

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kemi East – osayleiskaava

KEMIN KAUPUNKI

Sweco Finland Oy



Suunnitelmassa kerrotaan alueidenkäyttölain 63 §:n mukaisesti, miten osallistuminen ja vuorovaikutus sekä kaavan vaikutusten arviointi tapahtuvat kaavaprosessissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä suunnittelun kuluessa tarkistuksia ja täydennyksiä tarpeen mukaan.

Sweco Finland Oy	Y-tunnus: 2661738-3
Projekti	Kemi East osayleiskaava
Työnumero	25014748
Asiakas	Kemin kaupunki
Päiväys	18.11.2025
Dokumenttiviite	Kemi East YK OAS

1	Perus- ja tunnistetiedot.....	4
1.1	Suunnittelualue	4
2	Tavoitteet.....	5
2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	5
3	Suunnittelutilanne	7
3.1	Maakuntakaava	7
3.2	Yleiskaava	9
3.3	Asemakaava.....	10
3.4	Muut selvitykset ja suunnitelmat	10
4	Työvaiheet ja alustava aikataulu	12
5	Osalliset	13
6	Vaikutusten arviointi	14
7	Yhteystiedot.....	15

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Suunnittelualue

Kemin Salmijärven alueelle suunnitellaan suurteollisuusalueen kaavoittamista. Alueelle laaditaan rinnakkain oikeusvaikutteinen osayleiskaava sekä asemakaava perusselvityksineen. Tämä osallistumis- ja arviointisuunnitelma koskee osayleiskaavaa.

Yleiskaava on kunnan yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, jonka tehtävänä on yhdyskunnan eri toimintojen, kuten asutuksen, palvelujen ja työpaikkojen sekä virkistysalueiden sijoittamisen yleispiirteinen ohjaaminen sekä toimintojen yhteensovittaminen. Yleiskaavoituksella ratkaistaan tavoitellun kehityksen periaatteet, ja yleiskaava ohjaa alueen asemakaavan laatimista.

Tavoitteena on alueen kaavoittaminen mahdollisimman muuntojoustavasti siten, että mahdollistetaan alueen käyttö suurteollisuustoimintaan samalla yhteensovittaen luonto- ja ympäristöarvot, ympäröivä asutus, viheralueet, sähköaseman ja voimalinjojen sekä mahdollisen alueelle sijoittuvan vetyputken aluetarpeet. Lisäksi tarkastellaan liikennöinti alueelle sekä alueen sisäiset kulkuyhteydet.

Kaavoitus on käynnistetty Kemin kaupungin aloitteesta, ja osayleiskaava on tullut vireille Kemin kaupunginhallituksen päätöksellä 12.5.2025 § 184.

Salmijärven alue sijaitsee noin 4 kilometrin etäisyydellä Kemin keskustasta. Valtatie 4 ja Kemi-Oulu-rautatie kulkevat noin kaksi kilometriä alueesta lounaaseen. Alueen läheisyydessä sijaitsee asutusta Siikakankaan, Takajärven ja Kittilänjärven alueilla. Alueelle on mahdollista kaavoittaa riittävän laajoja tonttialueita teollisuuden tarpeisiin. Suunnittelualueelle sijoittuu Fingridin Kittilänjärven sähköasema voimalinjoineen. Aluetta halkoo Fingridin 110 kV Isohaara-Simojoki voimalinja sekä siitä haarautuvat Ajokseen ja Veitsiluotoon johtavat linjat.

Suunnittelualueen koko on noin 375 hehtaaria. Suunnittelualueen alustava raja on esitetty seuraavalla kartalla ja se käsittää sekä varsinaisen teollisuusalueen että pohjoisesta Elijärventieltä haarautuvan alueelle tulevan sisääntulotien. Osayleiskaavoitettavan alueen laajuus tarkentuu suunnittelun edetessä.



Suunnittelualueen alustava rajaus

2 Tavoitteet

Kemin kaupungin tavoitteena on edistää vihreää siirtymää Salmijärven alueelle sijoittuvalla suurteollisuuden alueella, jonka suunnittelussa yhteensovitetaan ympäröivä asutus ja viheralueet. Alueelle laaditaan rinnakkain osayleiskaava ja asemakaava. Suurteollisuusalue voi sisältää eri toimintoja ja laitoksia, erityisesti vihreään vetyn ja vihreään hiilidioksidiin perustuvaa teollisuutta ja lisäksi esimerkiksi aurinkovoiman tuotantoa.

Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tarkastellaan uuden teollisuusalueen ja sen ympäristön suhdetta. Yleiskaavan tavoitteena on tutkia tulevan teollisuusalueen liittyminen ympäristöönsä, ratkaista yleiskaavallisella tasolla lähialueiden maankäyttö- ja liikennelähtökäsit sekä huomioida maisema-, kulttuuriympäristö- ja luontoarvot. Kaavoituksen yhteydessä laaditaan vaikutusten arviointi.

Kaavan laadinnassa huomioidaan maakuntakaavan ohjausvaikutus, valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet sekä yleiskaavan sisältövaatimukset.

2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueidenkäyttölain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Alueidenkäyttölain (AKL 24 §) mukaan tavoitteet on otettava huomioon siten, että edistetään niiden toteuttamista maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa.

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista vuonna 2000, ja tavoitteita on tarkistettu 2008. Alueidenkäyttötavoitteet on uudistettu, ja uudistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
2. Tehokas liikennejärjestelmä
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
5. Uusiutumiskykyinen energiahuolto

Tämän alueen kaavoituksessa tulee huomioida erityisesti seuraavat:

Tavoite 1:

Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi. Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.

Tavoite 2:

Edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja.

Tavoite 3:

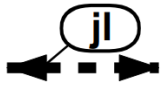
Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja. Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin. Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.

Tavoite 4:

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä. Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä.

Tavoite 5:

Varaudutaan uusiutuvan energian tuotannon ja sen edellyttämien logististen ratkaisujen tarpeisiin. Turvataan valtakunnallisen energiahuollon kannalta merkittävien voimajohtojen ja kaukokuljettamiseen tarvittavien kaasuputkien linjaukset ja niiden toteuttamismahdollisuudet. Voimajohtolinjauksissa hyödynnetään ensisijaisesti olemassa olevia johtokäytäviä.



Joukkoliikenteen kehittämiskäytävä / yhteystarve

Merkinnällä osoitetaan joukkoliikenteen kehittämiseen liittyvät yhteystarpeet.

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



Kaivostoiminnan kehittämisen vyöhyke

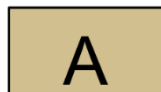
Merkinnällä osoitetaan sellaisia vyöhykkeitä, joissa on todettu merkittäviä malmi- ja mineraalivarantoja.



Raideliikenteen kehittämiskäytävä

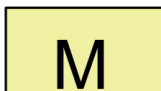
Merkinnällä osoitetaan raideliikenteen kehittämiseen liittyvät yhteystarpeet.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee varautua raideliikenteen palvelutason parantamiseen sekä siihen liittyviin aluevaraustarpeisiin



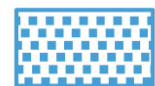
Taajamatoimintojen alue

Merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyliä alueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.



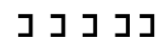
Maa- ja metsätalousvaltainen alue

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



Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue

Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, että pohjaveden laatu ja määrä eivät niiden vaikutuksesta heikkene.



Moottorikelkkailureitti



Voimajohto



Kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti merkittävä tie tai reitti

