

ASEMAKAAVASELOSTUS

SAUVOSAAREN PISTETALOJEN ASEMAKAAVAMUUTOS



SELOSTUS – EHDOTUSVAIHE 12.5.2023

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta:	Kemi
Kunnannosa:	1. kaupunginosa
Kortteli:	korttelin 102 tontit 6 ja 7 sekä osa tontista 8
Kaava:	Asemakaavamuutos
Kaavan laatija:	Jarmo Lokio, arkkitehti YKS 122
Kaavan vireilletulo:	Kaavamuutos on tullut vireille kaupunginhallituksen 22.11.2021 § 409 hyväksymän kaavoituskatsauksen yhteydessä

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on kuulutettu 22.6.2022.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville (MRA 30§) 22.6.2022 alkaen
Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §) 9.11.-9.12.2022.
Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §) __.__.2023.
Elinvoimalautakunta __.__.2023, §__
Kaupunginhallitus __.__.2023, §__
Kaupunginvaltuusto __.__.2023, §__

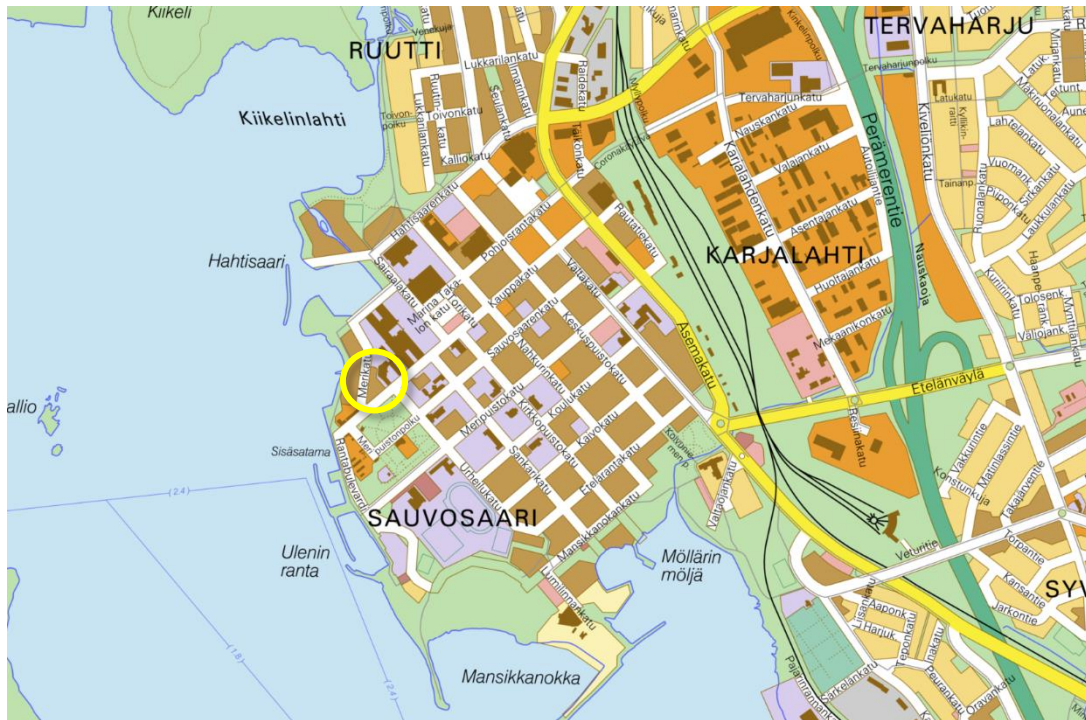
Asemakaavan selostus koskee 12.5.2023 päivättyä asemakaavakarttaa.

Sisällysluettelo

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 Tunnistetiedot.....	1
Sisällysluettelo.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4 Kaaselostuksen liiteasiakirjat	3
2. TIIVISTELMÄ.....	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2 Asemakaava	4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	4
3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	4
3.1 Suunnittelualue.....	4
3.2 Suunnittelutilanne	12
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1 Asemakaavan laadinnan tarve sekä tavoitteet.....	16
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	16
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	16
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	18
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	20
4.6 Ympäristön häiriötekijät.....	22
5. ASEMAKAAVA-ALUEEN TOTEUTUS JA SEURANTA	25
5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	25
5.2 Toteuttaminen ja aloitus	26
5.3 Toteutuksen seuranta.....	27

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutoksen laadinnan kohteena on noin 0,49 hehtaarin alue Sauvosaa-
ren länsiosassa Merikadun ja Kauppakadun kolmiomaisessa kulmauksessa rajau-
tuen koillisreunastaan Länsi-Pohjan sairaanhoitopiirin sairaalakompleksiin.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti (Kemi, karttapalvelu).

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Sauvosaaaren pistetalojen asemakaavamuutos.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa uudiskerrostalon rakentami-
nen Kauppakadun puoleiselle osalle AK-korttelia 25.10.2021 päivätyn kaavamuu-
toshakemuksen mukaisesti

- 1) "lisäämällä tonttien rakennusoikeutta tähän mennessä käytetystä raken-
nusoikeudesta (3978 m²) siten, että psykiatrian väistötilan purkamisen jälkeen ton-
tilla on mahdollista rakentaa uudisrakennus (kerrostalo); ja
- 2) Tonttijakoa muutetaan siten, että sairaalan tontista on mahdollista lohkoa
lisämääräala".

1.4 Kaavaselostuksen liiteasiakirjat

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Asemakaavakartta, merkinnät ja määräykset
3. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
4. Valmisteluvaiheen lausunnot, mielipiteet ja vastineet
5. Ehdotusvaiheen lausunnot, muistutukset ja vastineet (täydentyy myöhemmin)
6. "Kemin yleisen sairaalan henkilökunnan asuntolat 1 ja 2 rakennushistoriaselvitys", Harri Rynnä-
nen, Arkunnaula Oy 6.4.2023

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kemin kaupunginhallitus on päättänyt 22.11.2021 §409 hyväksymän kaavoituskaavatuksen yhteydessä asemakaavan muutoksen suorittamisesta (kuulutettu Lounais-Lappi -lehdessä 1.12.2021)

Kuulutus OAS:n nähtävilläolosta: 22.6.2022

Kuulutus asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolosta: 9.11.2022.

Asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 9.11.-9.12.2022

Kuulutus asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta: __.__.2023

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo __.__. – __.__.2023

Asemakaavan hyväksyminen Elinvoimalautakunta __.__.2023, § __

Kaupunginhallitus __.__.2023, § __

Kaupunginvaltuusto __.__.2023, § __

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksen laatiminen on lähtenyt maanomistajan aloitteesta. Tavoitteena on alueen asemakaavan päivittäminen vastaamaan maanomistajan alueen kehittämissuunnitelmia.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti, kun kaava tulee voimaan.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Suunnittelualue

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Kemin kaupunkikeskustassa Sauvosaaren länsiosassa Merikadun ja Kauppakadun kolmiomaisessa kulmauksessa rajautuen koillisreunastaan Länsi-Pohjan sairaanhoitopiirin sairaalakompleksiin.

