

## Poikkeamishakemus korttelin 107 tontille 1, Jänkälän juhlahuoneisto

Elinvoimalautakunta 16.11.2022 § 98  
547/10.05.02/2022

### Valmistelu

Kaupungingeodeetti Paulus Rantajärvi, puh. 050 594 8440

Kemin kaupunki on myynyt Jänkälän kiinteistön (Sauvosaaren kaupunginosan korttelin 107 tontti 1, osoite Kauppakatu 30) yksityiselle taholle. Ostaja haluaa muuttaa rakennuksen käyttötarkoituksen asumiselle. Lisäksi kiinteistölle tulisi vähäisessä määrin liiketilaa. Myyjä (Kemin kaupunki, maankäyttö) hakee maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n ja 125 §:n mukaista poikkeamislupaa asemakaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta muuttaakseen rakennuksen asuin- ja liiketilakäyttöön.

Voimassa olevassa asemakaavassa kiinteistö on osoitettu *Yleisten rakennusten korttelialueeksi* (Y). Tontilla on kolme rakennusta, jotka on osoitettu asemakaavassa suojeltaviksi sr-1- ja sr-2-merkinnöillä ja jokaiselle on osoitettu erikseen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Tontin/pihapiirin rajoille on osoitettu istutettavat puurivit. Pihapiirin koillisivulla olevan ulkorakennuksen rakennusala on osoitettu merkinnällä tm (*rakennusalaaksi, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen ja myymälän*). Kiinteistö sijaitsee Kemin ruutukaava-alueen ja kirkon ympäristön valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä (RKY 2009).

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyistä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Poikkeamista ei kuitenkaan maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaan saa myöntää, jos se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Poikkeamisesta tiedotettiin naapureita sähköpostitse kuulemista varten. Lisäksi asiasta kuulutettiin Lounais-Lappi-lehdessä. Kuulemisen aikana asiasta ei jätetty huomautuksia. Asiasta pyydettiin lausunto museoviranomaiselta ja Lapin Ely-keskukselta.

Lapin Ely-keskus toteaa lausunnossaan muun ohella seuraavaa: *"ELY-keskus toteaa, että hankkeen vaikutukset rakennettuun kulttuuriympäristöön tulee arvioida. Hankkeen suunnittelussa on kiinnitettävä myös huomiota keinoihin, joilla mahdollisia haitallisia vaikutuksia valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön voidaan vähentää tai lieventää. Lisäksi ELY-keskus katsoo, että voimassa olevassa asemakaavassa olevat suojelumääräykset on otettava huomioon poikkeamishakemuksen käsittelyssä.*

*ELY-keskus pitää lähtökohtaisesti hyvänä, että rakennukselle on käyttötarkoitus, joka tukee suojellun rakennuksen säilymistä."*

Museon lausunnossa todetaan muun ohella seuraavaa:  
"Otaen huomioon lupahakemuksen kohteena olevan pihapiirin alkuperäinen käyttötarkoitus, Tornionlaakson museo ei vastusta tontin pääkäyttötarkoituksen palauttamista asuinkäyttöön. Koska lausuntopyynnön liitteenä ei ollut käyttötarkoituksen muutokseen liittyviä tarkempia suunnitelmia, tämä lausunto koskee vain tätä poikkeamista. Mikäli käyttötarkoituksen muutoksen myötä rakennuksiin kohdistuu korjaus- tai muutossuunnitelmia, tulee niistä pyytää erikseen lausunnot."

Kaavoitus katsoo, että poikkeamiselle on olemassa erityiset perusteet. Arvokkaan rakennusperinnön säilymisen ja kunnossapidon kannalta on hyödyllistä, että rakennuksille olisi niille soveltuvaa käyttöä. Kiinteistö soveltuu kiinteistön omistajan esittämään käyttöön ja poikkeamisen myötä se palautuisi alkuperäiseen käyttöönsä. Edellä mainitun vuoksi poikkeamisella ei voida katsoa olevan negatiivisia vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Kortteli on osa *Kemin ruutukaava-alueen ja kirkon ympäristön* valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009/www.rky.fi) ja kiinteistön rakennukset ovat asemakaavassa suojeltuja, minkä vuoksi hakijan on huomioitava Ely-keskuksen ja museon lausunnossa mainitut seikat mahdolliseen jatkosuunnitteluun liittyen.

Hakijan esittämä käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueenkäytön muulle järjestämiselle. Se ei myöskään vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä johda merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Hakemuksen voi näin ollen katsoa täyttävän maankäyttö- ja rakennuslain poikkeamisluvalla asettamat edellytykset ja poikkeaminen asemakaavan käyttötarkoituksesta voidaan myöntää.

**Liitteenä** hakemus asemakaavasta poikkeamiselle, karttaote sekä Lapin Ely-keskuksen ja Tornionlaakson museon lausunnot.

**Esittelijä**

Elinvoimajohtaja Mervi Nikander

**Päätösehdotus**

Elinvoimalautakunta hyväksyy asemakaavasta poikkeamisen. Rakennuksen ostajan tietoon saatetaan Tornionlaakson museon ja Lapin Ely-keskuksen lausunnot, joista tulee ilmi huomioon otettavat asiat mahdollisessa jatkosuunnittelussa. Päätös lähetetään tiedoksi hakijalle, Tornionlaakson museolle, rakennusvalvonnalle ja Lapin ELY-keskukselle. Päätös on voimassa kaksi vuotta päätöksen antopäivästä.

**Päätös**

Elinvoimalautakunta hyväksyi asemakaavasta poikkeamisen. Rakennuksen ostajan tietoon saatetaan Tornionlaakson museon ja Lapin ELY-keskuksen lausunnot, joista tulee ilmi huomioon otettavat asiat mahdollisessa jatkosuunnittelussa. Päätös lähetetään tiedoksi hakijalle, Tornionlaakson museolle, rakennusvalvonnalle ja Lapin ELY-keskukselle. Päätös on voimassa kaksi vuotta päätöksen antopäivästä.