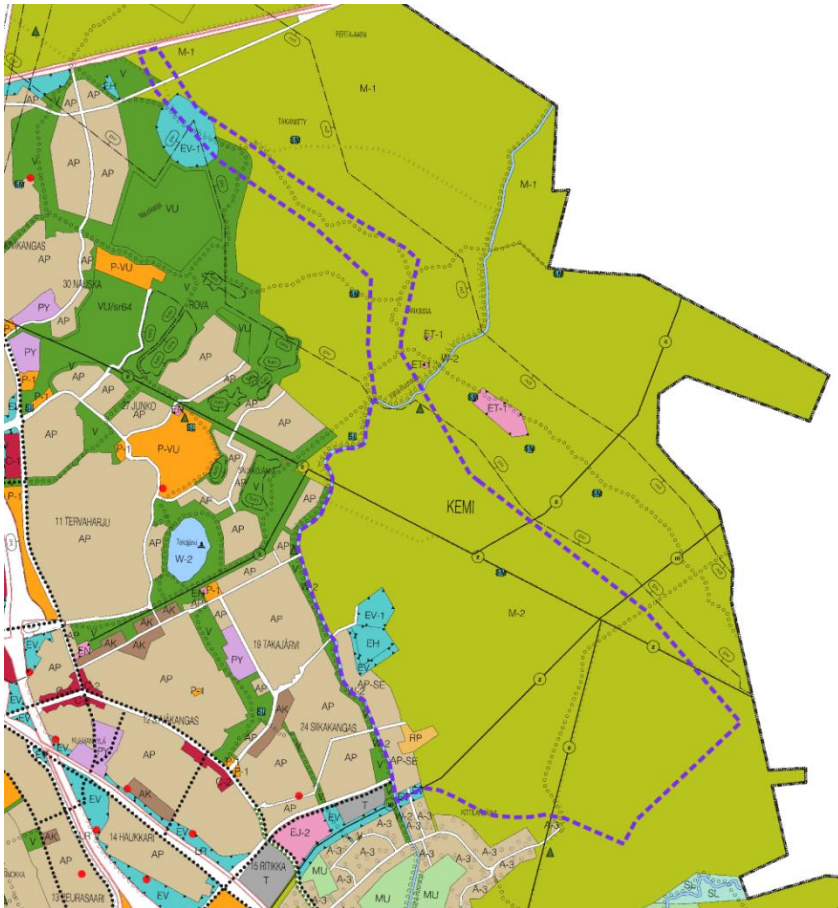
Suunnittelussa on turvattava Pohjanmaan rantatien säilyneiden osien kulttuurihistoriallisesti merkittävät ominaispiirteet.



Moottoritie

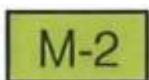
3.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa vuonna 2008 lainvoiman saanut Kemin eteläisten alueiden yleiskaava (yk-6). Yleiskaavassa alue on osoitettu pääosin maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi.



Ote Kemin yleiskaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen alustava sijainti violetilla katkoviivalla.

Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä on voimassa seuraavat yleiskaavamerkinnät:



Maa- ja metsätalousvaltainen alue.

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle saa rakentaa maa- ja metsätalouden vuoksi tarpeellisia ja yleistä virkistyskäyttöä palvelevia rakennuksia ja laitteita. AKL 128.1 §:n nojalla alueella ei sallita eli 3 ha suuruisia avohakkuita ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa.



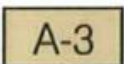
Hautausmaa-alue.



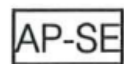
Suojaviheralue. Alue on varattu liikenteen, teollisuuden ja jätteenkäsittelypaikan tms. päästöhaittoja vaimentaville istutuksille tai suojarakenteille. Aluetta on hoidettava puistomaisesti.



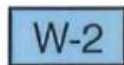
Suojaviheralue kaatopaikan ympäristöhäiriöiden torjumiseksi tai käytöstä poistettu maisemoitu kaatopaikka.



Pientalovaltainen asuntoalue. Korttelitehokkuus enintään $e=0.25$. Rakennettaessa asemakaavan ulkopuoliselle alueelle rakennusten yhteenlaskettu pinta-ala saa olla enintään 400 kerrosneliömetriä.



Pientalovaltainen asumisen selvitysalue, jonka käyttöönotto asumistarkoitukseen ratkaistaan asemakaavan laatimisen yhteydessä.



Virkistysvesialue. Vesialueella moottoriajoneuvojen käyttö kielletty.



Ryhmäpuutarha- ja palstaviljelyalue.



Muinaismuistolain rauhoittaman kiinteän muinaisjäännöksen suojelualue tai -kohde.



Ulkoilureitti.



Moottorikelkkareitti.



Voimalinja.