Suunnittelualue on luonteeltaan vanhaa kaupunkiympäristöä, joka sairaalakorttelin (102) osalta on lähtenyt rakentumaan jo v.1940 käyttöönotetun Kemin yleisen sairaalan valmistumisen myötä jatkuen aina v.2018 valmistuneeseen suunnittelualueella sijaitsevaan yksikerroksiseen psykiatrian osaston väistötilaan (tilapäinen rakennus, puretaan syksyllä 2023).

Kuva 2. Meripuistokatu 3 sisäänkäynti- ja parvekeseinä pihan puolelta (J.Lokio 2022).



Asemakaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä etelä- ja länsipuolilla sijaitsevat Kemin Sisäsatama ja Meripuisto. Kaavamuutosalue sisältyy *Kemin ruutu-kaava-alueen ja kirkon ympäristön* valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön.



Kuva 3. Kaavamuutosalueella sijaitsee vv.1956 ja 1958 rakennetut kaksi 6 ja ½-kerroksista pistetaloa (J.Lokio 2022).



Kuva 3. Kuva Merikadulta pohjoiseen. Vasemmalla vv.2006-10 valmistuneet seitsenkerroksiset asuinkerrostalot, jotka massoitteullaan täydentävät Merikadun rakennettua ympäristöä (J.Lokio 2022).



Kuva 5. Yksikerroksinen psykiatrian väistötilarakennus Kauppakadun varressa on rakennettu tilapäisellä rakennusluvalla v.2018 (J.Lokio 2022).

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaavamuutosalue on ihmisen muokkaamaa rakennettua ympäristöä. Alueella ei ole luonnontilaista ympäristöä.

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole tiedossa erityisen tärkeitä elinympäristöjä eikä uhanalaisia kasvilajien esiintymiä tai luontotyyppejä.

Suunnittelualue ei sijaitse linnustollisesti arvokkaiden alueiden välittömässä läheisyydessä.



Kuva 4. Kaavamuutosalue rajautuu koillisreunastaan v.1987 valmistuneeseen elementtirakenteiseen synnytys- ja silmätauti-osastoon Kauppakadun varrella (J.Lokio 2022).

Tulva

Kaavamuutosalue ei sijoitu tulvariskialueelle.



Kuva 5. Ote Tulvakeskuksen Tulvakarttapalvelusta (harvinainen meritulva, 1/100a (1%)).

Maa- ja kallioperä

Alueen maaperä on GTK:n aineiston perusteella kartoittamatonta. Kallioperältään suunnittelualue on läntisiltä osin diabaasia ja itäiseltä kolmannekseltaan noriittia.



Kuva 6. Kallioperä. GTK karttapalvelu 9/2022. Puneella erotuu diabaasi ja keltaisella noriitti.

Maisema

Suunnittelualue on maisemakuvaltaan vahvasti merellistä kaupunkiympäristöä, josta aukeaa länteen paikoin näkymiä merialueelle uusien, vv.2006-2010 rakennettujen asuinkerrostalojen välistä.

Pinta- ja pohjavedet

Suunnittelualue ei sijoitu pohjavesialueelle.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Kaavamuutosalueen kahdessa pistetalossa on useita vuokra-asuntoja ylemmissä kerroksissa, alemmat kerrokset on varattu Länsi-Pohjan sairaanhoitopiirin vastaanotto- ja hallintotiloille kummassakin rakennuksessa.



Kuva 7. Vanhemmassa, v.1956 valmistuneessa pistetalossa (Merikatu 3) on Länsi-Pohjan sairaanhoitopiirin hallinto- ja psykiatria vastaanottotiloja ja -osastoja (J.Lokio 2022).

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualue tukeutuu Kemlin keskusta-alueen palveluihin, työpaikkoihin ja muuhun elinkeinotoimintaan.

Rakennuskanta

Suunnittelualueella sijaitsee kolme rakennusta: vv. 1956 ja 1958 valmistuneet kuusi ja puolikerroksiset asuinkerrostalot eli nk. pistetalot (Merikatu 1 ja 3). Rakennukset on suunnitellut Rakennushallituksen arkkitehti Helmi Pakkala-Väinölä (k.1968). Rakennushallituksen vv.1956 ja 1958 vuosikertomuksien mukaan ensimmäiseksi valmistuneen punaisen sairaanhoitajien asuinrakennuksen on rakentanut Kemlin Rakennus Oy ja v.1958 valmistuneen henkilökunnan asuntolan on rakentanut Rakennusliike Viljo Vienola.

Vuosina 1980-81 toteutettiin asuinpistetaloissa saneeraus, jonka yhteydessä runsaasta 100 soluasuinnosta muodostettiin n. 40 yksiötyyppistä asuntoa 4.-6.kerroksiin. Kummankin pistetalon alemmissa kerroksissa (1.-3.krs) sijaitsevat Länsi-Pohjan sairaanhoitopiirin hallinto- ja psykiatrisia vastaanottotiloja ja -osastoja. Saneerauksen on suunnitellut arkkitehti Eeva ja Jaakko Paatela.

Asuinpistetalojen ulkoinen ilme ja julkisivut ovat säilyneet lähes alkuperäisinä mutta alkavat olla kunnostamisen tarpeessa mm. julkisivupinnoituksen, parvekkeiden, sadevesijärjestelmien ja sisääntulon osalta.

Sisältä alkuperäistä 1950-luvun ilmettä on säilynyt porraskäytävän kaiteissa, portaissa ja aukotuksessa mutta esim. ulko-ovet, huoneistot, hissi ja kerroshuoneiden ja asuntojen huonejako- ja sisäpinnat ovat vuosikymmenien aikana suurelta osin muutettu etenkin ylemmissä kerroksissa.

