



ASEMAKAAVA

21. KARJALAHDEN POHJOISOSAN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 2108 ja 2114 sekä katualuetta.

SELOSTUS – hyväksymisvaihe 5/2022



Kuva 1: Suunnittelualan sijainti ja rajausta, Kemin kaupunki, Karttapalvelu

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 29. päivänä maaliskuuta 2022 päivättyä kaavakarttaluonnosta.

Kaava-alueen määrittely:	Asemakaava koskee Kemin 21. kaupunginosan, Karjalahden kortteleita 2108 ja 2114 sekä katualuetta
Kaavan laatija:	kaavoitusarkkitehti Saija Alakare
Yhteystiedot:	Kemin kaupunki, Elinvoimatoimiala / Maankäytön ja asumisen prosessit, Valtakatu 26, 94100 Kemi
Kaavan vireilletulo:	Kemin kaupunginhallituksen 22.11.2021 § 409 hyväksymä kaavoituskatsaus
Kaava hyväksytty:	Elinvoimalautakunta Kaupunginhallitus Kaupunginvaltuusto

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Karjalahden pohjoisosassa Sauvonväylään, Autoilijantiehen, Tervaharjunkatuun/Nauskankatuun ja Karjalahdenkatuun rajautuen. Suunnittelualuetta sivuaa sen itäpuolella Perämerentie.

Suunnittelualueen pinta-ala on kokonaisuudessaan noin 10,4 hehtaaria.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueelle noin 7500 neliön tavaratalo (Biltema). Tavaratalon alta puretaan Tervahallin, Kemin Autopesu Oy:n sekä keila-/tennishallin rakennukset.

1.4 Kaavaselostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavan tarkoitus	2
1.4 Kaavaselostuksen sisällysluettelo	3
2 TIIVISTELMÄ	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2 Asemakaava	5
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.2 Luonnonympäristö	6
3.2.1 Maaperä	7
3.2.2 Maisema	8
3.2.3 Valuma-alue ja pohjavedet	8
3.2.4 Sadanta ja hulevedet	9
3.2.5 Tulva	10
3.2.6 Liikenne, melu ja värinä	10
3.3 Rakennettu ympäristö	12
3.5 Maanomistus	14
3.6 Suunnittelutilanne	15
3.6.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset Maakuntakaava	15
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	16
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	16
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	16
4.4 Asemakaavan tavoitteet	17
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	17
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	17
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	17
4.5.2 Kaavaluonnoksen vaikutusten selvittäminen ja arviointi	20
4.5.3 Kaavan suhde asemakaavan sisältövaatimuksiin	21
4.5.4 Asemakaavaluonnosten suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	22
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	24

5.1 Asemakaavaratkaisu	24
5.2 Kaavan vaikutukset	24
5.2.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	24
5.2.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	24
5.2.3 Muut vaikutukset	24
5.3 Kaavamerkinnot ja -määräykset	25
5.4 Nimistö	26
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	26

1.5 Luettelo kaavaselostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) / LIITE 1
- Kooste valmisteluvaiheen lausunnoista ja niiden vastineista / LIITE 2
- Asemakaavan seurantalomake / LIITE 3
- Kooste ehdotusvaiheen lausunnoista, muistutuksista ja niiden vastineista / LIITE 4

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaava on tullut vireille Kemin kaupunginhallituksen 22.11.2021 § 409 hyväksymällä kaavoituskatsauksella.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä asemakaavan valmisteluaineisto ja kaavaluonnos asetettiin julkisesti nähtäville 26.1. - 9.2.2022 väliseksi ajaksi (MRL 62 § ja MRA 30 §) kaupungintalon 4. kerroksen ilmoitustaululle sekä kaupungin nettisivuille. Luonnoksesta pyydettiin lausunnot Lapin ELY-keskukselta, Lapin pelastuslaitokselta sekä Kemin Energia ja Vesi Oy:ltä. Asemakaavan luonnoksen nähtävänä olosta tiedotettiin netissä kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä lehdessä.

Kaavan valmisteluaineistosta saatiin lausunnot Kemin Energia ja Vesi Oy:ltä (3 erillistä) ja Lapin Ely-keskukselta. Osuuskauppa Arina / Arinan Kiinteistöt Oy jätti kirjallisen mielipiteen, jonka lisäksi Biltema Oy on tarkastellut aluevarauksia tavaratalon tulevan sijoittelun kannalta.

Kemin Energia ja Vesi Oy:n kanssa on neuvoteltu ja kaavakarttaan on tarkennettu mm. johtorasitteiden sijoitteluja. Asemakaavatarkastajien kokous on pidetty ja asemakaavatarkastajien sekä osallisten mielipiteet on huomioitu kaavaehdotuksessa.

Asemakaavaehdotus pidettiin julkisesti nähtävänä 30.3. - 29.4.2022 (MRA 27 §) kaupungintalon 4. kerroksen ilmoitustaululla, kirjaston lukuosastolla sekä kaupungin nettisivuilla. Nähtävänäolosta tiedotettiin netissä kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä lehdessä. Lausunnot pyydettiin keskeisiltä viranomaisilta.

Lausuntoja saatiin yhteensä neljä (4) kappaletta, joista kaksi (2) Kemin Energia ja Vesi Oy:ltä, Lapin Ely-keskukselta ja lisäksi Lapin pelastuslaitos ilmoitti, ettei laitoksella ole lausuttavaa.

Muistutukset jätti Osuuskauppa Arina ja Telia Finland Oyj. (Liitteenä lausuntojen ja muistutusten kooste ja niiden vastineet.)

Lausuntojen ja muistutusten johdosta asemakaavaehdotukseen on tehty pieniä teknisiä tarkistuksia mainospylonien sijoittelun suhteen, tarpeettoman melumääräyksen poiston osalta ja lisäksi selostusta on täydennetty. Lausunnot ja muistutukset eivät aiheuta sellaisia muutoksia kaavaehdotukseen, että se vaatisi kaavan uudelleen nähtävällepanoa, vaan ovat teknisluonteisia tarkistuksia.

- Elinvoimalautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen
- Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen ...
- Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan ...

2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutosalue on osittain Kemin kaupungin ja osittain Arinan Kiinteistöt Oy:n omistuksessa. Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueelle tavaratalo (Biltema) ja sen myötä muuttaa alueen kaavaa muilta osin liikennejärjestelyjen sujuvoittamiseksi.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu Karjalahden kaupunginosan pohjoisosaan merkittävien kulkureittien varrelle: Perämerentie (Valtatie 4 / moottoritie), joka toimii kaupungin ohittavana pääreittinä ja jonka kautta on yhteydet mm. Ouluun, Tornioon ja Rovaniemelle, sekä Sauvonväylä, joka johdattaa kulkijat Perämerentieltä ja kaupungin laitamilta keskusta-alueelle.

Nykyisellään suunnittelualueelle sijoittuu S-ryhmän kiinteistö kauppakeskus Corona, jossa toimii useita eri yrityksiä, keila-/tennishalli, kaupungin omistama liikuntahalli (Tervahalli) sekä kaupungin vuokramaalla sijaitsevat Stormet Oy ja Kemin Autopesu Oy. Alueen itäosiin sijoittuu polttoaineiden jakeluasema. Lisäksi keilahallissa sijaitsee kaupungin valokuituverkon jakamo.