3.3 Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

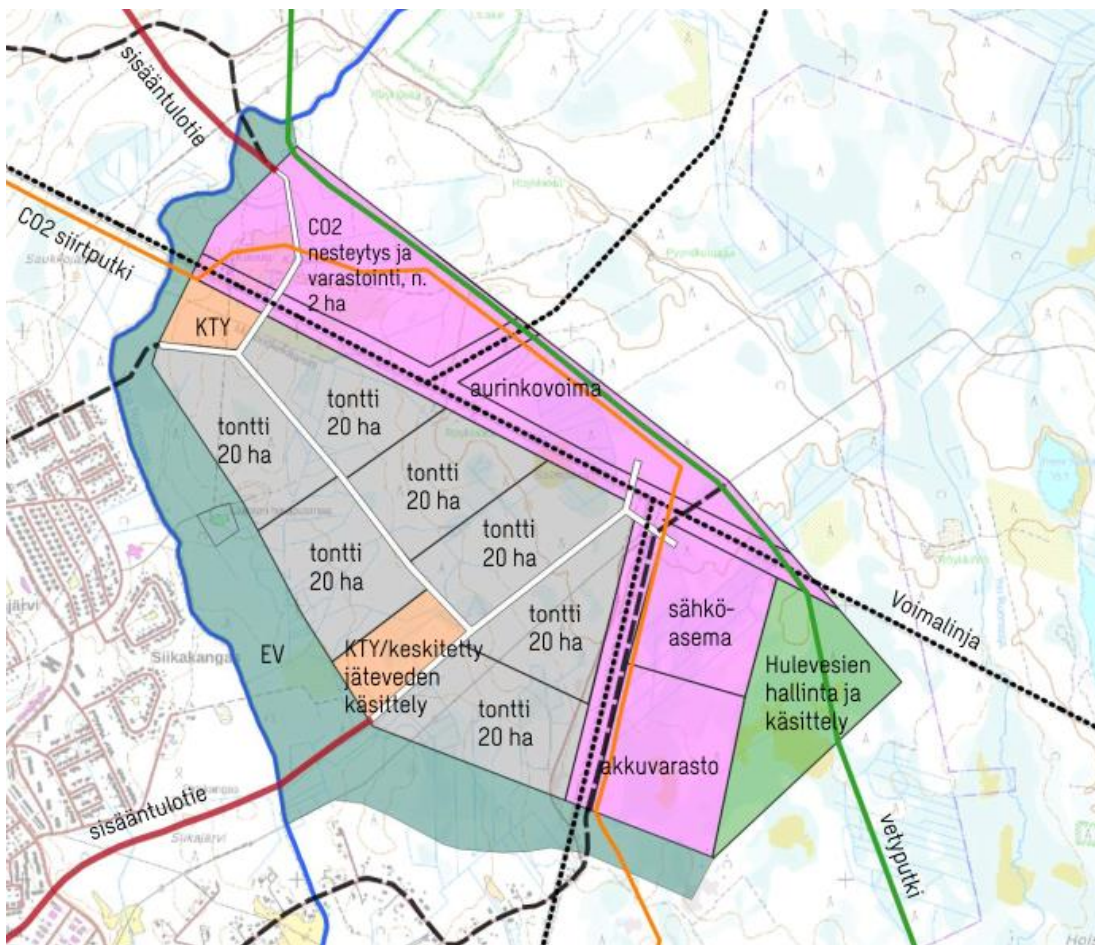
3.4 Muut selvitykset ja suunnitelmat

Rakennusjärjestys

Kemin kaupungissa on voimassa oleva rakennusjärjestys, joka on astunut voimaan 1.4.2021. Rakennusjärjestyksen uudistaminen on aloitettu vuonna 2024 ja suunniteltu voimaantulo on vuonna 2026.

Kemi East alustava kaavarunko

Kemi Eastin alustava kaavarunko on laadittu Kemin Digipolis Oy:n Invest In Veitsiluoto –hankkeeseen liittyen. Viitesuunnitelman tavoitteena oli sijoittaa alueelle vähintään noin 120 ha teolliselle toiminnalle, varata tilaa sähköaseman toteuttamiselle ja akkuvarastohankkeelle sekä hiilidioksidin (CO₂) nesteytykselle ja varastoinnille. Toiminnot sijaintineen ovat viitteellisiä.



Kemi East, alustava kaavarunko 2.4.2025 (Kemin Digipolis Oy).