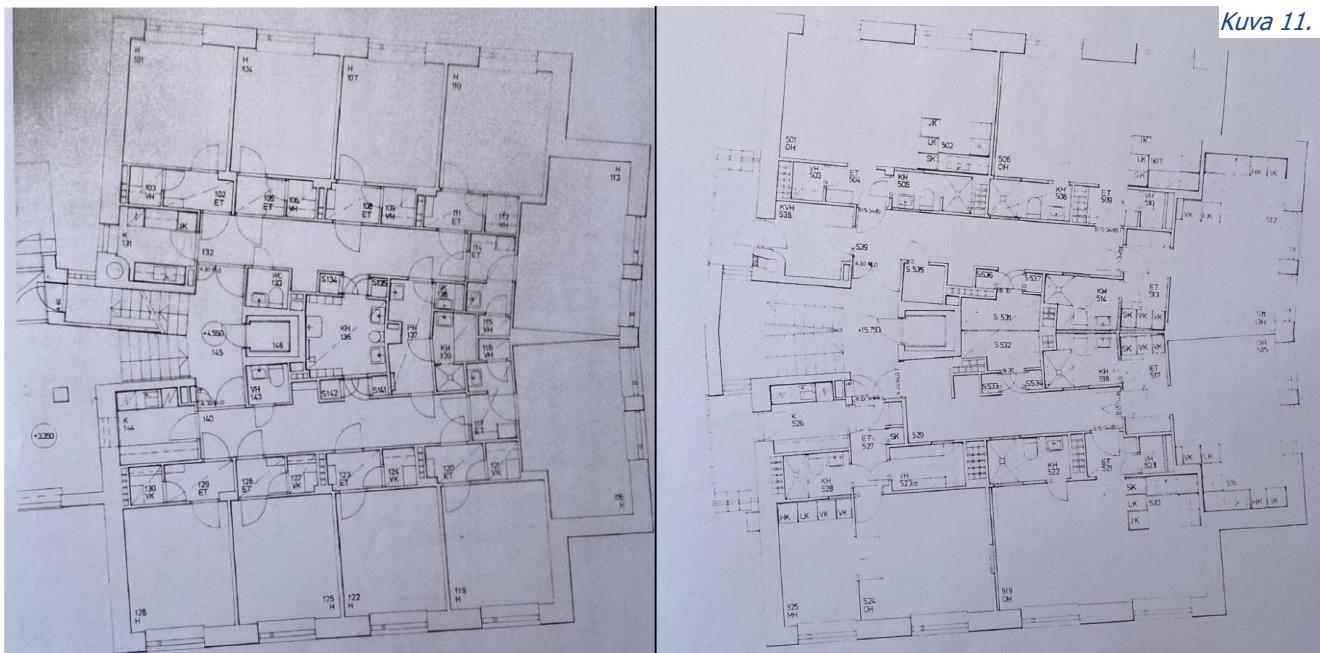


Kuva 9 (yllä). Keltaisen, v.1958 valmistuneen pistetalon pohjoinen julkisivu sisäänkäynti- ja parvekerakenteineen kaipaa kunnostamista (J.Lokio 2022).



Kuva 8 (vasemmalla). Kemlin ensimmäisessä painetussa opaskartassa v:lta 1955 ei vielä näy pistetaloja Kemlin yleisen sairaalan lounaispuolella (sininen ympyrä). © Kemlin kaupunki.

Julkisivutyyleiltään rakennukset edustavat jälleenrakennuskauden myöhäistä funktionalismia, johon on tullut teollista elementtituotantoa esiintuonutta modernismin tyyliä Merikadun varren ja Kauppakadun puoleisten julkisivujen elementtiruudukkoa muistuttavassa julkisivuväriytyksessä vaikka rakennukset ovat rappauspintaisia (ks. kuvat 2,3,5 ja 9). Myöhäisfunktionalismiin viittavat puolestaan asuinrakennusten sisäänkäynnit reilune lippoineen (ks. kuvat 2 ja 10).



Kuva 11.

Kuvat 10 ja 11. Vasemmalla alempien kerroksien asuntola-ajoilta säilynyttä huonejakoa ja oikealla (kuva 11) vv.1980-81 kuudeksi yksiöksi muutettu tyyppikerros. (C) Kemin kaupungin rakennusvalvonta.

Kaavamuutosalueen rakennuksista ja lähiympäristöstä on laadittu rakennushistoriaselvitys (Arkunnaula Oy 6.4.2023), joka on selostuksen liitteenä 6.

Lisäksi suunnittelualueella sijaitsee 2018 valmistunut yksikerroksinen, lähes tasakattoinen psykiatrian väistötilarakennus Kauppakadun varrella (ks. kuva 5 sivulla 5), jonka määräaikainen rakennuslupa päättyy 2023.

Kuva 12. Porraskäytävien portaat, kaiteet ja lattiamateriaalit ovat säilyneet alkuperäisinä mutta ovet ja hissit ovat uusittu (J.Lokio 2022). Ks. myös rakennushistoriallinen selvitys liite 6 (Arkunnaula Oy).



Virkistyskäyttö

Kaavamuutosalue rajautuu kaakkoisreunastaan Meripuistoon ja alueen eteläpuolella sijaitsee kuuluisa Keminsisäsatama kaikkine palveluineen.



Kuva 13. Meripuisto Kauppakadulta lounaaseen katsottuna. Suunnittelualue jää kadun oikealle puolelle (J.Lokio 2022).

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet

Asemakaavamuutosalue sisältyy valtakunnallisesti merkittävään *Keminsisäsatama-alueen ja kirkon ympäristön* rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY).

Keminsisäsatama-alueen ja kirkon ympäristön virallisen RKY-kohdekuvausten mukaisesti ”Sauvosaaren ruutukaava-alue on Lapin ainoa 1800-luvun ruutuase-
makaavaihanteen mukaisesti toteutettu kaupunkikeskusta, jonka puistokaduilla paloalueisiin jaettu kaupunkirakenne on edelleen säilynyt selkeänä kaupunkikuvassa. Puistokatujen varsilla säilyneet asuintalot ja purjelaivakauden satama-alue rakennuksineen kuvastavat 1800- ja 1900-lukujen vaihteen kaupunkirakentamista. Länsi-Pohjan keskussairaalan vanhin osa on valmistunut vuonna 1939 ja on osoitettu suojeltavaksi asemakaavassa sr-1 -merkinnällä. Suunnittelualan lähiympäristössä Sisäsatamassa, Meripuistossa ja korttelissa 107 on useita asemakaavalla suojeltuja rakennuksia.”

Tornionlaakson museon 7.7.2022 vireilletulovaiheen lausunnon mukaan ”vuosina 1956 ja -58 rakennetut pistetalot ovat mukana Keminsisäsatama-alueen kulttuuriympäristöohjelmassa osana Länsi-Pohjan keskussairaalan kokonaisuutta. Rakennuksissa sijaitsi alun perin noin sata soluasuntoa, jotka on myöhemmin muutettu yksiöiksi. Pistetalot edustavat tyypillistä 1950-luvun kerrostalorakentamista. Rakennukset ovat olleet lähtökohtana viereisiin kortteleihin 169 ja 170 rakennetuille kerrostaloille.” Kyseiset neljä kerrostaloa on rakennettu vv.2006-2010.