Kaavamuutoksen myötä Tervahallin, keila-/tennishallin sekä Kemin Autopesu Oy:n rakennukset puretaan. Autopesuhallille osoitetaan kaava-alueelta uusi paikka. Uudelleensijoittelua vaatii myös jätteenlajittelupiste sekä osittain yhdyskuntatekniset verkostot. Mainospylonien paikat on osoitettu kaavaehdotuksessa.



Kuva 2: Näkymä saavuttaessa suunnittelualueelle kävellen keskustan suunnasta.

3.2 Luonnonympäristö

Alue on lähes kokonaisuudessaan rakennettua ympäristöä. Puistomainen vihervyöhyke sijaitsee suunnittelualueen itäpuolella keila-/tennishallin takana. Myös suunnittelualueen etelälaidalla on rakentamatonta tonttialuetta. Puusto koostuu pääasiassa kuusista ja koivuista. Kenttäkerrosta luonnehtii runsaat heinäkavustot ja ruderanttilajistot. Alue on ollut aina 1950-luvulle asti viljelys- ja laidunkäytössä, johon nimi Karjalahti viittaa. Muutama entinen peltosarka on vielä nähtävissä maastossa. Kaavoitettavalla alueella ei ole tavattu uhanalaista kasvi- tai eläinlajeja. Läheisellä moottoriliikenetien alueella on esiintynyt perämerenketomarunaa (Laji.fi). Esiintymät eivät ulotu kaava-alueelle.



Kuva 3: Näkymä Nauskankadulta Tervaharjunkadun linjauksen suuntaan.

3.2.1 Maaperä

Alue sijaitsee Koivuharjun reunamuodostuman lievealueella ja on ollut osana mereen ulottuvaa Karjalahtea. Alueelle on kerrostunut veden kasaamia hiekkakerrostumia. Maaperältään alue onkin ollut kivistä karkeaa hiekkaa. Kaupungin laajennettua alueelle pintamaita on korvattu täytemailla aluetta rakennettaessa aluksi ammattioppilaitoksen, liikuntahallien ja myöhemmin liiketilojen käyttöön.

3.2.2 Maisema

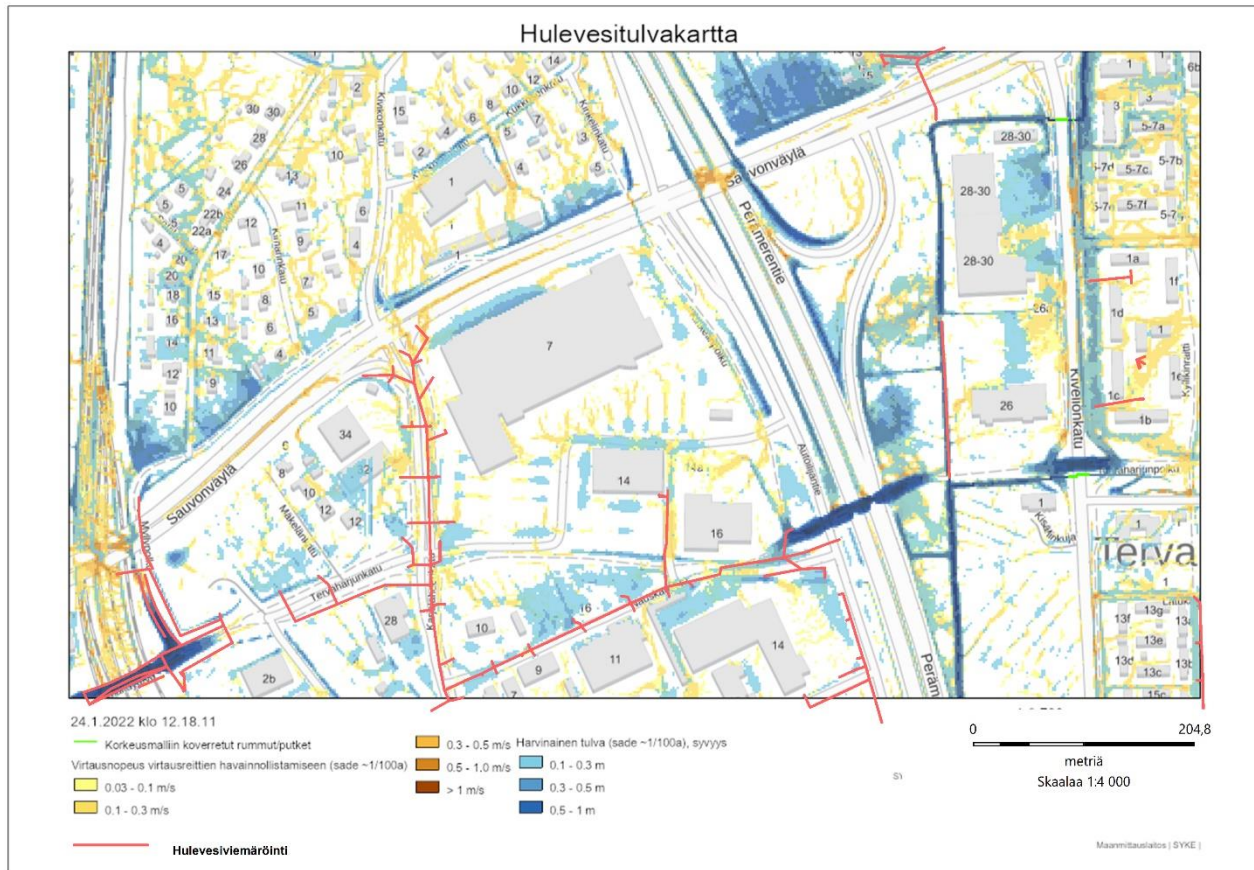
Maastonmuodoltaan Karjalahden alue on kauttaaltaan tasaista. Ympäröivien teiden suunnalta katsottaessa alue on melko tyypillistä kaupunkikeskustan ulkopuolista kaupallisten toimintojen vyöhykettä, josta erottuu suuriakin palvelurakennuksia. Visuaalisesti aluetta hallitsee Corona-kauppakeskuksen rakennusmassa.



Kuva 4: Näkymä suunnittelualueen pohjoiskulmaa kohti

3.2.3 Valuma-alue ja pohjavedet

Alue on ollut osana Koivuharjun ja Nauskan laakson valuma-aluetta. Nykyisellään tiestö, Perämeren moottoritie ja Sauvonväylä, erottavat alueen siitä omaksi kokonaisuudeksi. Alue ei ole myöskään pohjavesien muodostumisaluetta.



