu muualla, jossain Etelä-Suomessa, eikä välttämättä tänne kokonaan muuta takaisin, mutta kesämökin saataisi kotikonnuilleen laittaa. Tulisi toisenlaista vipinää. Ja tuossa on se kauan kaivatun leirintäalueen paikka!*

*Kakkosvaihtoehto soveltuu monipuolisempaan käyttöön. Voisiko alueelle tulla myös karavaanialue matkailijoita varten. Alue pysyisi elävänä ehkä ympäri vuoden, eikä se olisi pelkästään omakotirakentajien varassa nyt varsinkin kun korot nousussa ja kellään ole varaa rakentaa. Vapaa-ajan käyttöön soveltuu myös hienosti mökkejä yms.*

*En tiedä riittääkö pelkkiin omakotitalotontteihin rakentajia.*

Pientalo tontteja vaihtoehdossa kohtuullinen määrä ja toteutuessaan lisää lapsiperheiden määrää ja matkailulle ja vapaa-ajan kiinteistöille varatut tontit mahdollistaisi alueen piristymistä lomailijoiden muodossa.

Vapaa-ajan asumisen tonteista on pula ja tontit voivat kiinnostaa ulkopaikkakuntalaisiakin. Hepolahden koulu lopetetaan ja muutoinkin palveluita on vähän, joten omakotitalotonttien kysyntä alueella voi olla vähäistä.

Rytikari-Hepolahti -alue kaipaa kipeästi liiketoimintaa ja vetovoimaa. Alueelle tuleva matkailuyrittäminen ja kesämökit/kakkosasunnnot nostavat koko kaupunginosan elinvoimaa. Rytikari-Paavonkari -alue on merellinen keidas Kemissä.

Monipuolisempi rakentaminen kiinnostava. Myös matkailutoiminnan huomioiminen hyvä juttu.

Ehdoton paikka myös vapaa ajan asunnoille. Muutenkin kaikki palvelut kadonnut tuolta ympäristöstä niin vapaa ajan asumiseen paremmin soveltuvia.

## Alueellisen vastuumuseon lausunto

Alueellinen vastuumuseo jätti lausuntonsa nähtävilläoloajan jälkeen 21.2.2024. Lausunnonjättämiseen ei pyydetty lisääaikaa. Vastuumuseo on toimittanut lausuntonsa tiedoksi myös Lapin ELY-keskukselle.

Vastuumuseon lausunto on huomioitu kaavatyössä seuraavasti:

*”Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ja kaavaselostuksessa olisi lisäksi hyvä huomioida kiinteät muinaisjäännökset esimerkiksi seuraavasti: Suunnitellun asemakaavan alueelle ei sijoitu tunnettuja muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä.”*

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ei ole yksilöity arvioitavia vaikutuksia vaan todettu, että kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun. Kiinteät muinaisjäännökset on huomioitu kaavaselostuksessa.

*”Tornionlaakson museon saamien tietojen mukaan alueella on tehty arkeologisia tutkimuksia ja erilaisia maastokartoituksia liittyen viime sotien aikaisiin rakennelmiin. Raporttia tai kirjallista dokumentointia tutkimuksista ei ole tehty tai niitä ei ainakaan ole toimitettu museolle. Taisteluhaudan tai tuliaseman tutkimuksista maastossa on toimitettu museolle vain sijaintitiedot, ilmakuvia ja viistovarjokartta. Viistovarjokartan perusteella merkityn tulipesäkkeen lisäksi alueella on nähtävissä kaksi mahdollista muutakin kohdetta, mutta museolla ei ole tietoa onko näitä tarkastettu maastossa. Kuoppakohteet olisi hyvä käydä tarkastamassa maastossa, jos niitä ei ole jo tarkastettu.”*

*”Kaavaluonnoksissa juoksuhauta on esitetty suojeltavana kohteena, mutta haudan vieressä sijaitseva tuliasema on jätetty pois. Kohdekokonaisuutta ajatellen myös tuliasema olisi hyvä sisällyttää juoksuhaudan kanssa säilytettäviin alueisiin. Nyt molemmissa kaavaluonnosvaihtoehdoissa toinen edellä mainituista tarkastamattomista kuopista jää rakentamiselle osoitettujen RM- tai AO-kortteleiden sisään. Kaavamerkinnyt ja -määräykset voidaan tarkentaa vasta riittävän dokumentoinnin perusteella.”*

- Kaava-aineistoa on päivitetty ko. kohdekokonaisuuden osalta. Kohteeseen on tehty uudet maastokäynnit 14.5.2024 ja 31.5.2024.
- Ensimmäisessä kaavaehdotuksessa kohde esitettiin suojeltavaksi kaavamerkinnyt, mutta lautakunnan päätöksellä suojelumerkintä poistettiin. Suojelumerkintää ei ole osoitettu 2. kaavaehdotukseen. Juoksuhauta ja tuliasema jäävät rakentamisalueen ulkopuolelle. Ainoastaan yksi mahdollinen potero (tai vastaava) jää asuinkorttelin alueelle.



## 4.6 Ensimmäinen asemakaavaehdotus

### 4.6.1 Kaavaehdotuksen valinta ja perusteet

Valmisteluvaiheessa oli nähtävillä kaksi kaavaluonnosvaihtoehtoa, joista elinvoimalautakunta päätti kokouksessaan 21.2.2024 § 17 jatkaa kaavan valmistelua kaavaluonnos VE2:n pohjalta. Päättös perustui kuntalaisille suunnatun kyselyn tuloksiin, jossa vaihtoehto 2 sai selkeästi enemmistön kannatuksen.

### 4.6.2 Ensimmäinen asemakaavaehdotuksen kuvailu

Ensimmäisessä asemakaavaehdotuksessa alueelle osoitettiin sekä asumisen, vapaa-ajan asumisen että matkailun kortteileita.