Kuva 15. Kaavamuutosalue sijaitsee valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristöalueen pohjoisosassa (pu-nainen aluerajaus). RKY-kohdekuvauksessa ei mainita pistetaloja vaan niiden rooli on ilmeisesti olla kaupunkikuvallisesti kehystävinä rakennuksina, minkä vuoksi ne on valtakunnallisesti merkittävässä rakennetun kulttuuriympäristön aluerajauksessa mukana. Kaavamuutosalue sijaitsee kuvan vasemmassa reunassa uusien tummakattoisten pistetalojen etupuolella. © Kemin kaupunki / Lentokuva Vallas Oy.



Kuva 14. Kaavamuutosalue sijaitsee valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristöalueen pohjoisosassa (pu-nainen aluerajaus).

Kiinteät muinaisjännökset

Asemakaavamuutosalueelle ei sijoitu tunnettuja muinaismuistolain (295/1963) perusteella rauhoitettuja kiinteitä muinaisjännöksiä tai muinaisesineiden löytöpaikkoja.

Liikenne

Suunnittelualue sijoittuu Kauppakadun ja siihen diagonaalisesti yhtyvän Merikadun muodostaman kolmion kärkeen. Kummatkin kadunvarret ovat suunnittelualueen kohdalla varattu yleiseen pysäköintiin.

Tekninen huolto

Alue tukeutuu olemassa oleviin vesihuolto- ja sähköverkostoihin.



Kuva 16. Arkipäivisin Kauppa- ja Merikadunvarret ovat täynnä autoja (ks. myös kuvat 3 ja 4. J.Lokio 2022).

3.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalue on keväällä 2022 tehtyjen kiinteistökauppojen myötä siirtynyt kokonaisuudessaan yksityisomistukseen. Kemin kaupunki tekee tarpeellisilta osin maanomistajien kanssa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 91 b §) mukaiset maankäyttösopimukset.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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 (tätä asemakaavan muutosta koskevat tavoitteet on alleviivattu).



Kuva 17. Pohjoisosa kaavamuutosalueesta rajautuu sairaanhoitopiirin rakennuksiin (vasemmalla lääkäritalo v.1956 ja keskellä synnytys- ja silmätautiosasto v.1987). Kuva J.Lokio 2022

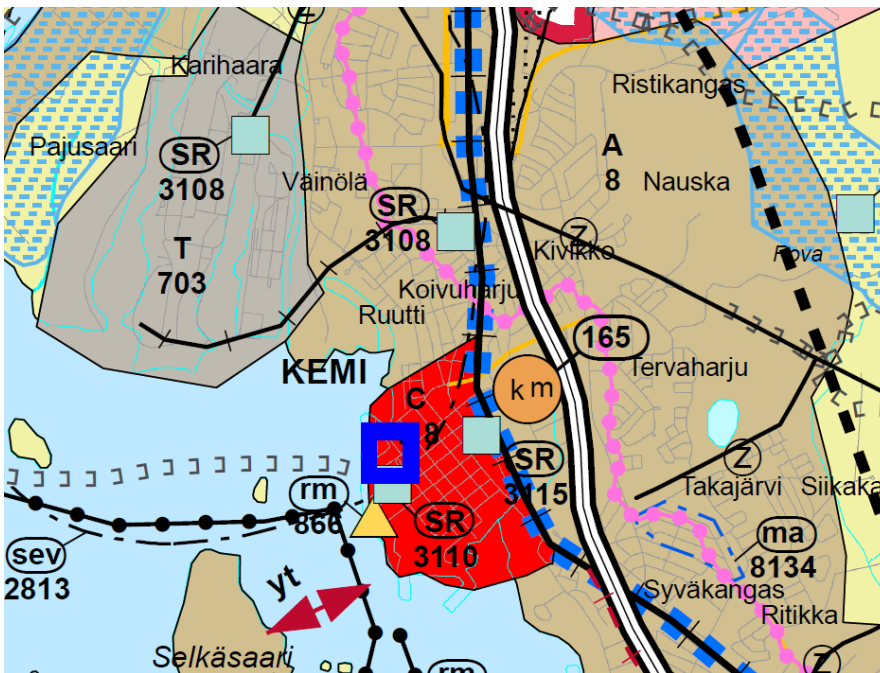
3.2.2 Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa ympäristöministeriössä 19.2.2014 vahvistettu *Länsi-Lapin maakuntakaava*. Kaavassa suunnittelualue on pääosin keskustatointojen aluetta C 118 Kemi. Merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueita, sisältäen myös asumista sekä liikenne-, puisto- ja viheralueita. Kemin keskustatointojen alue muodostuu Kemin ydinkeskustan Sauvosaaren alueesta ja sisältää keskustan ruutukaava-alueen. Kemin kaupunkikeskusta muodostaa monipuolisen asumisen, palvelujen, hallinnon ja muiden keskustoimintojen alueen, joka on rakentunut historiallisen ruutukaavan puitteissa. Keskustassa on runsaasti kulttuurihistoriallisesti arvokkaita alueita. Kehittämisperiaatteena on kaupungin keskustan kehittäminen monipuolisten keskustatointojen alueena. Lisärakentaminen suunnataan täydennysrakentamisen keskeiseen ja tiivistämiseen sekä ympäristön laadun parantamiseen. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Uudis- ja lisärakentamista suunniteltaessa otetaan huomioon keskustan kaupunkikuvalliset arvot ja sovitetaan rakentaminen arvokkaaseen rakennuskantaan ja kulttuuriympäristöön. Alue sisältyy Perämerenkaaren kehittämisvyöhykkeeseen ja kaupunkikehittämisen kohdealueeseen (kk 8500):

Kehittämisperiaatemerkinällä kk osoitetaan kaupunkiseutu, johon kohdistuu maakunnallisesti tärkeitä alueidenkäyttöllisiä kehittämistarpeita ja niiden yhteensovittamista. Merkinnälle on annettu seuraava suunnittelumääräys: "Alueen suunnittelun lähtökohtana tulee olla kaupunkimaisen kokonaisilmeen muodostaminen yhdyskuntarakennetta täydentävällä ja eheyttävällä tavalla. Alueen suunnittelussa tulee turvata asuin- ja elinympäristön laatu sekä varautua palveluiden, teollisuuden ja energiantuotannon kasvuun sekä logistiikan muutoksiin. Suunnittelussa on otettava huomioon alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriperintöarvot." Kaupunkikehittämisen kohdealue on osoitettu Kemi – Tornio -alueelle (kk 8500). Kansainväliset kehittämiskäytävät kohtaavat toisensa Perämerenkaarella Kemi – Torniossa, jossa sijaitsee maa- ja meriliikenteen logistinen keskus. Alueella kehittyvät lisäksi teollisuus ja kaupalliset palvelut. Kehittämisen johdosta tulee alueen kaupunkimaisen suunnittelun ohjaamiseen korostua. Suunnittelulla pyritään tiiviin ja

kaupunkikuvallisesti viihtyisän elinympäristön luomiseen. Liikenneyhteyksien ja kevyen liikenteen väylien suunnittelussa tulee ottaa huomioon liikenteen sujuvuus ja turvallisuus sekä liikenneympäristön laatu. Alueella varaudutaan teollisuuden ja kaupallisten palveluiden kasvuun, logistiikan muutoksiin sekä väestönkasvun mahdollistamaan asuinalueiden eheyttämiseen ja työpaikka-alueisiin. Kaupunkikehittämisen kohdealueen kehittämisen keinoja ovat liikennejärjestelmän toimivuus, riittävät elinkeinoelämän, palveluiden ja asumiseen tarkoitettujen toimintojen sijoittumismahdollisuudet sekä toimivat yhteydet.