Kuva 5: Hulevesikartta ja viemärointi. SYKE, Maanmittauslaitos ja Kemian kaupungin karttapalvelu

3.2.4 Sadanta ja hulevedet

Hulevesiä ovat rakennetuilta alueilta pois johdettavat sade- ja sulamisvedet. Niiden hallintaan kiinnitetään tulevaisuudessa entistä enemmän huomiota. Taajamissa suuri osa maa-alasta on päällystetty vettä läpäisemättömillä materiaaleilla, kuten asfaltilla ja betonilla, jotka estävät sade- ja sulamisvesien imeytymisen maahan. Tämän vuoksi asemakaava-alueilla hulevesiä viivytetään tai johdetaan osin hulevesiviemäriin. Rankkasateet voivat aiheuttaa viemärien tulvimista ja ilmastomuutoksen myötä ongelman ennustetaan kasvavan. Eensisijaisesti hulevesiä on vähennettävä esimerkiksi läpäisevillä päällysteillä.

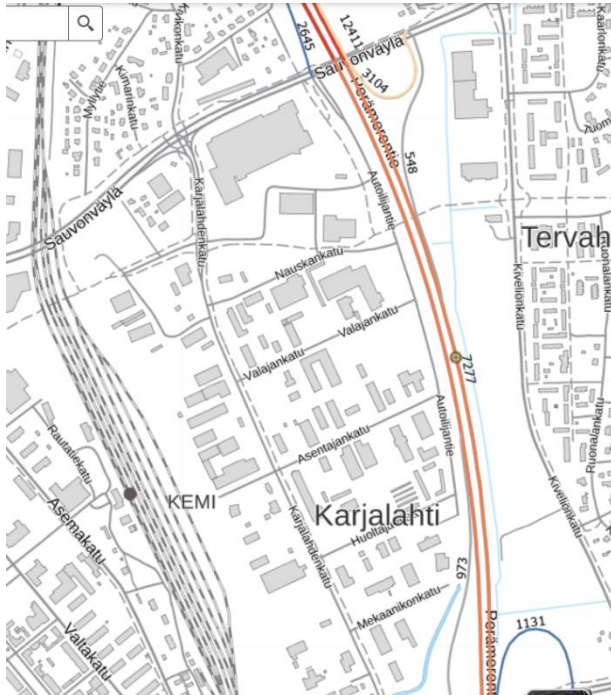
Mitoitussade määritetään valuma-alueen, mitoitussateen keston, todennäköisyyden (toistuvuusajan) ja sateen voimakkuuden (intensiteetin) sekä sademäärän avulla. Alueen valuma-alueen pinta-ala on noin 11 hehtaaria. Mitoitussateeksi (tulva) on valittu 267 l/s/ha (10 min), joka toistuu 50 vuoden välein. Tämä tarkoittaa sademäärää 16 mm 2% vuotuisella todennäköisyydellä (Tornio, Torppi 16,7mm 24.7.2011 klo 15.00). Normaalioloissa mitoitussade lasketaan sateelle, joka toistuu 2-3 vuoden välein 30-50% todennäköisyydellä. Valuma-alue kerroin metsämaalle ja nurmille on 0,1, Kattopinnoille 0,8, asfaltille 0,7 ja sorapinnoille 0,2. Alueen keskimääräinen valumakerroin on nykyisellään 0,55. Kaavamuutoksen ja sen toteutumisen jälkeen valuma-aluekerroin heikkenee arvoon 0,6, mikäli päällysteitä ei muuteta vettä läpäiseviksi. Tästä voidaan johdattaa virtaamat eri tilanteissa ja huomioida ne alueellisessa hulevesisuunnitelmassa. Ilmastomuutoslisänä sadannalle voidaan käyttää 20% lisäystä.

Tilan ahtauden vuoksi hulevesiä ei voida viivyttää alueella ainakaan kokonaan, vaan ne johdetaan hulevesiverkostoon.

3.2.5 Tulva

Alueella ei ole meritulvan vaaraa.

3.2.6 Liikenne, melu ja tärinä



Perämerentie (E 75) on vilkkaasti liikennöity valtatie.

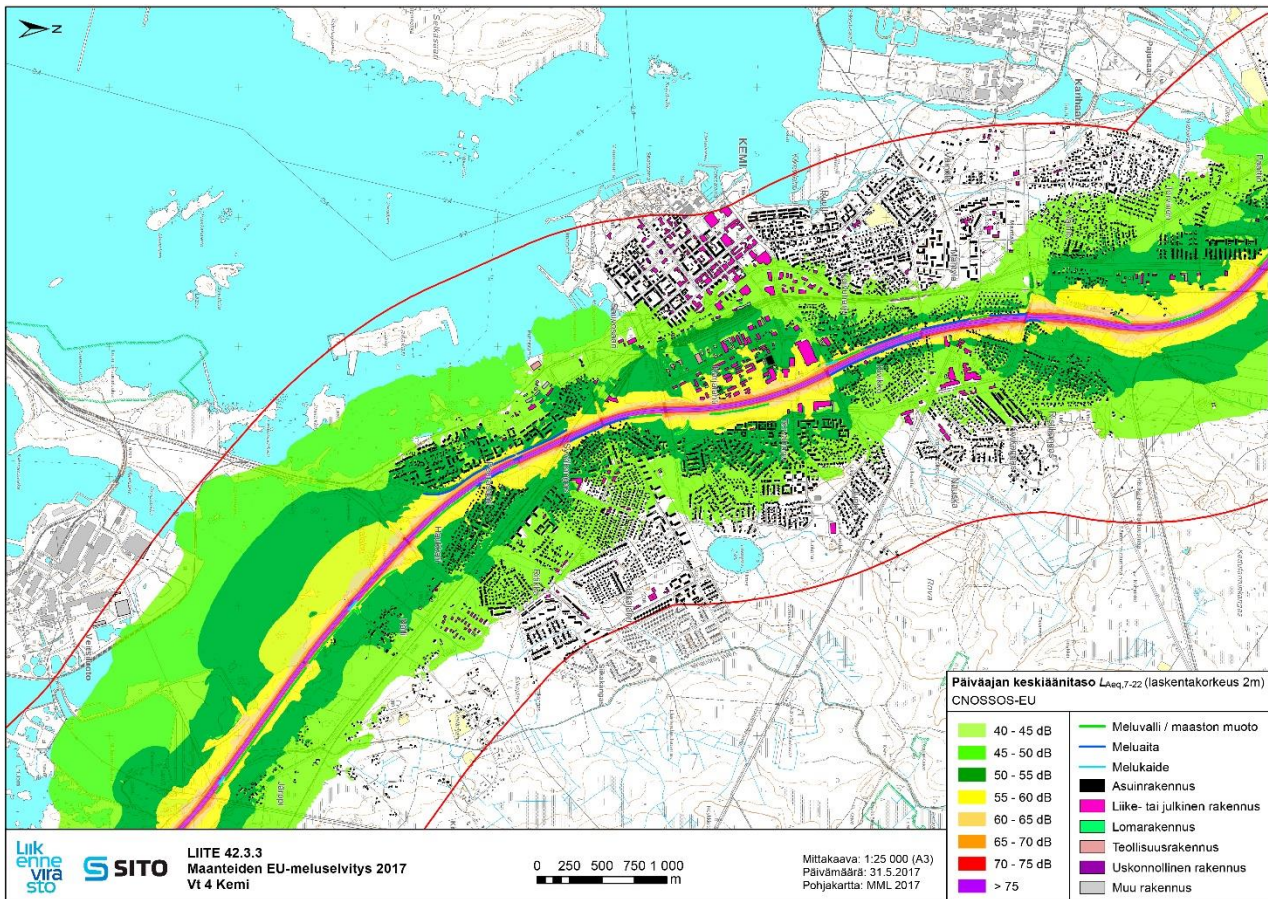
Väyläviraston tietojen mukaan Perämerentien liikennemäärä on suunnittelualueen kohdalla noin 7300 ajoneuvoa vuorokaudessa, Sauvonväylälle johtavalla rampilla noin 548 ja Eteläväylälle johtavalla rampilla noin 1100 ajoneuvoa vuorokaudessa. Liikennemäärät ovat vähentyneet n. 14 % 2018-2020.