Asuintontit sijoittuvat alueelle kaupungista päin saavuttaessa heti alueen alkuosaan molemmin puolin Lallinperäntietä. Rannan puolelle tontteja sijoittuu yhteensä 10 kpl (á n. 3000 m<sup>2</sup>) ja metsän puolelle 6 kpl (á n. 3000 m<sup>2</sup>). Rakennusoikeutta jokaiselle tontille on osoitettu 350 k-m<sup>2</sup>.

Tonttien sijoittelussa on pyritty huomioimaan alueen luontoarvot sekä näkymät meren suuntaan. Maasto on metsäistä, minkä vuoksi näkymiä ei välttämättä voida taata kaikille tonteille, mutta kaavamerkinnoilla ja -määräyksillä pyritään ohjaamaan rakentamista siten, että näkymät voivat olla mahdollisia myös taaemmilta tonteilta. Rannimmaisille tonteille on osoitettu rakennusalan sivu, johon päärakennus on rakennettava kiinni. Lisäksi näkymien mahdollisuudet on huomioitu rakennusalojen sijoittelussa.

Näkymien mahdollistaminen ei tarkoita paljasta maisemaa, vaan alueen metsäinen luonne pyritään säilyttämään mm. tonteille osoitettujen sp-alueiden (puustoisena säilytettävä alueen osa) myötä. Rannassa sp-alueet rajaavat myös rakentamista kauemmas ruijanesikoiden esiintymistä. Rantavyöhykkeestä on erikseen määrätty seuraavaa: ”Rantavyöhykkeen muokkaaminen on kielletty alueen luontoarvojen vuoksi”.

Alueen keskiosiin on osoitettu 16 kpl vapaa-ajan asumisen tontteja. 10 kpl näistä sijoittuu ranta-alueelle (á n. 2000 m<sup>2</sup>) ja 6 kpl hieman taaemmas ja korkeammalle maastoon (á n. 2500 m<sup>2</sup>). Rakennusoikeutta jokaiselle tontille on osoitettu 100 k-m<sup>2</sup>. Ranta-alueen tonttien osalta on käytetty samoja keinoja näkymien mahdollistamiseksi kuin asumisen tonttien kohdalla (rakennusalojen sijainti ja päärakennuksen sivu rakennettava kiinni rakennusalaan).

Vapaa-ajan asumisen alue sijoittuu erilleen ympärivuotisen asumisen tonteista erillisellä katuyhteydellä sekä alueiden väliin jäävällä yleisellä alueella (katu- ja VL-alueita). Alueiden välissä kulkee kevyenliikenteen yhteys, jonka eteläisempi osa on osoitettu nykyisen vanhan metsätien linjalle. Linja jatkuu Rantaniitynkadun ja matkailun tontin kautta luo-1-alueelle, jossa metsätie saa säilyä nykyisellään virkistysreittinä.

Linjan osoittaminen matkailutontin läpi mahdollistaa alueen virkistyskäytön jatkumisen ja on tontille osoitetun toiminnon osalta melko luontevaa, sillä alue tulee olemaan puolijulkista tilaa. Tontille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 3000 k-m<sup>2</sup> ja tontin koko on noin 1,5 ha. Alueelle on mahdollista sijoittaa esimerkiksi korkeatasoista resort-rakentamista. Matkailun tontti on kaava-alueen ainut tontti, joka ulottuu rantaan saakka. Tontista on pyritty sijainniltaan saamaan mahdollisimman houkutteleva sijoittamalla se kuitenkin siten, että matkailusta ei aiheudu liiallista haittaa asumiselle. Alueen katsotaan tuovan monipuolisuutta kaupungin matkailutontitarjontaan.

Kaavaratkaisussa moottorikelkkareitin linjaus on osoitettu nykyiselle sijainnilleen, missä se sijoittuu luontevasti asumisen ja vapaa-ajan asumisen alueiden väliin. Reitin ja tonttien väliin on jätetty reilusti VL-aluetta.

Alueen keskiosiin on osoitettu nykyisen laavun sijaintipaikka ja sen läheisyyteen on osoitettu ohjeellisena pysäköintipaikkoja. Alueen on tarkoitus osaltaan toimia jatkossakin kaikille avoimena virkistysalueena, jonka käyttöä alueen rakentuminen ei estä.

Alueella sijaitseva juoksuhauta ja siihen liittyvä pohjoisempi tuliasema on osoitettu kaavaratkaisussa säilytettäväksi. Alan asiantuntijalle tehdyistä tiedusteluista huolimatta kohteesta ei ole saatu lisätietoja, mutta jo pelkästään sijaintinsa vuoksi suojelumerkinnän osoittaminen on tarkoituksenmukaista. Yksittäinen kaivanto tai potero, jonka tarkoituksena on jäänyt tuntemattomaksi, sijoittuu RA-tonttien alueelle (kortteli 3606) eikä sille ole osoitettu suojelumerkintää.