Matkailun vetovoima-alue sisältää Perämeren saariston (mv 8410) sekä siihen liittyvät tukikohdat (venesatamat, matkailupalveluiden kohteet) rannikolla. Sisäsatama, sisältäen myös purjehduskeskuksen alueen, on merkitty kansainväliseksi matkailukohteeksi (rm 866).



Kaavamuuotosalue sijaitsee Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö Kempeleen ruutukaava-alue ja kirkon ympäristö (SR 3110)-alueella.

Kaavamuuotosalue sijaitsee myös Kempeleen Metsä-Botnian teollisuusalueella koskevalla SEVESO II -direktiivin mukaisella konsultointivyöhykkeellä (sev 2813). Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella.

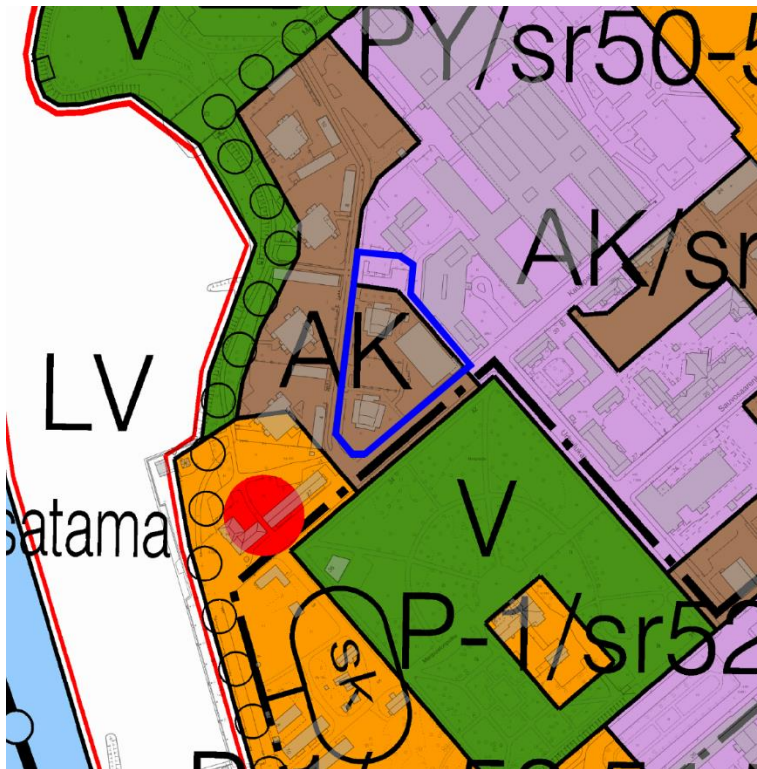
Kuva 18. Ote Länsi-Lapin maakuntakaavasta.

3.2.3 Yleiskaava

Alueella on voimassa Sauvosaaren keskialueiden oikeusvaikutteinen osayleiskaava (YK nro 4), joka on saanut lainvoiman vuonna 2011.

Suunnittelualue on yleiskaavassa lähes kokonaan Kerrostalovaltaista asuntoaluetta (AK), jonka korttelitehokkuus $e=0,45 - 1,00$.

Koillisreuna kaavamuuotosalueesta on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY): "Alue varataan hallintorakennuksille, oppilaitoksille, sairaaloille, vanhainkodeille, seurakunnallisille rakennuksille, kulttuuritoiminnan ja julkisten vapaa-aikapalvelujen tiloille sekä yhteisöjen virkistys- ja koulutoiminnoille. Korttelitehokkuus enintään $e=1,0$. PY-alueeseen sisältyvä rakennussuojelukohde sr/50-51 viittaa keskussairaalan vanhimpaan 1939 valmistuneeseen osaan ja ruutukaavakeskustan puukortteleihin.



Kaavamuuotosalue rajautuu kaakkoisreunastaan kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen (sk-aluevaraus).

Lounaispäästään kaavamuuotosalue rajautuu palvelujen ja hallinnon alueeseen (P-1): "Alue varataan julkisille ja yksityisille palvelutiloille sekä keskusta-alueelle soveltuville ympäristöhäiriöttömille työpaikakatoiminnoille. Korttelitehokkuus enintään $e=0,70$.

Kuva 19. Ote Sauvosaaren keskialueiden oikeusvaikutteisesta osayleiskaavasta.

3.2.4 Asemakaava

Kaavamuuotosalueella on voimassa vuonna 2004 vahvistettu asemakaava (AK nro 418).

Ajantasa-aseamakaavassa kaavamuuotosalue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja koillisreunastaan pienellä kaistaleella sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS).



AK-korttelialueella tonteille 6 ja 7 on osoitettu tonttikohtaisesti rakennusoikeus \dot{a} 2200 k-m² ja auton säilytyspaikan rakennusaloille on kummallekin osoitettu lisäksi 300 k-m² rakennusoikeudet. Kerrosluku on VII. Lisäksi kummankin tontin alueella on säilytettävä / istutettava puurivi-merkintöjä. YS-kaavamerkinnän alueella rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=1,00$.

Kuva 20. Ote ajantasa-aseamakaavasta.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Kemin kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 7.9.2009 §170.



Kuva 21. Viistokuva pohjoisesta. (© Kemin kaupunki/Lentokuva Vallas Oy).

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan laadinnan tarve sekä tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa uudiskerrostalon rakentaminen Kauppakadun puoleiselle osalle AK-korttelia 25.10.2021 päivätyn kaavamuutoshakemuksen mukaisesti

- 1) ”lisäämällä tonttien rakennusoikeutta tähän mennessä käytetystä rakennusoikeudesta (3978 m²) siten, että psykiatrian väistötilan purkamisen jälkeen tontille on mahdollista rakentaa uudisrakennus (kerrostalo); ja
- 2) Tonttijakoa muutetaan siten, että sairaalan tontista on mahdollista lohkoa lisäämääräala”.

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

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajien lisäksi kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Oheinen luettelo pyrkii kattamaan pääosan osallisista, mutta ei ole ketään poissulkeva.