Liikennemäärä Perämerentiellä (ajoneuvoa / vrk).

Kartta Väylävirasto, Liikennemääräkartat vuosilta 2012-2020.

Liikenteen aiheuttamat vaikutukset, meluja tärinä, on otettava huomioon valtatievarrelle sijoittuvan alueen suunnittelussa ja rakentamisessa. Melu ja sen torjunta sekä tärinä on otettava huomioon myös alueelle sijoittuvien rakennusten suunnittelussa. Kaavaehdotukseen oli lisätty seuraava määräys: *"Rakennuksen, jossa on kokous-, ruokailu-, liike tai toimistotiloja, melun- ja tärinätorjunta on suunniteltava ja toteutettava tilan käyttötarkoitus huomioon ottaen siten, että niissä saavutetaan toimintaa vastaava riittävän hyvä ääniympäristö."*

Meluselvitysten perusteella voidaan todeta, että kaavamuutosalueella melutaso ei ylitä ohjearvoa 60 dB. Tavanomaisella rakentamistavalla ulkovaipan ääneneristävyys saavuttaa vähintään 30 dB, jolloin melu ei ylitä sisätiloissa ohjearvoja eivätkä ylity. Kaavaehdotuksessa ollut melumääräys on poistettu hyväksyttävästä kaavasta, jotta se ei aiheuta tulkinnallista epäselvyyttä alueen melunsuojavaatimuksista. (Ote meluselvityksestä vuodelta 2017 seuraavalla sivulla.)



Maanteiden EU- meluselvitys 2017 Vt 4 Kemi, alla kuvasuurenus muutosalueesta.

Karttasuurenoksesta (esimerkiksi Tokmanni-liikerakennuksen osalta) voi nähdä kuinka moottoritien suuntaisesti sijoitettu liike- ja toimistorakentaminen vähentää merkittävästi melun leviämistä.

Tärinälle ei ole asetettu raja-arvoja, mutta todettakoon, että kovat maaperät estävät tehokkaimmin tärinän kulkeutumisen maastossa. Lisäksi alueella ei ole todettu tärinän aiheuttamia haittoja.



Karttasuurenos, maanteiden meluselvitys 2017 Vt 4 Kemi. Väylävirasto / Sito.

3.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on pääasiassa rakennettua ympäristöä. Kauppakeskus Coronan sekä Tervahallin, autopesulan ja keila-/tennishallin ympäröivä alue on pysäköintialuetta ja alueen itäosiin sijoittuu polttoaineiden jakeluasema.

Suunnittelualueen vaikutusympäristöön sijoittuu myös pieni määrä asutusta.

Palvelut

Suunnittelualueelle sijoittuu useita erilaisia palveluita (kaupan alan toimijoita ja muita yrityksiä) sekä nykyisellään myös liikuntapalveluita (Tervahalli ja keila-/tennishalli). Alueelle sijoittuu myös jätteiden lajittelupiste. Suunnittelualue sijaitsee noin 500 metrin päässä keskustan palveluista (yhteys alikulkukäytävällä junaradan ali).

Virkistys

Alueen läpi kulkee kevyenliikenteenväylä, joka on pääreitti keskustasta kaupungin itäosiin (ja toisinpäin) suuntautuvalla kevyelle liikenteelle.

Rakennukset

Alueelle sijoittuu yhteensä 6 rakennusta: Kauppakeskus Corona, Tervahalli, Kemin Autopesu Oy:n pesuhalli, keila-/tennishalli korttelissa 2108 ja Stormet Oy:n kaksi rakennusta korttelissa 2114. Lisäksi alueelle sijoittuu polttoaineiden jakeluasema.



Kuva 6: Kauppakeskus Corona.



Kuva 7 Stormet Oy:n rakennus suunnittelualueen eteläosassa.



Kuva 8: Polttoaineiden jakeluasema. Huom. kuvassa näkyvän mainospylonin sijoittelu tulee muuttumaan.

Purettavat rakennukset

Tervahalli

Tervahalli (3500 m²) on kaupungin omistama sisäliikuntahalli. Hallissa on neljään lohkoon jaettavissa olevan liikuntasali, painisali, tatamisali, kuntosali, seniorikuntosali, kahvio-/kokoustila sekä pesu- ja pukeutumistiloja. Tervahalli soveltuu myös suurten yleisötilaisuuksien tapahtumapaikaksi (kapasiteetti 1600, josta katsomo 800 henkilöä). Tervahalli on rakennettu 1970-luvun alkupuolella ja siihen on tehty mittavia korjauksia 2013-2014 (kattomuutos ja julkisivumuutoksia, tuulikaappi).



Kuva 9: Tervahalli.

Keila-/tennishalli

Keila- ja tennishalli on rakennettu 1980-luvun lopussa. Hallia on remontoitu vuosina 2010 ja vuonna 2017.



Kuva 10: Keila-/tennishalli. Vasemmalla Tervahalli.

Kemin Autopesu Oy:n pesuhalli

Elementtirakenteinen halli on rakennettu vuonna 2018. Halli on siirrettävissä.



Kuva 11: Kemin Autopesu Oy:n rakennus. Takana keila-/tennishalli. Tervahalli sijoittuu kuvassa nähden oikealle.

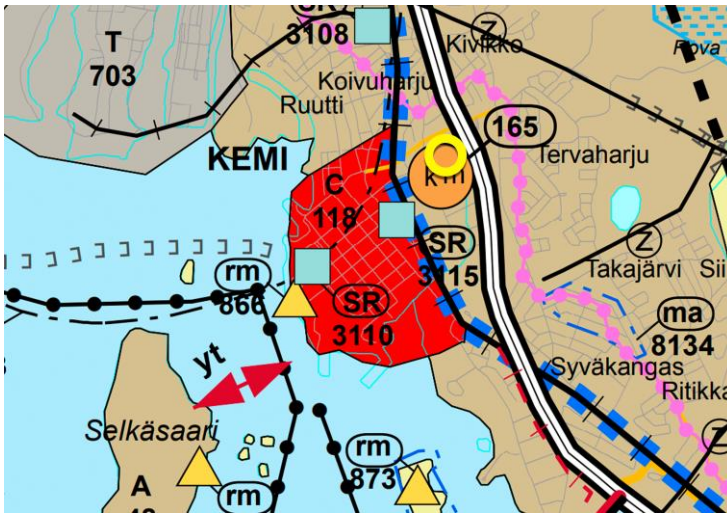
3.5 Maanomistus

Suunnittelualue on osittain kaupungin omistuksessa ja osittain Arinan Kiinteistöt Oy:n omistuksessa.