4 Työvaiheet ja alustava aikataulu

5–11 / 2025	Aloitusvaihe Kaavoitus kuulutetaan vireille (5/2025) ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetetaan nähtäville koko kaavoituksen ajaksi (10/2025). OAS:n riittävydestä on mahdollista jättää kirjallinen mielipide (suunnittelun tavoitteet, osallistumisjärjestelyt ja vaikutusten arviointi). OAS:aa voidaan tarkistaa ja päivittää suunnitteluprosessin aikana kaavan eri kuulemisvaiheissa. Järjestetään 1. viranomaisneuvottelu (11/2025): OAS, selvitysten riittävyys, kaavan tavoitteet. Samanaikaisesti osayleiskaavan kanssa laaditaan Kemi Eastin alueelle asemakaavaa.
8 / 2025 – 8 / 2026	Selvitysvaihe Laaditaan perusselvitykset kuten mm. luontoselvitys. Lisäksi kootaan olevat tiedot maisema- ja kulttuuriympäristön arvoista sekä kunnallisteknisistä verkoista. Tarpeen vaatiessa laaditaan muita selvityksiä kuten hulevesiselvitys tai liikenneverkon yleispiirteinen suunnitelma. Selvitysvaihe ja valmisteluvaihe kulkevat rinnakkain ja selvitysaineisto on kokonaisuudessaan käytettävissä kaavan ehdotusvaiheessa.
11 / 2025 – 4 / 2026	Valmisteluvaihe Laaditaan kaavaluonnos kaavamerkintöineen ja -määräyksineen sekä kaavaselostus, joka sisältää alustavan vaikutusten arvioinnin. Kaavan valmisteluaineisto asetetaan nähtäville valmisteluvaiheen kuulemista varten vähintään 30 vuorokauden ajaksi ja siitä pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot. Osalliset voivat jättää vapaamuotoisia mielipiteitä kaavaluonnoksesta kirjallisesti tai sähköpostitse nähtävilläoloajan kuluessa. Järjestetään esittely- ja keskustelutilaisuus paikallisten toimijoiden ja muiden hankkeeseen liittyvien sidosryhmien kanssa. Luonnoksesta saatuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditaan vastineet, jotka kunta käsittelee.
5–9 / 2026	Ehdotusvaihe Kaava-aineisto muokataan kaavaehdotukseksi, joka asetetaan nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi ja siitä pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot. Osalliset voivat jättää kirjallisia muistutuksia kaavaehdotuksesta nähtävilläoloajan kuluessa. Tarvittaessa järjestetään 2. viranomaisneuvottelu kaavaehdotusvaiheessa. Ehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin laaditaan vastineet, jotka kunta käsittelee.
10–11 / 2026	Hyväksyminen Jos oleellisia muutoksia kaavaan ei tule, kaavaehdotus saatetaan kunnan hyväksymiskäsittelyyn. Kemin kaupunginhallitus päättää kaavaehdotuksen esittämisestä kunnanvaltuuston hyväksyttäväksi.

Hyväksymispäätöksestä on 30 päivän valitusaika Pohjois-Suomen hallinto-oikeuteen. Jos kaavojen hyväksymispäätöksestä ei tänä aikana valiteta, kaavat saavat lainvoiman ja ne kuulutetaan voimaan.

5 Osalliset

Alueidenkäyttölain 62 §:n mukaan kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia, ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Tässä kaavahankkeessa keskeisiä osallisia ovat:

- Alueen ja lähiympäristön maanomistajat, asukkaat, yrittäjät, yhdistykset ja yhteisöt, kuten metsästysseurat, kyläyhdistykset ja tiekunnat
- Kaupungin toimielimet ja viranhaltijat, joiden toimialaa asia koskee
- Lapin ELY-keskus
- Väylävirasto
- Lapin liitto
- Tornionlaakson museo
- Ympäristöterveysvalvonta
- Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes)
- Aluehallintovirasto
- Lapin pelastuslaitos
- Fingrid Oyj
- Gasgrid Finland Oy
- Alueella toimivat puhelin-, vesi- ja sähköyhtiöt

6 Vaikutusten arviointi

Kaavaa laadittaessa selvitetään tarpeellisessa määrin suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset tehdään koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Kaavan vaikutukset arvioidaan osana kaavaprosessia alueidenkäyttölain ja maankäyttö- ja rakennusasetuksen mukaisesti (AKL 9 §, MRA 1 §):

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Vaikutusten selvittäminen perustuu suunnittelualueelta käytössä oleviin perustietoihin, selvityksiin, maastokäynteihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin (asukkaat ja maanomistajat) sekä viranomaisten lausuntoihin ja osallisten jättämiin huomautuksiin. Vaikutuksia voidaan arvioida kaavatyön edetessä yhteistyössä niiden viranomaisten kanssa, joiden toimialaa kysymykset koskevat.

7 Yhteystiedot

Yleiskaava ja asemakaava tehdään konsulttityönä Sweco Finland Oy:ssä. Kemin kaupungissa kaavoitusta ohjaa kaavoitusarkkitehti.

Kemin Kaupunki

Kaavoitusarkkitehti
Saija Alakare
saija.alakare@kemi.fi
puh. 050 410 2969

Sweco Finland Oy

Tiimipäällikkö
Leena Pehkonen
leena.pehkonen@sweco.fi

Suunnittelija
Mikko Autio
mikko.autio@sweco.fi