- Lapin Ely-keskus
- Tornionlaakson museo
- Kemin Energia ja Vesi Oy

- Lapin pelastuslaitos
- Tukes
- Lapin hyvinvointialue
- kaava-alueen maanomistajat, yritykset ja toimijat
- lähialueen maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- kaupungin toimielimet ja viranhaltijat, joiden toimialaa asia koskee
- mahdolliset asukasyhdistykset



Kuva 22. Talvikuva kaupungintalon katolta kaavamuutosalueelle. (© Pentti Korpela)

4.3.2 Vireilletulo

Vireilletuloilmoitus on julkaistu 22.6.2022.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osalliset voivat arvioida kaavaratkaisujen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä valmisteluaineiston nähtävilläolon ja ehdotusvaiheen kuulemisen aikana.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 22.6.2022 lähtien.

Kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 9.11.-9.12.2022. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä __.__.2023 (täydentyy myöhemmin). Valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen palautteista sekä näihin annettavista vastineista on tehty erillinen yhteenveto kaavaselostuksen liitteeksi.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin tiedoksi eri viranomaistahoille.

Koska kaavamuutosalue sijaitsee alueella, joka on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, tulee kaavamuutoksesta järjestää erilliset viranomaisneuvottelut. Lisäksi viranomaisilta pyydetään lausuntoja kaavan valmisteluvaiheen ja ehdotusvaiheen kuulemisten yhteydessä. Niiden yhteenvedot sekä niihin annettavat vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.



Kuva 23. Yksikerroksinen, v.2018 viiden vuoden väliaikaisella rakennusluvalla toteutettu psykiatrian väistötila sijaitsee ahtaasti muuhun olevaan rakennuskantaan nähden. Rakennus puretaan syksyllä 2023. Kuva J.Lokio 2022.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kemin kaupungin tavoitteena on säilyttää tämä kaupunkikuvallisesti tärkeä osa aktiivisessa Kemin keskustaan sopivassa (asuin)käyttötarkoituksessa, mikä on määritetty kaavamuutosaluetta koskevassa osayleiskaavassa tarkemmin.

Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet (VAT)

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös tuli voimaan 1.4.2018. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tätä asemakaavan muutosta koskee:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Asemakaavan laadinnan suhdetta valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin on kuvattu tarkemmin kohdassa 4.6.1.

Maakuntakaavan antamat lähtökohdat

Länsi-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue on pääosin keskustatoimintojen aluetta C 118 Kemi. Merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueita, sisältäen myös asumista sekä liikenne-, puisto- ja viheralueita. Kemin keskustatoimintojen alue muodostuu Kemin ydinkeskustan Sauvosaaren alueesta ja sisältää keskustan ruutukaava-alueen. Kemin kaupunkikeskusta muodostaa monipuolisen asumisen, palvelujen, hallinnon ja muiden keskustojen alueen, joka on rakentunut historiallisen ruutukaavan puitteissa. Keskustassa on runsaasti kulttuurihistoriallisesti arvokkaita alueita. Kehittämisperiaatteena on kaupungin keskustan kehittäminen monipuolisten keskustatoimintojen alueena. Lisärakentaminen suunnataan täydennysrakentaen keskustan

eheyttämiseen ja tiivistämiseen sekä ympäristön laadun parantamiseen. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Uudis- ja lisärakentamista suunniteltaessa otetaan huomioon keskustan kaupunkikuvalliset arvot ja sovitetaan rakentaminen arvokkaaseen rakennuskantaan ja kulttuuriympäristöön. Alue sisältyy Perämerenkaaren kehittämisvyöhykkeeseen ja kaupunkikehittämisen kohdealueeseen (kk 8500):

Kehittämisperiaatemerkinällä kk osoitetaan kaupunkiseutu, johon kohdistuu maakunnallisesti tärkeitä alueidenkäytöllisiä kehittämistarpeita ja niiden yhteensovittamista. Merkinälle on annettu seuraava suunnittelumääräys: "Alueen suunnittelun lähtökohtana tulee olla kaupunkimaisen kokonaisilmeen muodostaminen yhdyskuntarakennetta täydentävällä ja eheyttävällä tavalla.

Kaavamuutosalue sijaitsee Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö Kemlin ruutukaava-alue ja kirkon ympäristö (SR 3110)-alueella. Lisäksi alue sijaitsee SEVESO III -direktiivin mukaisella konsultointivyöhykkeellä minkä johdosta Tukesilta ja pelastusviranomaiselta on pyydettävä lausunto.



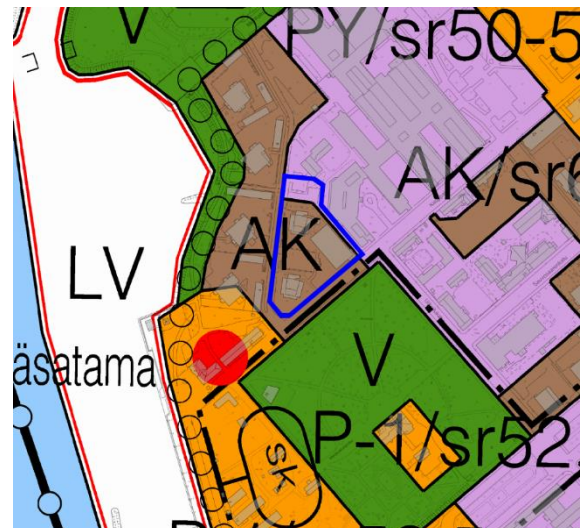
Kuva 24. Kaavamuutosalueen ja Merikadun lounaispuolella Kauppakadun päässä sijaitsevat suojellut Kemlin tullimakasiinirakennukset. Kuva J.Lokio 2022.

Yleiskaavan antamat lähtökohdat

Alueella on voimassa Sauvosaaren keskialueiden oikeusvaikutteinen osayleiskaava (YK nro 4), joka on saanut lainvoiman vuonna 2011.

Suunnittelualue on yleiskaavassa lähes kokonaan Kerrostalovaltaista asuntoaluetta (AK), jonka korttelitehokkuus $e=0,45 - 1,00$. Koillisreuna kaavamuutosalueesta on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY): "Alue varataan hallintorakennuksille, oppilaitoksille, sairaaloille, vanhainkodeille, seurakunnallisille rakennuksille, kulttuuritoiminnan ja julkisten vapaa-aikapalvelujen tiloille sekä yhteisöjen virkistys- ja koulutoiminnoille. Korttelitehokkuus enintään $e=1,0$.

Kaavamuutosalue rajautuu kaakkoisreunastaan kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen (sk-aluevaraus).



Kuva 25. (oikealla). Kuvaote Sauvosaaren keskialueiden oikeusvaikutteisesta osayleiskaavasta.