3.6 Suunnittelutilanne

3.6.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava



Suunnittelualueella on voimassa ympäristöministeriössä 19.2.2014 vahvistettu *Länsi-Lapin maakuntakaava*.

Kaavassa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A 8 Kemi). Taajama-alue käsittää Kemijoen kaupungin asemakaava-alueet ja niihin liittyvät taajamaluontoiset alueet. Alueelle sijoittuu vähittäiskaupan suuryksikkö -merkintä (km 165) (Karjalahti).

Alue sisältyy Perämerenkaaren kehittämisvyöhykkeeseen ja kaupunkikehittämisen kohdealueeseen (kk 8500).

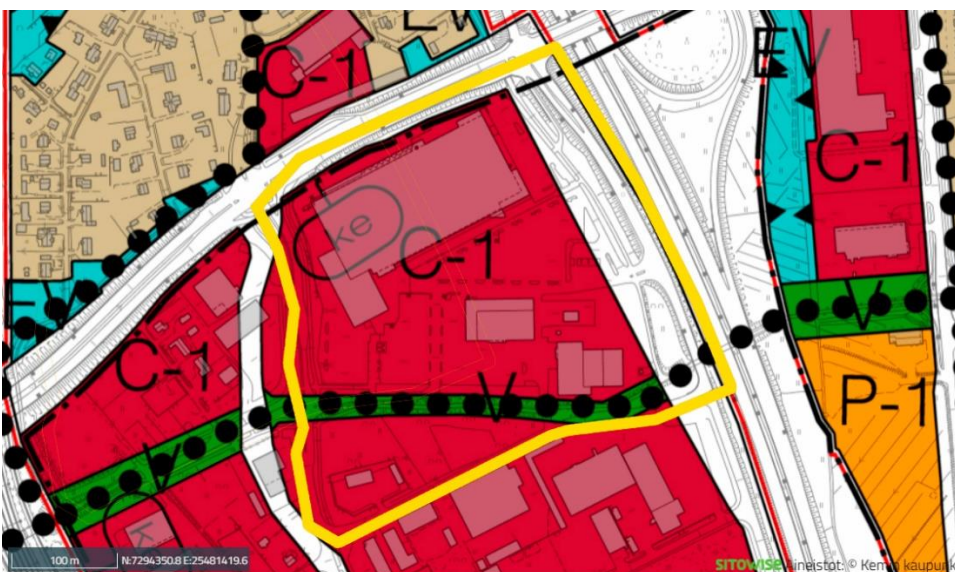
Kuva 12: Ote Länsi-Lapin maakuntakaavasta sekä suunnittelualueen raja

Yleiskaava

Alueella on voimassa *keskialueiden oikeusvaikutteinen yleiskaava* (YK nro 4), joka on saanut lainvoiman vuonna 2003.

Suunnittelualue on yleiskaavassa merkitty pääasiassa keskustatoimintojen alueeksi (C-1). Alue varataan julkisten ja yksityisten palvelujen sekä keskusta-alueelle soveltuville ympäristöhäiriö- töille työpaikkatoiminnoille ja asunnoille. Korttelitehokkuus $e=0.50-0.70$. Karjalahti on osoitettu aluevarausmerkinnällä (ke) *kehittämiskeskialueeksi*.

Alueen läpi kulkeva on merkitty virkistysalue (V). Alue varataan ulkoiluun ja virkistykseen. Itäosa alueesta on merkitty yleisen tien alueeksi (LT).

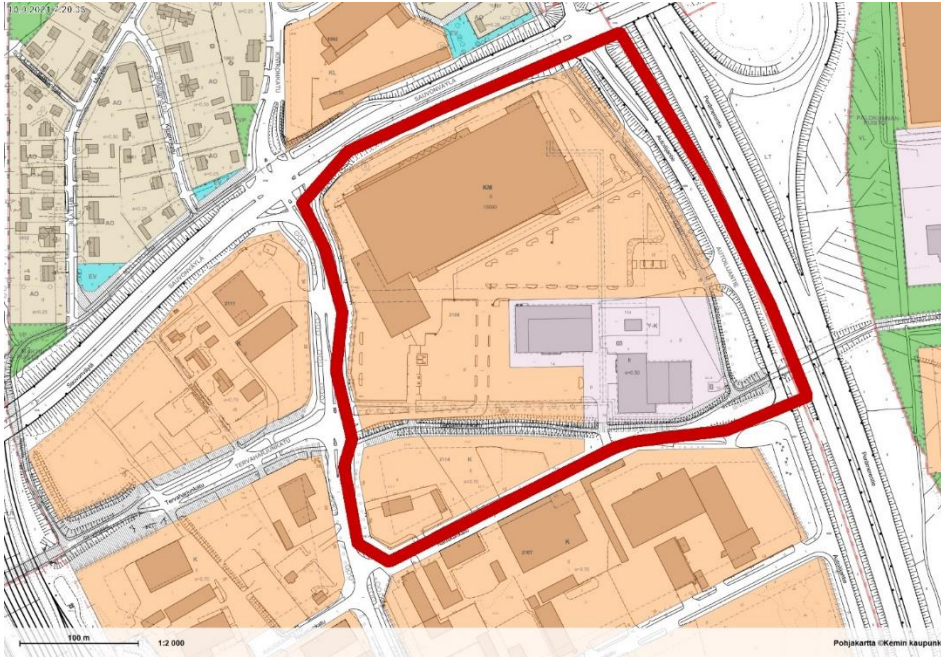


Kuva 13: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta sekä suunnittelualueen raja

Asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa vuonna 2004 vahvistettu asemakaava (AK nro 414).

Suunnittelualan pohjoispuoli on merkitty liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Alueen kaakkoisosaa on merkitty yleisten rakennusten ja liike- sekä toimistorakennusten korttelialueeksi (Y-K) ja lounaisosa liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K).



Kuva 14: Ote voimassa olevasta asemakaavasta sekä suunnittelualan raja

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa suunnittelualueelle tavaratalo (Biltema). Tämän myötä katu- ja pysäköintijärjestelyitä sekä autopesuhallin ja kierrätyspisteiden sijainteja muutetaan.

Eteläpuoliseen kortteliin 2114 järjestetään kulku myös Tervaharjunkadun puolelta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavamuutos 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, työntekoon 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.

Viranomaiset ja muut tahot:

- Lapin Ely-keskus
- Kemin Energia ja Vesi Oy
- Lapin pelastuslaitos
- kaava-alueen maanomistajat, yritykset ja toimijat
- lähialueen maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- kaupungin toimielimet ja viranhaltijat, joiden toimialaa asia koskee

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Suunnittelun lähtökohtana käytetään alueen yritysten kanssa yhteistyössä laadittuja esisuunnitelmia toiminta-alueen järjestelyistä. Liikennesuunnittelija on ollut mukana varmistamassa liikennejärjestelyjen toimivuuden.