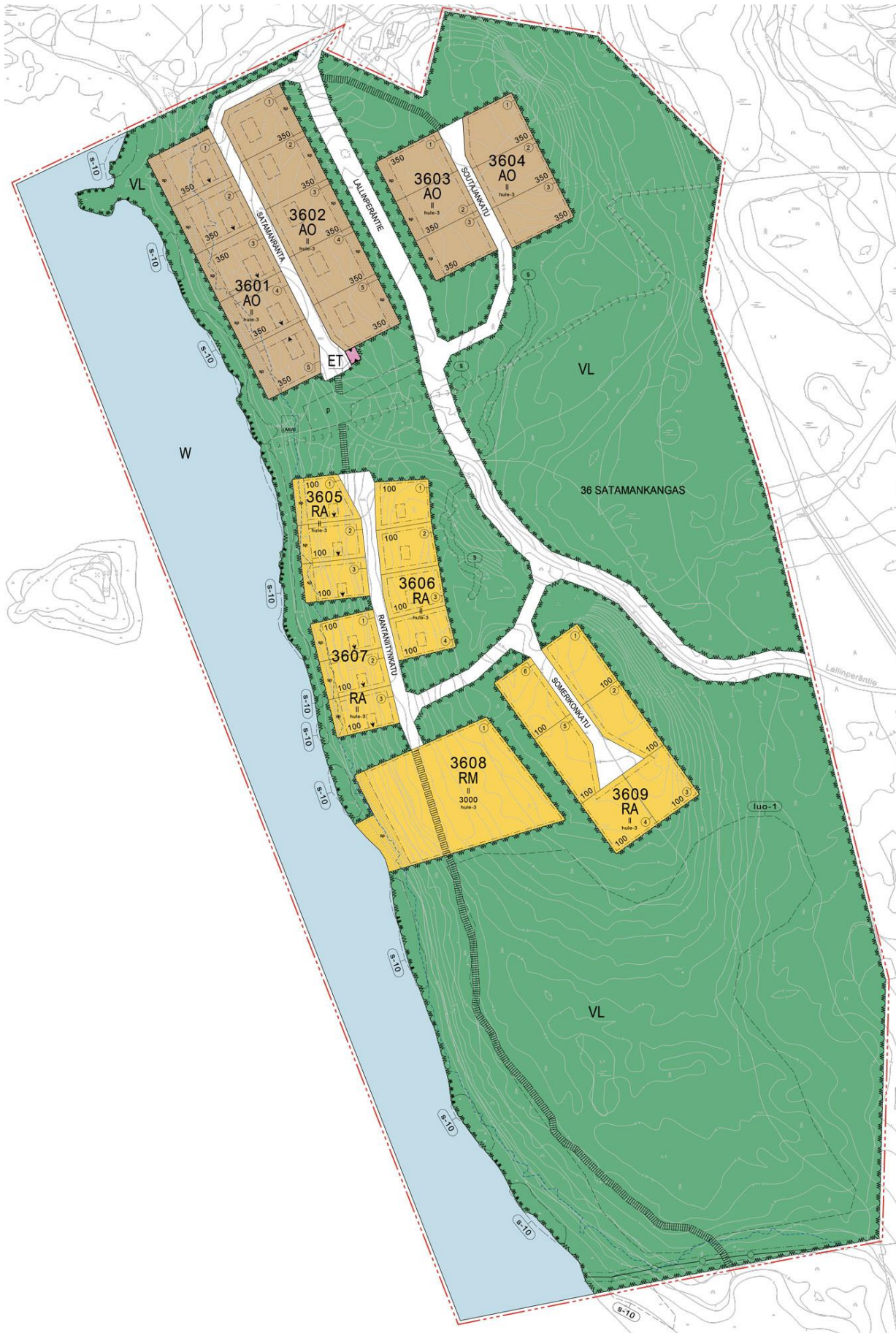
Kunnallistekniikan toteuttamisen osalta kaavaratkaisua on tarkasteltu kaupungin yhdyskuntatekniikan sekä Kemin Energia ja Vesi Oy:n edustajien kanssa, ja on todettu, että osoitetun korttelirakenteen myötä kunnallistekniikan rakentaminen alueelle on mahdollista. Osoitetut katulinjaukset mahdollistavat hyvin kunnallistekniikan verkostojen toteuttamisen sekä myöskin alueen talvikunnossapidon. Korttelin 3602 eteläpuolelle on osoitettu ET-alue, johon sijoitetaan muuntamorakennus.

Rantaosiin on merkitty sinisellä katkoviivalla tulvavaara-alueen raja. Rajattu alue sisältää havaitut vedenkorkeudet ja laskennallisen kerran 100 vuodessa toistuvan vedenkorkeuden (Tulvakarttapalvelu, Tulvakeskus 5/2024). Pieni osa alueen rakennusaloista sijoittuu tulvavaara-alueelle (vaikutuksia arvioitu kohdassa 5.2 Kaavan vaikutukset).

Alueen eteläosaan on merkitty johtorasite Simon kunnan vesijohto- sekä jätevesiviemäriputkille.

Kaava-alueelle on laadittu erilliset rakentamistapaohjeet.





Kuva 33. Ensimmäinen kaavaehdotus.

### 4.6.3 Päätöksenteko

Kaavaehdotuksen nähtävillepanosta päätettiin 12.6.2024 § 45 elinvoimalautakunnan kokouksessa. Samalla suoritettiin äänestys, jonka myötä juoksuautojen ja tuliaseman suojelumerkinnästä päätettiin luopua. Kaavaehdotus palautui kuitenkin elinvoimalautakunnan nähtävillepanopäätöksen jälkeen valmisteluun, sillä kaupunginjohtaja käytti otto-oikeutta ja ohjasi kaavan kaupunginhallituksen käsittelyyn. 2. kaavaehdotus valmisteltiin kaupunginhallituksen 2.9.2024 tekemän päätöksen (§256) mukaisena siten, että vapaa-ajan asumisen tonttimäärää on vähennetty ja asuintonttien määrää lisätty. Matkailulle osoitettu aluevaraus on poistettu.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavassa on painotettu suuria tonttikokoja ja asuintonttien määrää. Vapaa-ajan asuminen on eriytetty oman katuyhteyden varteen, jotta toiminnot eivät häiritsisi toisiaan.

#### 5.1.1 Asemakaavaratkaisu (2. asemakaavaehdotus)

Uudessa kaavaehdotuksessa asuinaluetta on laajennettu etelän suuntaan niin, että aiemman 16 tontin sijasta tontteja on 27. Tonttien koko on 3000 m<sup>2</sup> tai hieman yli. Rakennusoikeutta tonteilla on 350 k-m<sup>2</sup>. Vapaa-ajan asumisen tonttien määrä on vähentynyt tilavarausten pienentyessä 16:sta 12:sta. Tonttien koko on noin 2000 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta tonteilla on 100 k-m<sup>2</sup>. Rannimmaisille tonteille on osoitettu rakennusalan sivu, johon päärakennus on rakennettava kiinni. Lisäksi näkymien mahdollisuudet on huomioitu rakennusalojen sijoittelussa.