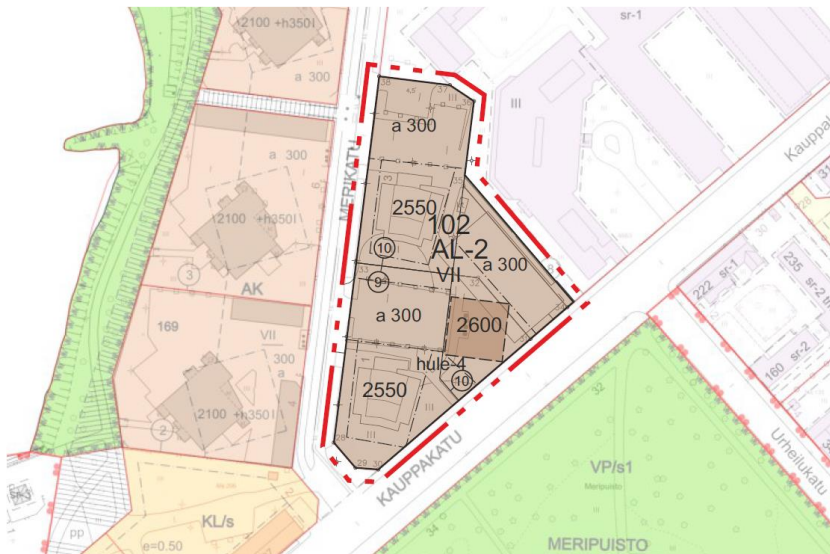
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Alueen suhteellisen pienen koon vuoksi tutkittuja vaihtoehtoja on kolme:

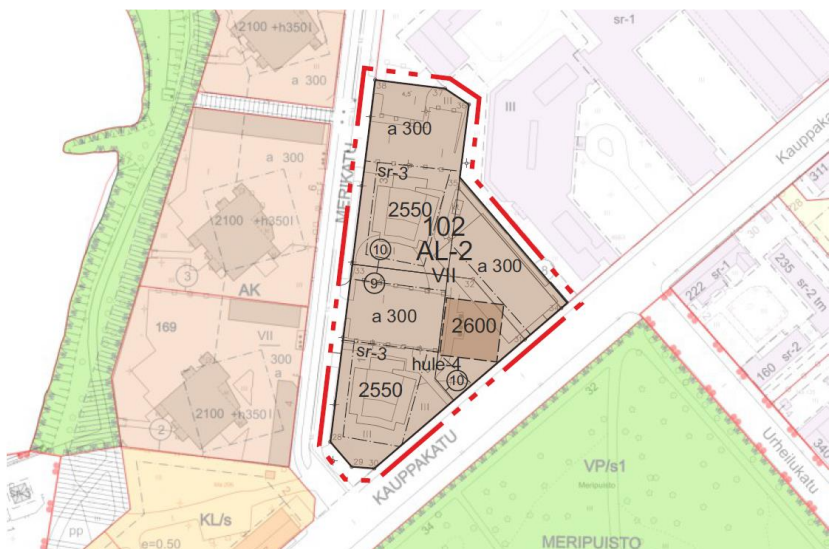
-0-vaihtoehto, jossa nykytilanne säilyy. Yksikerroksinen psykiatrian väistötila puretaan syksylä 2023 jolloin Kauppakadun puoleinen osa kaavamuutosalueesta muuttuu kaupunkikuvallisesti avoimeksi tilaksi.

-1-vaihtoehto, joka mahdollistaa uuden (kolmannen) asuinpistetalon toteuttamisen Kauppakadun varrelle väistötilan kohdalle. Kaavamuutosalueen kiinteistöt jaetaan kolmeen osaan siten, että 2,5 m leveä osa viereisen sairaalakiinteistötontin (tontti 8) lounaisreunasta liitetään uudistonttiin.



Kuva 26. Asemakaavaluonnos VE1, 3.11.2022.

-2-vaihtoehto, on muutoin sama kuin 1-vaihtoehto, mutta siihen on lisätty sr-3 -suojelumerkinnot määräyksineen olevien pistekerrostalojen kohdalle. Kaavamuutosprosessin kuluessa olevista pistetalosta on laadittu kaavoitusta palveleva rakennushistoriallinen selvitys, jossa on selvitetty rakennusten arvot ja suhde ympäristöönsä. Yhdessä valmisteluvaiheessa saatujen lausuntojen ja palautteen pohjalta päätetään ehdotusvaiheessa edellyttääkö kaavamuutosalueella sijaitsevat kaksi pistetaloa suojelumerkinnot määräyksineen vai ei.



Kuva 27. Asemakaavaluonnos VE2, 3.11.2022.

Asemakaavamuutoksen lähtökohtana on kaavamuutosprosessin alusta saakka ollut täydennysrakentamisen sallivat vaihtoehdot 1 ja 2. Se mahdollistaa Kemin kaupunkikeskustaan kaupunkikuvaltaan valtakunnallisia arvoja sisältävään ympäristöön sijoittuvan pisteasuintalon toteuttamisen, josta avautuu vaikuttavat kaupunki- ja merimaisemat. Uudisrakennuksen kerrosluku ja rakennusala pistetalona on sama kuin olevien pistetalojen kerrosluku ja runkosyvyys ja pienempi kuin Merikadun länsipuolelle vv.2006-2010 rakennetuissa asuinkerrostaloissa.

4.5.2 Vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Vaikutukset maisemaan, rakennettuun ympäristöön, kyläkuvaan ja kauko- maisemaan

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa alueelle 7-kerroksinen asuinkerrostalo Kauppakadun varrelle ja mahdollistaa nykyisten pistetalojen säilyminen. Rakennuksella on kaupunkikuvaa eheyttävä ja täydentävä vaikutus Kauppakadun pohjoispuolella yhdessä muiden pistetalojen kanssa.



Kuva 28. Merikadun merenpuoleisten uudisrakennusten välistä pilkahtelee merimaisema katutasollakin kaavamuutosalueen kohdalla (Kuva J.Lokio 2022).

Vaikutukset kulttuuriympäristöön

Kaavamuutoksen mahdollistama rakentaminen eheyttää ja täydentää Sauvosaa-
ren pistetaloa aluetta, joka muodostuu kahdesta kaavamuutosalueen 1950-luvun
tyylisestä pistetalosta ja neljästä vv.2006-2010 toteutetusta pistetalosta Merikadun
luoteispuolella. Kaavamuutos mahdollistaa seitsemän pistetalon toteuttamisen.
Kaavaan on annettu vanhoille pistetalolle suojelumääräys ja uudisrakentamiselle
erityismääräys: ”Uudisrakennusten tulee kooltaan, muodoltaan, aukotukseltaan,
mittasuhteiltaan ja väritykseltään täydentää asemakaavamuutosalueella olevia ra-
kennuksia niin että niistä muodostuu kaupunkikuvallisesti yhtenäinen kokonai-
suus.”

