

Karjalahden pohjoisosan asemakaavan muutos (Tervahalli / Biltema)

Elinvoimalautakunta 15.03.2022 § 24

Valmistelu

Kaavoitusarkkitehti Saija Alakare, puh. 050 410 2969

Kaavoitus on valmistellut asemakaavan muutosehdotuksen Karjalahden pohjoisosaan. Muutoksen tavoitteena on mahdollistaa Biltema-tavaratalon sijoittuminen alueelle. Tavaratalon alta tulisi purettavaksi Tervahallin, Kemin Autopesu Oy:n sekä keila-/tennishallin rakennukset. Autopesuhallille osoitetaan kaavaehdotuksessa uusi tontti Tervaharjunkadun jatkeeksi. Suunnittelualueen koko on noin 10,4 hehtaaria.

Asemakaavamuutoksen valmisteluaineisto on pidetty nähtävillä 26.1.-9.2.2022. Aineistosta pyydettiin lausunnot Lapin ELY-keskukselta, Lapin pelastuslaitokselta sekä Kemin Energia ja Vesi Oy:ltä. Lausuntoja saatiin Kemin Energia ja Vesi Oy:ltä sekä Lapin Ely-keskukselta. Osuuskauppa Arina/Arinan Kiinteistöt Oy jätti kirjallisen mielipiteen, jonka lisäksi Biltema Oy on tarkastellut kaavan valmisteluaineistoa ja esittänyt aluevarauksia koskevia huomioita. **Liitteenä** kooste lausunnoista, mielipiteistä ja niihin laaditut vastineet.

Asemakaavatarkastajien kokous pidettiin 1.3.2022, jonka lisäksi kaavaehdotusta on käsitelty kaupunkikuvatyöryhmässä. Kaavaa on tarkennettu ja täsmennetty valmisteluvaiheen nähtävilläpidon aikana saadun palautteen perusteella.

Kaavaehdotuksessa osoitetaan Corona-kauppakeskuksen lisäksi nykyisen Tervahallin sekä Keila- ja tennishallin tonteille laajennettavaksi käyttötarkoituksimerkintä KM: *"Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön."* Nykyinen käyttötarkoituksimerkintä Y-K: *"Yleisten rakennusten ja liike- sekä toimistorakennusten korttelialue"* poistuu. Olennaisia muutoksia voimassa olevaan kaavaan on tämän ohella se, että Tervaharjankatu muuttuu tontin sisäisen ajoväylän sijasta kaupungin katualueeksi. Muutosalueen eteläpuoleinen kortteli 2114 muuttuu samalla nykyistä käytettävämmäksi, sillä toteutumattomille tonteille mahdollistuu samalla kulku kahdelta suunnalta.

Kaavaehdotuskarttaan on lisättävä ennen ehdotuksen nähtävällepanoa mainospylonien merkinnät (*py-merkintä: "ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa pylonin"*). Niiden paikka tarkentuu lähitulevaisuudessa. Kaavoitus esittää, että lautakunta valtuuttaa kaavoituksen osoittamaan merkinnät kaavaehdotukseen tarkoituksenmukaisille paikoille.

Asemakaavamuutos toteuttaa kaupungin strategiaa ja tekee Karjalahdesta entistä vetovoimaisemman vähittäiskaupan kannalta. Muutos aiheuttaa kaupungille painetta korvata mahdollisesti purettavat liikuntatilat uusilla. Myös kunnallistekniikan osalta kaavan toteutuminen aiheuttaa kustannuksia kaupungille. (Tontinmyyntitulot eivät kata kaikkia edellä mainittuja kustannuksia.)

Liitteenä asemakaavaehdotus. **Oheisliitteenä** asemakaavan selostusluonnos. Asemakaavaehdotus esitellään lautakunnalle kokouksessa.

Esittelijä	Työllisyyspäälikkö Riitta Hakala
Päätösehdotus	Lautakunta hyväksyy lausuntojen ja huomautusten vastineet. Lautakunta valtuuttaa kaavoituksen tarkentamaan kaavaehdotukseen mainospylonien aluevarausmerkinnät ja päättää sen jälkeen asettaa asemakaavaehdotuksen MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville sekä pyytää MRA 28 §:n mukaisesti keskeisten viranomaisten lausunnot.
Päätös	Lautakunta hyväksyi lausuntojen ja huomautusten vastineet. Lautakunta valtuutti kaavoituksen tarkentamaan kaavaehdotukseen mainospylonien aluevarausmerkinnät ja päättää sen jälkeen asettaa asemakaavaehdotuksen MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville sekä pyytää MRA 28 §:n mukaisesti keskeisten viranomaisten lausunnot.
Elinvoimalautakunta 24.05.2022 § 46 650/10.02.03/2021	

Valmistelu	Kaavoitusarkkitehti Saija Alakare, puh. 050 410 2969 Asemakaavaehdotus on pidetty julkisesti nähtävänä 30.3.-29.4.2022. Lausuntopyynnöt lähetettiin kaavan kannalta keskeisille viranomaisille. Lausuntoja saatiin Kemin Energia ja Vesi Oy:ltä ja Lapin Ely-keskukselta. Lapin pelastuslaitos ilmoitti, että laitoksella ei ole lausuttavaa. Muistutuksia jätti kaksi vaikutusalueen toimijaa: Osuuskauppa Arina ja Telia Finland Oyj. Kaavoitus on valmistellut lausuntojen ja muistutusten vastineet ja arvioi, että kaavasta saatu palaute ei aiheuta varsinaisia muutoksia kaavaehdotukseen. Kaavaehdotukseen on tehty seuraavat tekniset tarkistukset: mainostaulun sijoitusta on siirretty pois kaukolämpölinjan päältä ja melua koskeva kaavamääräys on poistettu tarpeettomana. Muutokset ovat teknisluonteisia korjauksia eivätkä aiheuta kaavan uudelleen nähtävillepanoa. <u>Liitteenä</u> kooste lausunnoista ja muistutuksesta sekä niille laaditut vastineet sekä hyväksyttävä asemakaavaehdotus. Kaavaselostus liitteineen on <u>oheismateriaalina</u>.
-------------------	---

Esittelijä	Elinvoimajohtaja Mervi Nikander
Päätösehdotus	Lautakunta päättää hyväksyä kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen sekä muistutusten vastineet ja asemakaavaehdotuksen sekä esittää kaavamuutoksen edelleen kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Elinvoimalautakunta päättää tarkastaa pöytäkirjan tämän pykälän osalta kokouksessa.
Päätös	Juha Puro ilmoitti esteellisyytensä (jäävi) asian käsittelyyn ja poistui kokoushuoneesta asian käsittelyn ajaksi. Lautakunta päätti hyväksyä kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen sekä muistutusten vastineet ja asemakaavaehdotuksen sekä esittää kaavamuutoksen edelleen kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Elinvoimalautakunta tarkasti pöytäkirjan tämän pykälän osalta kokouksessa.