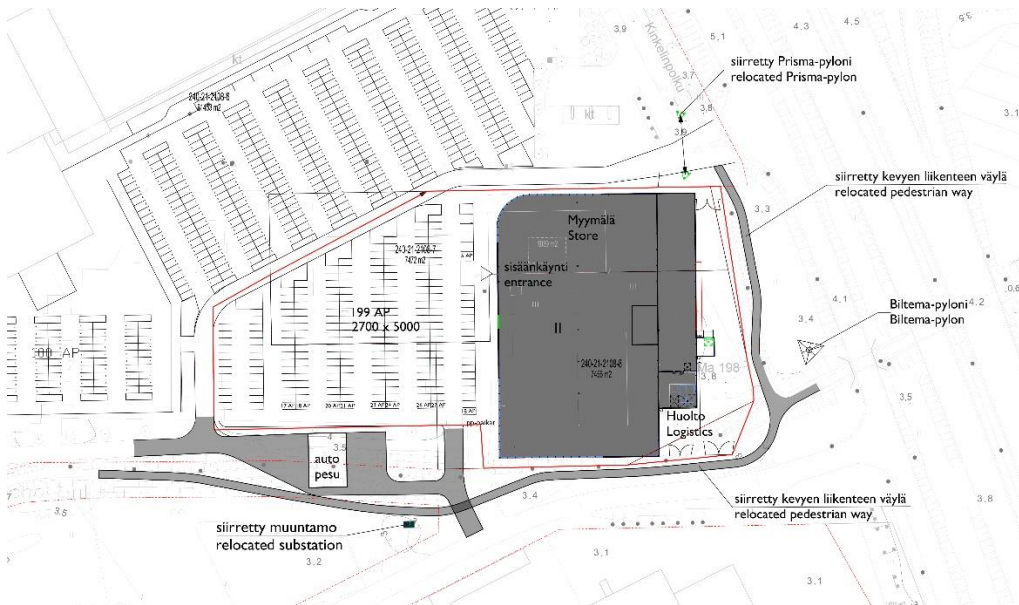


Kuva 15: Havainnekuva Bilteman rakennuksesta, Biltema Oy

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Lähtöaineiston ja sen myötä tehdyn esisuunnittelun vuoksi kaavatyöhön ei ole liittynyt vaihtoehtotarkastelua. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa Bilteman tavaratalon rakentuminen esisuunnittelun tavoitteiden mukaisesti, jolloin vaihtoehtoinen suunnittelu ei ole ollut tarpeen. Tästä syystä kaavamutoksesta on laadittu vain yksi luonnosvaihtoehto. (Nk. 0-vaihtoehto on nykyisen asemakaavan säilyttäminen.)



Kuva 16: Asemapiirrosluonnos uusien toimitilojen sijoittumisesta.

Kaavamuutosalue on osoitettu kaavaluonnoksessa pääosin liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Esisuunnittelussa on ollut mukana kaupungin maankäyttöpuolen lisäksi alueella toimivat yritykset sekä Biltema.

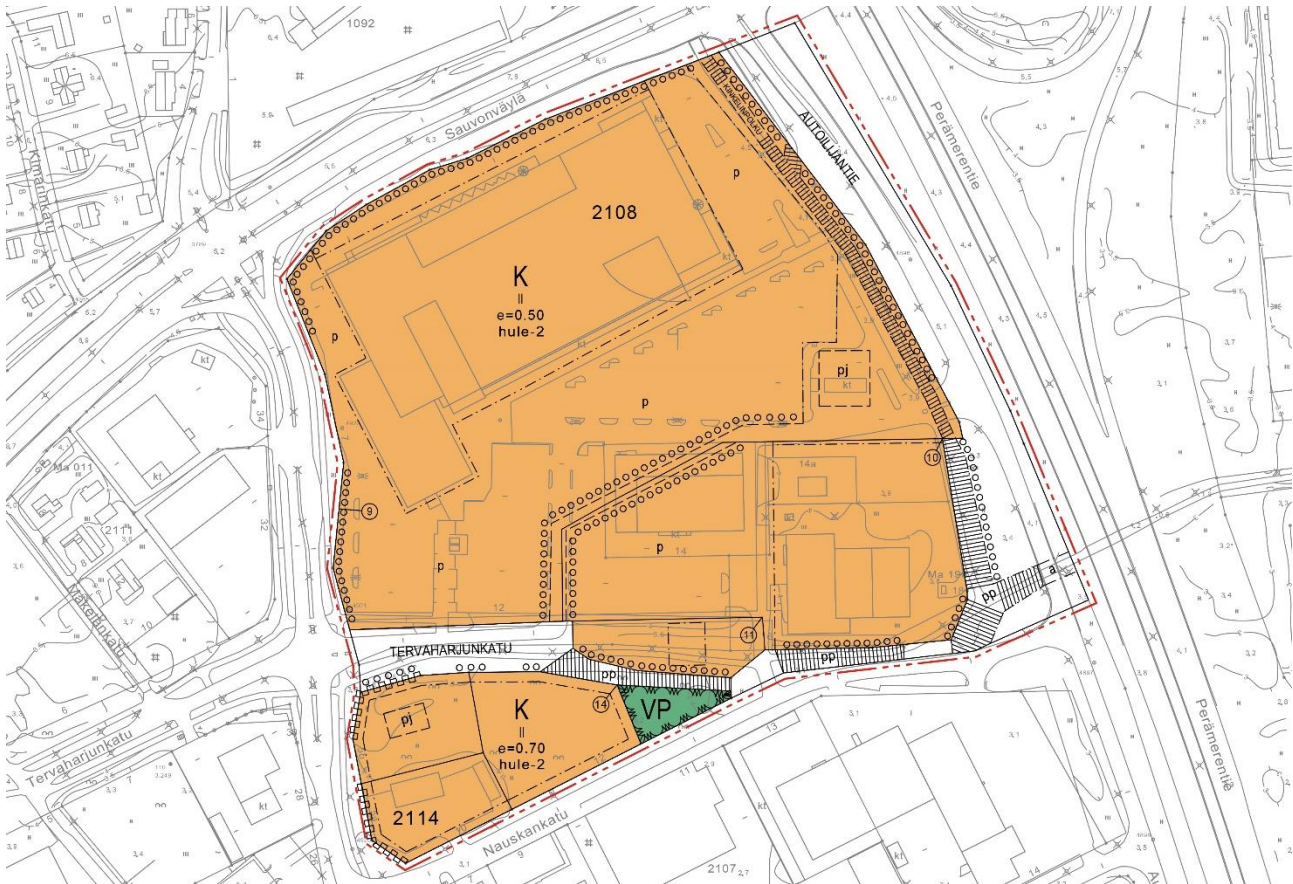
Alueelle sijoittuvien parkkialueiden viihtyistämiseksi kaavaluunnokseen on esitetty puurivejä ja lisäksi kaavamerkintöihin on osoitettu seuraavaa:

"Alueelle osoitetut istutettavat puurivit tulee toteuttaa rajaamaan ja jäsentelemään muutoin avointa aluetta" sekä "Kortteleiden rakentamattomasta alueesta tarvittavat ajo- ja kulkutiet sekä autopaikat voidaan päällystää. Muu osa pihasta on pidettävä istutettavana alueena." Näillä merkinnöillä pyritään välttämään laajan pysäköintikentän muodostamaa avointa kenttää.