Hallituksen päätöksen myötä alueen maankäytöstä on haluttu tehokkaampaa, mikä osaltaan vähentää korttelialueiden väliin jääviä metsäalueita ja sen johdosta osin viihtyisyyttä. Jokaiselle tontille on osoitettu ~10 m levyinen istutettavan alueen kaista (sp), jolla on tarkoitus hieman kompensoida vaikutuksia alueen linnustoon turvaamalla puustoista aluetta jatkossakin. Rannassa sp-alueet rajaavat myös rakentamista kauemmas ruijanesikoiden esiintymistä. Rantavyöhykkeestä on erikseen määrätty seuraavaa: "Rantavyöhykkeen muokkaaminen on kielletty alueen luontoarvojen vuoksi". Alueelle sijaitseva siirtolohkare on jätetty puistoalueelle.

Asumisen ja vapaa-ajan asumisen alueiden väliin on jätetty kapeat puistokaistaleet ja alueille johtaa omat katuyhteydet. Alueet yhdistyvät toisiinsa kaavassa osoitetulla ohjeellisella jalankululle varatulla alueen osalla. Kaava-alueen eteläosassa luo-1-alueella vanha metsätien reitti on osoitettu ohjeellisella merkinnällä kävelyreitiksi.

Moottorikelkkareitin linjaus on muutettu kulkemaan tonttien eteläpuolelta. Siirrolla pyritään lisäämään asuinviihtyisyyttä asumisen tonteille.

Alueen keskiosiin on osoitettu nykyisen laavun alueelle VL-alue. Laavu voi sijoittua kaavan myötä nykyiselle paikalleen. Suunnittelutyön yhteydessä on myös mietitty mahdollisuus laavun siirtämiselle alueen eteläosaan noin 150 m päähän vapaa-ajan asumisen tonteista.

Kunnallistekniikan toteuttamisen osalta kaavaratkaisua on tarkasteltu kaupungin yhdyskuntatekniikan sekä Kemin Energia ja Vesi Oy:n edustajien kanssa, ja on todettu, että

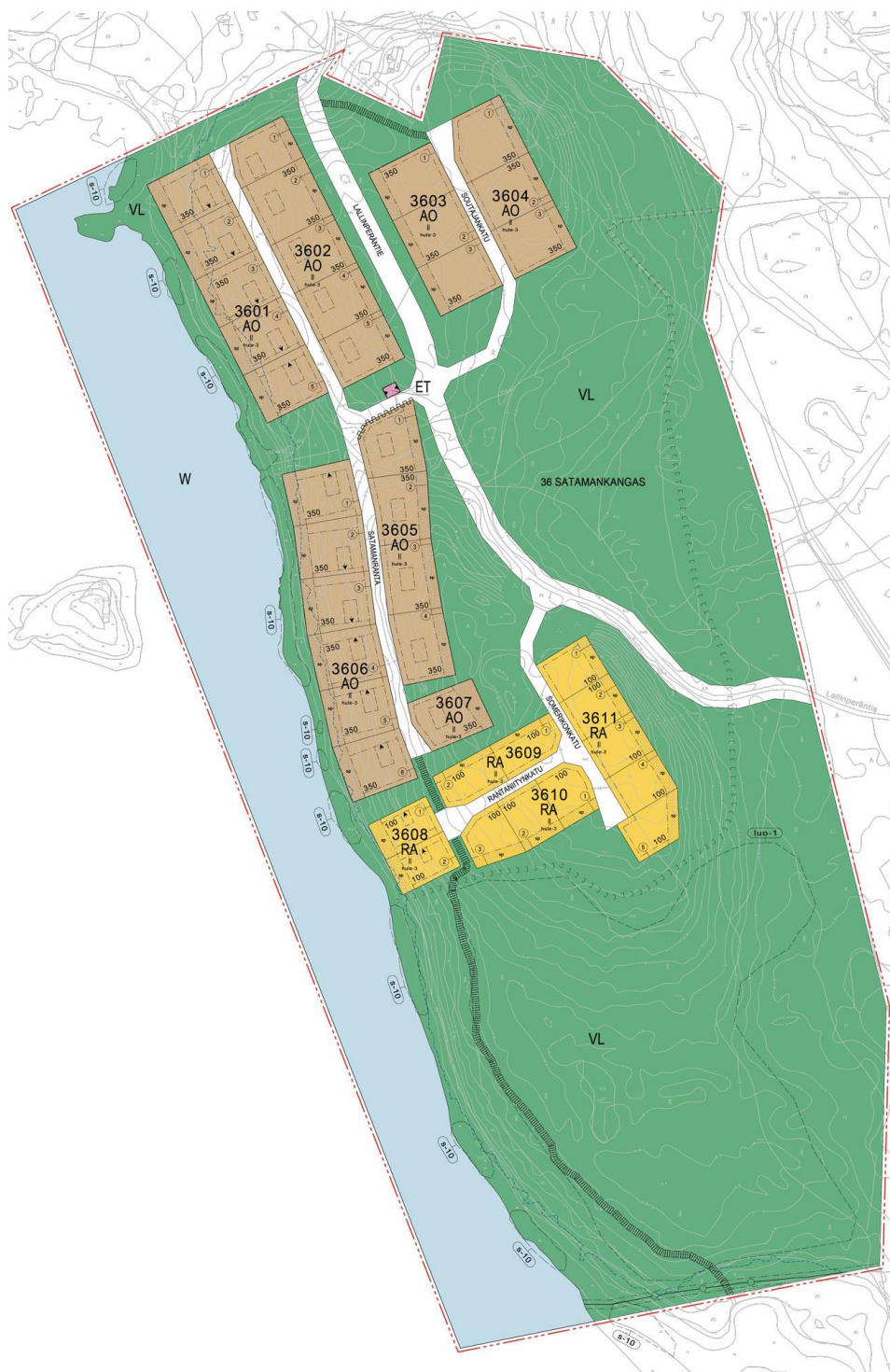


osoitetun korttelirakenteen myötä kunnallistekniikan rakentaminen alueelle on mahdollista. Kortteleiden 3602 ja 3605 väliin on osoitettu ET-alue, johon sijoitetaan muuntamorakennus.