Laajojen pysäköintialueiden ja pinta-aloiltaan suurien rakennusten vuoksi alueen kortteleihin on hulevesien osalta osoitettu merkintä hule-2: *"Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien (mukaan lukien kattovedet) hallintasuunnitelma"*.

Tervaharjunkadun linjausta on muutettu ja sen länsipää kaava-alueella on osoitettu katualueeksi, aiemmin pp-merkinnän sijaan (jalankululle ja pyöräilylle varattu katu). Tällä muutoksella mahdollistetaan suunnittelualueen eteläosassa sijaitsevien tonttien liittymämahdollisuus Tervaharjunkadun puolelle. Katulinjauksen muutoksen vuoksi eteläosaan sijoittuu luonnoksessa myös pieni VP-alue.

Alueen rakennusalueiden rajoja on päivitetty vastaamaan nykyhetken tilannetta ja tarpeita.



ASEMAKAAVAMERKINNÄT:

K	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
VP	Puisto.
—	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
---	Osa-alueen raja.
---	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
①	Sitovan tonttijonon mukaisen tontin raja ja numero.
②	Ohjeellinen tontin raja.
2114	Korttelin numero.
AUTOIL	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
 	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun korrosluvun.
e=0.70	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
Rakennusala	Rakennusala.
pj	Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.
p	Pysäköintipaikka.
Katualueen reijan osa	Katualueen reijan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Katu	Katu.
Jalankululle varattu katu	Jalankululle varattu katu.
Kadun tai liikennealueen alittava koneyhteyden yhteys	Kadun tai liikennealueen alittava koneyhteyden yhteys.
○ ○ ○ ○	Säilytettävä/istutettava puurivi.
hule-2	Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien (mukaan lukien kattovedet) hallintasuunnitelma.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

- Rakennuslupaa haettaessa on tonttia varten osoitettava vähintään seuraavat autopaikat:
 - toimistot, liikehuoneistot ja niihin verrattavat 1 autopaikka kerrosalan 50 m² kohti
 - julkiset palvelutilat: 1 autopaikka kerrosalan 100 m² kohti
 Autonsäilytyspaikan ja katualueen välissä on oltava vähintään 5 m pitkä pysäköintitila.
- Alueelle osoitetut istutettavat puurivit tulee toteuttaa rajaamaan ja jäsentämään muutoin avointa aluetta.
- Korttelien rakentamattomasta alueesta tarvittavat ajo- ja kulkutiet sekä autopaikat voidaan päälystää. Muu osa pihasta on pidettävä istutettavana alueena.

Kuva 17: Kaavaluonnos ja merkinnät

4.5.2 Kaavaluonnoksen vaikutusten selvittäminen ja arviointi

KAAVALUONNOS	
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	Liikuntarakennusten purku ja uuden liikerakennuksen toteuttaminen muuttaa rakennettua ympäristöä. Liikuntarakennusten voi katsoa sijaitsevan irrallaan toisistaan verrattain avoimessa ympäristössä eivätkä ne nykyisellään muodosta jäsentynyttä kokonaisuutta. Corona-kauppakeskus ja laaja parkkialue sekä uusi liikerakentaminen muodostavat paremmin toisiinsa yhteensopivan kokonaisuuden. Kaavaluonnoksen istutettavien puurivien merkinnöillä ja parkkialueiden jaottelulla pyritään rajaamaan liikenteellisiä järjestelyjä ja jäsentelemään muutoin avointa aluetta.
Vaikutukset luonnonympäristöön	Kaavaluonnoksella ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia luonnonympäristöön. Suunnittelualue on lähes kokonaisuudessaan rakennettua ympäristöä, vähäisiä viheralueita ja rakentumatonta tonttialuetta lukuun ottamatta. Hulevesiä koskevilla määräyksillä pyritään huomioimaan sadeveden imeytyminen.
Sosiaaliset vaikutukset	Kaavaluonnoksella on sosiaalisia vaikutuksia liikuntapalveluiden uuden sijoittumisen myötä. Sauvosaaren urheilupuiston merkitys korostuu liikuntahallin toteutuessa uimahallin yhteyteen. Biltteman myötä syntyy jonkin verran uusia työpaikkoja.
Vaikutukset alueen yritystoimintaan	Autopesuhallin siirto on mahdollistettu saman korttelin toiseen sijaintiin. Biltema-tavaratalon voi arvioida vahvistavan myös Corona-kauppakeskuksen kaupallista vetovoimaa. Kilpailullisesti vastaavan tyyppisen valikoiman tavaratalo Torniossa saa haastajan. Kemin sisällä kaupallisissa toiminnossa myös lisääntyy kilpailu jossain määrin. Kaavan toteutumisen myötä Tervaharjunkadun länsipääty muutetaan kevyenliikenteen väylästä autot sallivaksi kaduksi, mikä mahdollistaa helpommin alueen eteläosaan sijoittuvien yritystonttien käytön, kun niiden liittymät voidaan osoittaa Tervaharjunkadulle.
	 Kuva 17: Näkymä Prisman parkkipaikalta etelän suuntaan. Tervaharjunkadun varrelle osoitetut yritystontit sijaitsevat kuvassa puuston alueella.

Taloudelliset vaikutukset	Mikäli kaava toteutuu, alueella sijaitsevat liikuntatoiminnot joudutaan siirtämään. Uuden liikuntahallin kustannusarvio on noin 14 miljoonaa euroa. Kaavamuutos aiheuttaa myös yhdyskuntateknisen järjestelmän muutoksia, mm. kaukolämpö- ja sähköverkon siirtoja. Osa kustannuksista voidaan kattaa Bilteman tontin myynnillä.
----------------------------------	--

4.5.3 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.

- Kaavaehdotus noudattaa sekä maakuntakaavan että yleiskaavan asettamia tavoitteita alueen kehittämiseksi.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset

1) terveelliselle ja turvalliselle elinympäristölle

- Kaavaratkaisussa otetaan huomioon toimintojen sijoittelu niille sopiville alueille muun muassa liikenneturvallisuus huomioiden.

2) viihtyisälle elinympäristölle

- Kaavaratkaisussa huomioidaan viheralueverkosto: alueen läpi kulkeva työliikenteen ja virkistyskäytön kannalta merkittävä kevyenliikenteenväylä säilytetään.
- Kaavaratkaisussa huomioidaan osoitetun rakennuskannan mitoitus ja sijoittelu sekä sen sopeutuminen ympäristöön huomioiden.

3) palvelujen alueelliselle saatavuudelle

- Palvelujen alueellinen saatavuus paranee kaavamuutoksen myötä.
- Alueelta poistuu liikuntatoimintojen palveluita, mutta niille ollaan osoittamassa uusi sijoitusvaihtoehto Sauvosaaresta.

4) liikenteen järjestämiselle

- Liikenteellisissä ratkaisuissa huomioidaan toiminnallisuus ja liikenneturvallisuuteen liittyvät mitoitukset.
- Alueelle varmistetaan kaavan yhteydessä riittävä pysäköintialueiden määrä.

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

- Suunnittelualueelle ei kohdistu merkittäviä rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvoja.

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

- Suunnittelualue sijoittuu nk. Karjalahden teollisuusalueelle keskelle taajamatoimintoja eikä sen alueella ole merkittävässä määrin puisto- tai lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Nämä alueet on osoitettu muualle kaupunkiin. Suunnittelualueen läpi kulkee edellä mainituille alueille pääsyn kannalta tärkeässä roolissa oleva kevyenliikenteenväylä.

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

- Huomioidaan kaavaluonnoksessa ja otetaan huomioon asemakaavaehdotusta laadittaessa.

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: alueella sijaitsevalle (kaupungin vuokramaalle toimivalle) autopesuyrittäjälle osoitetaan kaavan toteutumisen myötä uusi toimintapaikka. Elementtirakenteinen pesula on mahdollista siirtää.

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

- Alueella on voimassa oleva oikeusvaikutteinen yleiskaava.

4.5.4 Asemakaavaluonnosten 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 uusissa 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 ja jotka on listattu erityisesti koskevan kaavaehdotuksessa käsiteltäviä kysymyksiä.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

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

- *Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.*
- *Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.*
- *Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä. Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.*

Kaavamuutoksella tuetaan kaupungin elinvoimaa mahdollistamalla merkittävän kokoisen toimijan sijoittuminen kaupungin alueelle. Kyseessä oleva toimija tarjoaa kuntalaisille ja seutukunnan asukkaille palveluita, mutta mahdollistaa myös samalla 20-30 työpaikkaa. Kaavamuutosalue sijoittuu palvelujen näkökulmasta keskeiselle sijainnille, joka on helppo tavoittaa niin moottoritiltä kuin kaupungin keskustastakin.

Alueelta purettava liikuntahalli toimii kimmokkeena uuden hallin rakentamiselle, mikä mahdollistaa uusien liikuntatilojen tarjoamisen kuntalaisille.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- *Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.*
- *Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.*

Suunnittelualue ei sijoitu tulvariskialueelle. Alueelle sijoitettava liikerakentaminen ei ole herkkää melulle, eikä moottoritien liikenteestä aiheutuva melu ole selvitysten perusteella niin voimakasta, että se aiheuttaisi häiriötä rakennusten sisätiloihin. (Kaavaehdotuksen aikainen melumääräys on poistettu hyväksyttävästä kaavaehdotuksesta väärintulkintojen ehkäisemiseksi.)

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavaratkaisu

Asemakaavaehdotus pohjaa asemakaavaluonnokseen. Tarkennuksia on tehty tonttirajausten, johtorasitteiden, istutettavien puurivien osalta, rakennusalojen ja joidenkin kaavamääräystarkennusten osalta. (Hulevesimääräystä on tarkennettu hulevesien viivyttämisen ja tontilla imeyttämisen osalta sekä kaavaehdotukseen on lisätty seuraava melua koskeva määräys: *”Rakennuksen, jossa on kokous-, ruokailu-, liike tai toimistotiloja, melun- ja värinäntorjunta on suunniteltava ja toteutettava tilan käyttötarkoitus huomioon ottaen siten, että niissä saavutetaan toimintaa vastaava riittävän hyvä ääniympäristö.”*)

Korttelin 2108 osalta käyttötarkoitusmerkintää on tarkennettu muotoon KM: *”Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.”* Ajantasakaavassa korttelin käyttötarkoitusmerkintä on liikerakentamisen osalta sama.

Kaava mahdollistaa uuden tavaratalon sijoittamisen sillä edellytyksellä, että olemassa olevaa rakennuskantaa puretaan alta ja kunnallistekniikkaan tehdään muutoksia.

Kaavaehdotuksessa osoitetaan mainospylonien ohjeellinen rakennusala.

5.2 Kaavan vaikutukset

5.2.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutos mahdollistaa mittavan kaupallisen rakennuksen sijoittumisen kaupungin liikuntarakennusten tilalle. Karjalahti koostuu saman kokoluokan kaupallisista rakennuksista, joten muutoksen katsotaan soveltuvan rakennettuun ympäristöön hyvin.

5.2.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

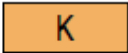
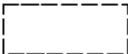
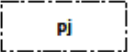
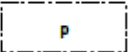
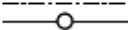
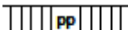
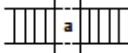
Kaava-alueelle ei sijoitu sellaista luonnonympäristöä, jonka arvoja tulisi vaalia. Kevyen liikenteen väylän varrelle jääviä viheralueita on hyvä istuttaa ja hoitaa siisteyden ja virkistykseen kannalta tarpeen mukaisesti. Suojellun kasvilajin esiintymiä ei ole todettu kaavamuutosalueelta.

5.2.3 Muut vaikutukset

Mikäli kaava saa lainvoiman ja sitä lähdetään toteuttamaan, kaupungille kohdistuu paine toteuttaa uudet liikuntatilat purettavien tilalle. Lisäksi kunnallisteknisistä muutoksista aiheutuu kaupungille kustannuksia. Tontin myyntitulot eivät laskelmien perusteella tule kattamaan aiheutuneita kuluja.

5.3 Kaavamerkinnot ja -määräykset

ASEMAKAAVAMERKINNÄT:

	Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.
	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	Puisto.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
	Ohjeellinen tontin raja.
2114	Korttelin numero.
AUTOIL	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e=0.70	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusala.
	Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.
	Pysäköimispaikka.
	Johtoa varten varattu alueen osa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
	Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.
	Säilytettävä/istutettava puurivi.
hule-4	Tontilla tulee varautua imeyttämään tai viivyttämään hulevesiä. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesisuunnitelma (mukaan lukien kattovedet).

Huom. Lisäksi aluevarausmerkintä: **mt** = **alue, jolle saa sijoittaa mainostornin.**

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

1. Rakennuslupaa haettaessa on tonttia varten osoitettava vähintään seuraavat autopaikat:
 - toimistot, liikehuoneistot ja niihin verrattavat 1 autopaikka kerrosalan 50 m² kohti
 - julkiset palvelutilat: 1 autopaikka kerrosalan 100 m² kohti
 Autonsäilytyspaikan ja katualueen välissä on oltava vähintään 5 m pitkä pysäköintitila.
2. Alueelle osoitetut istutettavat puurivit tulee toteuttaa rajaamaan ja jäsentelemään muutoin avointa aluetta.
3. Korttelin 2108 tonttien 9 ja 10 välinen ajoyhteys tulee reunustaa puuistutuksin. Puut voidaan istuttaa pysäköintisaarekkeisiin.
4. Kortteleiden rakentamattomasta alueesta tarvittavat ajo- ja kulkutiet sekä autopaikat voidaan päällystää. Muu osa pihasta on pidettävä istutettavana alueena.

5.4 Nimistö

Asemakaavamuutos ei aiheuta muutoksia alueen nimistöön.

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 16.5.2022

kaavasuunnittelija Miisa Saukkonen

kaavoitusarkkitehti Saija Alakare