Rantaosiin on merkitty sinisellä katkoviivalla tulvavaara-alueen raja. Rajattu alue sisältää havaitut vedenkorkeudet ja laskennallisen kerran 100 vuodessa toistuvan vedenkorkeuden (Tulvakarttapalvelu, Tulvakeskus 5/2024). Pieni osa alueen rakennusaloista sijoittuu tulvavaara-alueelle (vaikutuksia arvioitu kohdassa 5.2 Kaavan vaikutukset).

Alueen eteläosaan on merkitty johtorasite Simon kunnan vesijohto- sekä jätevesi-viemäriputkille.

Kaava-alueelle on laadittu erilliset rakentamistapaohjeet.



Kuva 34. Kaavaehdotus.

### 5.1.2 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 57,5 ha.

Asemakaavalla muodostuu alueelle 7 korttelia, joilla on yhteensä 27 AO-tonttia (yhteenlaskettu kokonaisrakennusoikeus 9450 k-m<sup>2</sup>). Lisäksi alueelle muodostuu 4 korttelia, joilla on yhteensä 12 RA-tonttia (yhteenlaskettu kokonaisrakennusoikeus 1200 k-m<sup>2</sup>). Koko kaava-alueen (vesialuetta lukuun ottamatta) aluetehokkuus on  $e=0.02$ .

## 5.2 Kaavan vaikutukset

Kaava muuttaa nykyistä ympäristöä rakennettavien katujen ja korttelialueiden osalta. Toisaalta monipuolisen luonnon virkistysmahdollisuudet tulevat kaavan rakentumisen myötä useampien ihmisten saataville.

### 5.2.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Suunnittelualue on pääosin luonnontilaista aluetta. Alueella sijaitseva juoksuhauta ja siihen liittyvä pohjoisempi tulasema on osoitettu kaavaratkaisussa rakentamisen ulkopuolelle. Alan asiantuntijalle tehdyistä tiedusteluista huolimatta kohteesta ei ole saatu lisätietoja. Kohteille oli aiemmassa esityksissä osoitettu suojelumerkintä, mutta lautakunta päätti suojelumerkinnän poistamisesta kohteilta. Yksittäinen kaivanto tai potero, jonka tarkoitusperä on jäänyt tuntemattomaksi, sijoittuu asuintonttien alueelle (kortteli 3605 tontille 3) eikä sille ole osoitettu suojelumerkintää.

Rantavyöhykkeelle osoitetut tontit sijoittuvat osittain tulvavaara-alueelle. Kaavassa on huomioitu tulvavaaraan liittyvät asiat määrittämällä alin sallittu rakentamiskorkeus. Mikäli kaavan hyväksymisen jälkeen esiintyy merivesitulva, joka aiheuttaa suuremman vedenkorkeuden kuin kaavassa on määritetty alimmaksi rakentamiskorkeudeksi, tulee esiintyneen tulvan korkeus ottaa määrääväksi korkeudeksi kaava-alueen rakentamiskorkeuksia määrittäessä.

Kaava-alueen ulkopuolella Lallinperäntielle, Kaartotielle ja Satamalehdontielle nousee vesi jo melko yleisilläkin meritulvilla. Mikäli teiden korkotasoa ei nosteta, tai mahdollista meritulvaa torjuta muilla keinoin, kulkuyhteys kaava-alueelle katkeaa. Koska kaavaratkaisussa osoitetaan alueelle pysyvää asumista, on tärkeää turvata kulkuyhteyden toimivuus myös tulvatilanteessa (mm. pelastus- ja hälytysajoneuvojen pääsy alueelle). Kaupungin tulee huolehtia kulkuyhteyksistä kaava-alueen rakentumisen yhteydessä.

Nykyisen olemassa olevan laavun merkintä on poistettu 2. kaavaehdotuksesta asuinalueen laajentamisen myötä. Mikäli laavun sijainti nykyisessä paikassa osoittautuu ympäristön rakentumisen myötä epäsojivaksi, on sen sijoittaminen mahdollista korttelialueiden eteläpuolelle rantavyöhykkeelle, jossa ei ole ruijanesikon esiintymiä eikä muita erityisiä luontoarvoja.

### 5.2.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alueella on huomioitu kattavasti luontoon liittyviä asioita. Kaavassa on osoitettu ruijanesikon esiintymäpaikoille s-10-merkintä ("Suojeltu alueen osa. Alueella sijaitsee liitteenä IV (b) tarkoitettu kasvilajin esiintymisalue (LSL 78 §)"). Lisäksi alueella sijaitseva luonnontilainen lehtomainen metsäalue on osoitettu luo-merkinnällä, jolla osoitetaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.



Rakennuspaikkoja on osoitettu alueelle kohtuullinen määrä, mistä johtuen virkistysalueita on kaava-alueella reilusti. Tonttien koot ja niille määrätyt rakentamistapaohjeet takaavat alueen ilmeen säilymisen metsäisenä rakentamisesta huolimatta.

Meri-Lapin lintutieteellinen yhdistyksen Xenus ry:n suorittaman linnustolaskennan mukaan voidaan todeta, että Satamankangas on alueellamme verrattain harvinainen korkeampi mereen rajoittuva kangasmetsäkokonaisuus. Alue tarjoaa pesimäympäristöjä monipuolisesti ja alueella on vielä jäljellä luonnontilaista muistuttavia metsäkuvioita. Rantaan rajoittuva luonnontilainen lehtomainen kangasmetsä supistuu, mutta eteläosaan osoitettu luo-aluevaraus turvaa alueen linnuston elinympäristöä.

Valtaosa luonnontilaisista metsäkuvioista on rajattu rakentamisen ulkopuolelle. Tonttien istutettavat alueet kompensoivat jossain määrin alkuperäisessä kasvillisuudessaan olevia metsäkäytäviä ja rantojen suojametsää.

Suojellun perhoslajin potentiaalinen elinympäristö jää korttelialueille, joten sen säilyminen on alueen rakentamisen myötä epätodennäköistä.

### 5.2.3 Vaikutukset maisemaan

Alueen rakentumisella on vaikutuksia maisemaan, sillä alue on nykyisellään luonnontilaista metsäistä aluetta. Kaavoituksessa on kuitenkin huomioitu luontoon liittyvät asiat, minkä myötä rakentamisen määrä on alueen kokoon nähden kohtuullinen.

Kaava-alueen ranta sijoittuu tulvavaara-alueelle, minkä vuoksi osalla alueesta voi olla tarpeen korottaa maanpintaa. Näihin alueisiin voidaan katsoa pääasiassa lukeutuvan korttelin 3601 tontit 1 ja 2, joissa rakennuslalla maanpinta on alimmillaan noin +1.5...+2.0 m (N2000). On siis mahdollista, että näillä alueilla maanpintaa voidaan joutua korottamaan noin +0.7...+1.2 m (N2000). Korottamisen tarvetta saattaa rakennusten sijainneista riippuen olla kapealla kaistalla myös saman korttelin tontilla 4 (korotus max +0.2 m (N2000)) ja 5 (korotus max +0.7 m (N2000)).

Mahdolliset maanpinnan korottamisen vaikutukset maisemaan ovat vähäiset, sillä valtaosa alueen rakennusaloista sijaitsee koron +2.7 m (N2000) yläpuolella. Mahdollista korottamista vaativat alueet jäävät mereltä päin katsottuna puuston ja muun kasvuston taakse (sp-alue + rannan kasvillisuus) ja kadulta katsottuna todennäköisesti rakennusten taakse. Kadun puolelta katsottuna maasto viettää rantaa kohti, joten näkymiin kadulta tai sen takana olevilta tonteilta korottamisilla ei pitäisi olla vaikutusta. Kaavamääräyksissä ja alueen rakentamistapaohjeissa on huomioitu maanpinnan muotoilun sovittaminen ympäristöön.

Mikäli kaavan hyväksymisen jälkeen esiintyy meritulva, joka aiheuttaa suuremman vedenkorkeuden kuin kaavassa on määritetty alimmaksi rakentamiskorkeudeksi, esiintyneen tulvan korkeus määritetään alimmaksi rakentamiskorkeudeksi. On siis mahdollista, että tulevaisuudessa maanpinnan korottamiselle on laajempi tarve. Alueen maasto nousee kuitenkin rannasta sisämaata kohti rakentamiselle osoitetuilla alueilla tasaisesti, joten tässäkin tapauksessa vaikutukset maisemaan tuskin ovat merkittävät.

Mahdollisen maanpinnan korottamisen vähäisten vaikutusten vuoksi vaikutuksia ei ole havainnollistettu havainnekuvan avulla. Myös maanpinnan korkeusaseman vaihtelu korttelialueilla on verrattain loivaa ja varsinaisia rinnettontteja muodostuu ainoastaan metsäisemmille alueille, joilla tontinmuodon vaikutus on ympäristön näkymien kannalta vähäinen. Tämänkään vuoksi havainnekuvia ei katsota tarpeelliseksi.



Kuva 35. Kaava-alueen korkeuskäyrät.

### 5.2.3 Liikenteelliset vaikutukset

Kaavalla on vaikutuksia alueen liikennemääriin. Kaava mahdollistaa yhteensä 39 asuin- ja vapaa-ajan asumisen tonttia alueelle, mitkä tuovat alueelle liikennettä kohtuullisissa määrin.

Moottorikelkkareitti on osoitettu uuteen sijaintiin, kiertäen korttelialueiden eteläpuolelta. Moottorikelkkaliikenteellä voi olla hetkittäistä meluhaittaa lähikortteleiden vapaa-ajanasutukselle, minkä katsotaan kuitenkin olevan vähäisempi haitta, kuin reitin säilyttäminen nykyisellä sijainnilla, jolloin se kulkisi läheltä omakotitontteja.

### 5.2.4 Taloudelliset vaikutukset

Alueen rakentamisella on vaikutuksia kaupungin talouteen, sillä kunnallistekniikan rakentamisen alustavasti arvioidut kustannukset ovat yhteensä yli kaksi miljoonaa euroa. Arvioon on laskettu mukaan Lallinperäntien korottaminen merivesitulvan varalta, jotta varmistutaan turvallisesta



saavutettavuudesta myös mahdollisen tulvan aikana. Laskelmaan on arvioitu seuraavat kustannukset: kaava-alueen kadut 900 000 €, valaisimet 95 000 €, vesihuoltoverkosto 565 000 € ja sähköverkko 160 000 €. Lallinperäntien kunnostus tulee olemaan arviolta 283 100 € (sisältäen tien korottamisen 250 600 € ja valaistus korotettavan tien osalta 32 500 €). Hulevesiverkoston kustannuksia ei ole sisällytetty laskelmaan. Alue tullaan liittämään vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen.

Kaavaehdotuksen katujen pituus on noin 100 metriä vähemmän kuin kaavaluonnoksissa, mutta indeksikorotusten vuoksi kustannusarviot ovat ehdotuksen mukaisella ratkaisulla kaavaluonnosvaihetta korkeammat.

Mikäli kaikki tontit myytäisiin, niistä arvioitu tulo on yht. noin 1 135 000 euroa. (Tulo on laskettu tietyillä neliöhinnoilla kunkin tontin toiminnasta ja sijainnista riippuen.)

Kuitenkin alueen rakentumisella on välillisiä vaikutuksia rakennustöiden myötä sekä pitkällä aikavälillä, mikäli vetovoimaisen alueen toteuttaminen houkuttelee uusia asukkaita (= veronmaksajia) kaupungin ulkopuolelta. Myös mahdolliset kaupungin ulkopuolelta saapuvat vapaa-ajan asujat tuovat tuloja ja saavat aikaan välillisiä vaikutuksia talouteen.

### 5.2.5 Muut vaikutukset

Kaava lisää kaupungin elinvoimaa mahdollistamalla ainutlaatuisen asuinalueen ja vapaa-ajan asuinalueen.

### 5.2.6 Kaavan suhde asemakaavan sisältövaatimukseen

Asemakaavamuutos laaditaan siten, että se täyttää kaikki asemakaavan sisältövaatimukset.

***Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.***

Alueella on voimassa sekä maakuntakaava että oikeusvaikutteinen yleiskaava. Asemakaavamuutos noudattaa kumpaakin em. kaavaa.

***Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset***

#### ***1) terveelliselle ja turvalliselle elinympäristölle***

Kaavaratkaisussa otetaan huomioon toimintojen sijoittelu niille sopiville alueille muun muassa tulva- ja hulevesiasiat huomioiden.

#### ***2) viihtyisälle elinympäristölle***

Kaavaratkaisussa huomioidaan viheralueverkosto sekä virkistysalueiden riittävyys. Alueen viihtyisyyteen liittyviä seikkoja määritetään tarkemmin niin kaavamääräyksissä kuin myös kaavaehdotusvaiheessa laadittavissa rakentamistapaohjeissa.

#### ***3) palvelujen alueelliselle saatavuudelle***

Kaavassa ei osoiteta varsinaisia palvelutoimintoja. Lähimmät palvelut sijaitsevat Hepolan ja Rytikarin alueilla. Uusi asuminen Satamankankaan alueella tukee osaltaan näiden palvelujen kysyntää.

#### 4) liikenteen järjestämiselle

Liikenteen järjestämisessä pyritään huomioimaan alueen luonne sekä viihtyisyyden säilyttäminen. Lallinperäntien sijainti alueen läpi huomioidaan kaavassa osoitettujen muiden toimintojen sijoittelussa.

***Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.***

Alueen luonnonympäristön sekä rakennetun ympäristön arvot tunnistetaan kaavan laatimisen yhteydessä. Arvoja pyritään vaalimaan kaavaratkaisun avulla.

Alueen rakentuminen kaventaa osaltaan alueen linnuston elinympäristöjä, mutta korttelialueille osoitetuilla sp-aluevarauksilla, ”*puustoisena säilytettävä alueen osa*”, pyritään lieventämään alueen rakentumisen negatiivisia vaikutuksia linnustolle. Joiltain osin avartuva metsäalue todennäköisesti kuitenkin lisää alueen hyönteistöä. Tästä hyötyvät hyönteisiä ravinnoksi käyttävät linnut. Kaavaratkaisussa on alueen eteläosa osoitettu lähivirkistysalueeksi ja sille on kohdennettu luo-1-aluevaraus: ”*Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.*”

Suojellun perhoslajin potentiaalinen elinympäristö jää korttelialueille, joten sen säilyminen on alueen rakentumisen myötä epätodennäköistä.

***Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistysseen soveltuvia alueita.***

Kaavassa huomioidaan virkistysalueiden riittävyys.

***Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen.***

Huomioidaan kaavassa.

***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.***

Asemakaavalla ei aiheuteta maanomistajille tai muille oikeuksien haltijoille haittoja.

***Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvien osien otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.***

Asemakaava laaditaan alueelle, jolla on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava.

#### 5.2.7 Kaavan suhde yleiskaavaan

Asemakaavan suunnittelualueella on voimassa Kemin kaupungin ydinvoima-yleiskaava / Hepola-Satamakankaan alue (YK 10), jonka Kemin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 4.10.2010 ja se on saanut lainvoiman 30.5.2011.

Suunnittelualue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi ja se on lisäksi osoitettu ohjeelliseksi ranta-alueeksi, jolla rakentaminen ratkaistaan asemakaavalla. Aluetta koskevaa asemakaavaa ei saa hyväksyä ennen kuin Simon Karsikkoniemeen suunniteltu ydinvoimalaitos on saanut valtioneuvoston myöntämän rakentamisluvan.



- Yleiskaavan voidaan katsoa olevan vanhentunut ydinvoimalaitoksen rakentamislupavaatimuksen osalta, sillä Karsikkoniemen ydinvoimalahanke on mennyt jäihin vuonna 2011, kun ydinvoimala päätettiin rakentaa toisaalle. Simon kunta on ostanut ydinvoimalatontin vuonna 2023 ja laatii alueelle parhaillaan T-kem-kaavaa, joka mahdollistaa alueelle esimerkiksi vetytalouden toimijoita. Muilta osin kaavaratkaisu noudattaa yleiskaavaa.

## 5.2.8 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet eli VAT:t ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtion ja kuntien viranomaisten on otettava tavoitteet huomioon toiminnassaan ja edistettävä niiden toteuttamista. Viranomaisten tulee myös arvioida toimenpiteidensä vaikutuksia valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden suhteen. Valtioneuvosto on tehnyt päätöksen uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen. Valtioneuvoston päätös on tullut voimaan 1.4.2018.

Keskeiset teemat valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa ovat toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, tehokas liikennejärjestelmä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö, elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Alla on osakokonaisuuksittain jaoteltuna ne valtakunnallisen alueidenkäyttötavoitteet, joita asemakaavamuuoksella edistetään ja jotka on tunnistettu erityisesti koskevan kaavaehdotuksessa käsiteltäviä kysymyksiä.

### Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

*Edistetään koko maan monikeskuksista aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.*

*Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.*

Satamankankaan alue on melko erillään muusta kaupunkirakenteesta, mutta kuitenkin lähellä olevaa kunnallistekniikan verkostoa. Kunnallistekniikan rakentamisella on taloudellisia vaikutuksia, mutta alueen ainutlaatuinen luonne huomioiden, kaavoittamisella voidaan katsoa olevan enemmän muita positiivisia vaikutuksia kunnallistekniikan rakentamisesta huolimatta. Paikka on ainutlaatuinen Kemin alueella ja sen vuoksi sen kaavoittaminen tukee koko Kemin elinvoimaa, sillä sen myötä voidaan tarjota uusia asuin- ja vapaa-ajan asumisen paikkoja kaupungin alueella. Paikkana Satamankangas eroaa olemassa olevien uusien rakennuspaikkojen sijainnista, joten alueen kaavoittaminen monipuolistaa kaupungin tonttitarjontaa.

### Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

*Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.*

Kaavan suunnittelussa otetaan huomioon tulvariski sekä huomioidaan hulevesiin liittyvät seikat.

## Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

*Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.*

*Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.*

*Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.*

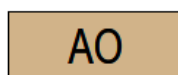
Alueen luonnonarvot sekä virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyys huomioidaan. Alueelle teetetyn luontoselvityksen mukaisesti suuri osa siitä jätetään rakentamiselta vapaaksi alueeksi ja osoitetaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi. Luo-alueen lisäksi muuallakin kaavoitettavalla alueella huomioidaan luontoon liittyvät asiat tarkasti. Tarkoituksena on säilyttää alueen luonne luonnonläheisenä.

Suojellun perhoslajin potentiaalinen elinympäristö jää korttelialueille, joten sen säilyminen on alueen rakentamisen myötä epätodennäköistä.

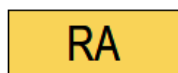
Alueella sijaitseva juoksuhauda ja siihen liittyvä pohjoisempi tuliasema jäävät kaavaehdotuksessa rakentamisalueen ulkopuolelle. Yksittäinen kaivanto tai potero, jonka tarkoituksena on jäänyt tuntemattomaksi, sijoittuu asuintonttien alueelle (kortteli 3605 tontille 3) eikä sille ole osoitettu suojelumerkintää.

## 5.3 Kaavamerkinnot ja -määräykset

### ASEMAKAAVAMERKINNÄT:



Erillispienalojen korttelialue.



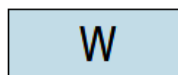
Loma-asuntojen korttelialue.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.



Lähivirkistysalue.



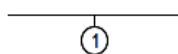
Vesialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

36

Kaupunginosan numero.



SAT

3601

II

350

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

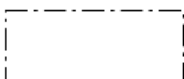
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

LALLINPERÄNTIE

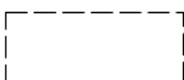
Kadun nimi.



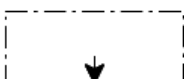
Katu.



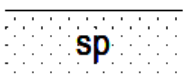
Rakennusala.



Ohjeellinen rakennusala.



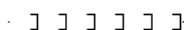
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon päärakennus on rakennettava kiinni.



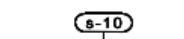
Puustoisena säilytettävä alueen osa.



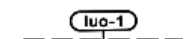
Ohjeellinen jalankululle varattu alueen osa.



Moottorikelkkareitti.



Suojeltu alueen osa. Alueella sijaitsee luontodirektiivin liitteenä IV (b) tarkoitettu kasvilajin esiintymisalue (LSL 78 §).



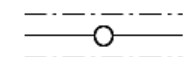
Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

hule-3

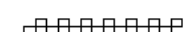
Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesisuunnitelma. Tonteilla suositellaan imeyttämään tai viivyttämään hulevesiä.



Tulvavaara-alue. Alue sisältää havaitut vedenkorkeudet ja laskennallisen kerran 100 vuodessa toistuvan vedenkorkeuden.



Johtoa varten varattu alueen osa.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

## ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

### 1. AUTONSÄILYTYSPAIKAT

Rakennuslupaa haettaessa on tonttia varten osoitettava vähintään seuraavat autopaikat:

- 1 ap / asuntoa tai asuntokerroksalan 80 m<sup>2</sup> kohti

Pihasuunnittelussa ja autopaikkojen sijoittelussa on huomioitava liikenneturvallisuus ja katuliittymät sekä riittävä lumitila. Autopaikan ja katualueen välissä on oltava vähintään 5 m pitkä autopysäköintitila.

### 2. TULVAVAAARAN HUOMIOIMINEN

Katu ja korttelialueiden rakennusalan maanpinnan tulee olla tai se tulee korottaa vähintään korkeustasoon +2.7 m (N2000). Kaikki kastumiselle arat rakenteet on sijoitettava tason +2.7 m (N2000) yläpuolelle.

Mikäli kaavan hyväksymisen jälkeen esiintyy merivesitulva, joka aiheuttaa suuremman vedenkorkeuden kuin kaavassa on määritetty alimmaksi rakentamiskorkeudeksi, tulee esiintyneen tulvan korkeus ottaa määrääväksi korkeudeksi kaava-alueen rakentamiskorkeuksia määrittäessä.

3. Rakennukset, pihat, pihatiet, autopaikat, kadut, polut ja teknisen huollon verkostot on rakennettava siten, että maanpintaa rikotaan tai muutetaan mahdollisimman vähän. Välttämättömät tasoerot on tehtävä tukimuurein ja vaurioituneet alueet on maisemoitava rakentamisen jälkeen. Tonttien tulee liittyä toisiinsa ja muuhun ympäristöön luontevilla korkeuksilla ilman porrastuksia.

Rakennusluvan yhteydessä tontin käytöstä tulee esittää maisemointisuunnitelma ja leikkauspiirustus.

4. Rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa.
5. Asemakaava-alueella on noudatettava erillisiä rakentamistapaohjeita.
6. Sp-alue tulee säilyttää puustoisena. Tarvittaessa alueelle tulee istuttaa suojaavaa puustoa.
7. Yleisillä alueilla katualueen ja tonttien välissä tulee olla suojapuustoa. Tarvittaessa voidaan käyttää ympäristöön sopivia lisäistutuksia.
8. Rantavyöhykkeen muokkaaminen on kielletty alueen luontoarvojen vuoksi.

## 5.4 Nimistö

Kaavassa on esitetty uutta nimistöä seuraavasti: Soutajankatu, Satamanranta, Somerikonkatu ja Rantaniitynkatu. Satamankankaan nimi on tarkentunut, aiemmin on käytetty myös muotoa Satamakangas.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteutusta ohjaavat kaavamerkinnot ja -määräykset. Kaava on toteutettavissa, kun kaavamuutos saa lainvoiman. Asemakaavan toteutumista ohjaa ja seuraa Kemin kaupungin rakennusvalvonta.

Kemissä 25.9.2024

kaavasuunnittelija Miisa Saukkonen

kaavoitusarkkitehti Saija Alakare