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavan toteutumisella on positiivisia sosiaalisia vaikutuksia asuinrakennuksen
mahdollistaessa keskustan tiivistymisen palveluiden läheisyydessä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaava mahdollistaa hankkeen, jolla on taloudellisia vaikutuksia maanomistajalle. Lisäksi se mahdollistaa asumisen keskusta-alueella palveluiden ääressä, jolloin elinkustannukset ovat kohtuullisemmat pienten etäisyyksien ansiosta.

Liikenteelliset vaikutukset

Kaavamuutoksella ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia liikenteeseen alueella.

Hulevedet

Hulevesillä tarkoitetaan maan pinnalta, rakennusten katoilta tai muilta vastaavilta pinnoilta pois johdettavaa sade- tai sulamisvettä. Hulevesien hallinta hoidetaan kiinteistökohtaisesti.

Kaavassa ei ole tarpeen osoittaa erityisiä huleveden hallintaan liittyviä aluevarauksia, koska alueella on kaupungin järjestämä hulevesiverkosto. Hulevesien hallinta alueella ratkaistaan lopullisesti kiinteistökohtaisilla ratkaisuilla rakennuslupamenettelyn yhteydessä ja kaavassa annetaan hulevesien käsittelyyn ja viivytykseen liittyviä määräyksiä.

Muut vaikutukset

Kaavalla ei ole muita merkittäviä vaikutuksia.

4.6 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavalla ei osoiteta ympäristön häiriöitä aiheuttavia toimintoja.

4.6.1 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	Asemakaavamuutos
<p>Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen</p> <p>Edistetään koko maan monikeskuksesta, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.</p> <p>Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.</p>	<p>Kaavalla eheytetään ja täydennetään asumiselle varattua aluetta kaupunkiympäristöltään ja maisemiltaan vetovoimaiselle osalle Kemin kaupunkia.</p> <p>Hanke sijoittuu monipuolisten keskustatoimintojen ja -palveluiden välittömään läheisyyteen valmiin kunnallisteknisen infran äärelle.</p>

<p>Terveellinen ja turvallinen elinympäristö</p> <p>Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.</p>	<p>Kaavassa on huomioitu tulvariski ja turvattu riittävä varaus näiltä osin turvalliselle ympäristölle. Hulevesien hallintaan ja sen suunnitteluun on annettu kaavaan erillis määräys.</p>
<p>Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat</p> <p>Huolehditaan valtakunnallisesti arvokaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamista.</p> <p>Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.</p>	<p>Kaavamuutoksessa on huomioitu valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö osoittamalla kaavaan kartta-merkinnöin ja määräyksin ympäristönsä huomioivaa ja sitä täydentävää uudisrakentamista yhden pistetalon muodossa. Kaavamuutosalueen lähiympäristön arvokkaat rakennukset ja Meripuisto kokonaisuudessaan on suojeltua ympäristöä.</p>

4.6.2 Kaavan suhde maakuntakaavaan

Asemakaavamuutoksella edistetään maakuntakaavan toteuttamista.

4.6.3 Kaavan suhde yleiskaavaan

Asemakaavamuutos on osayleiskaavan tavoitteiden mukainen lukuun ottamatta aluetehokkuutta, joka ylittyy kaavamuutosalueella:

Voimassa olevassa asemakaavassa kaavamuutosalueen asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK, pinta-ala n.4787 m²) on osoitettu yhteensä 4400 k-m² ja auton säilytyspaikoille varattua rakennusoikeutta on osoitettu 600 k-m². Aluetehokkuus nykyisellään on e=0,9 ja autojen säilytyspaikoille osoitetun rakennusoikeuden kanssa e=1,1.

Kemin rakennusvalvonnalta 12.10.2022 saatujen tietojen mukaan käytettyä rakennusoikeutta olevissa pistetaloissa on yhteensä 2547 k-m²/rakennus joten todellisuudessa jo käytetty rakennusoikeus kaavamuutosalueella on 5094 k- m², aluetehokkuus e=1,1 ja autojen säilytyspaikoille osoitetun rakennusoikeuden kanssa e=1,2.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on n.4907 m² ja kaavamuutoksen myötä alueen kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu 7650 k-m² ja auton säilytyspaikoille varattua rakennusoikeutta 900 k-m². Aluetehokkuudeksi muodostuu tällöin e=1,56 ja autojen säilytyspaikoille osoitetun rakennusoikeuden kanssa e=1,8.

Ylitys on perusteltua huomioiden se, että kiinteistönomistaja ottaa vastuulleen kahden suojeltavan kerrostalon kunnostamis-, käyttö- ja ylläpitovelvoitteet niiden sisältämine merkittävine taloudellisine vastuineen. Tämä edellyttää täydennysrakenta-

mismahdollisuutta ja sille osoitettua riittävää uudisrakennusoikeutta niin, että em. vastuista syntyvät kustannukset saadaan jyvitettyä riittävän kohtuullisiksi talousalueen kiinteistömarkkinat ja asumisen yleinen hintataso huomioiden.

4.6.4 Rakennushistoriaselvityksen vaikutus asemakaavaan

Kaavamuutosalueen rakennuksista ja lähiympäristöstä on laadittu rakennushistoriaselvitys (Arkunnaula Oy 6.4.2023), joka on selostuksen liitteenä 6.

Selvityksen yhteenvedossa todetaan: ”Kemin yleisen sairaalan hoitohenkilökunnan asunnot yhdessä sairaalan päärakennuksen ja lääkäreiden rakennuksen kanssa muodostavat keskeisen 40-50-lukujen julkisen rakentamisen kokonaisuuden Sauvosaaren kaupunginosaan. Korkeat pistetalot ovat toimineet rakentamiskanaan matalaksi rakentuneen Sauvosaaren alueen maamerkinä pitkään yhdessä sairaalan korkean päärakennuksen kanssa.”

KEMIN YLEISEN SAIRAALAN HENKILÖKUNNAN ASUNTOLAT 1 JA 2 RAKENNUSHISTORIASELVITYS



Arkunnaula Oy

Kuva 29. Kansikuva ”Kemin yleisen sairaalan henkilökunnan asuntolat 1 ja 2 rakennushistoriaselvitys”-teoksesta (Arkunnaula Oy, 6.4.2023).

”Materiaaleiltaan, muotokieleltään ja detaljiikaltaan asuntolarakennukset ovat jälleenrakennuskaudelle tyypillisiä: tarkoituksenmukaisia, vähäeleisiä ja materiaaleiltaan järkeviä, ennenkaikkea taloudellisia toteuttaa.”

”Asuntoloiden merkillepantavimmat piirteet ovat murrettu harjakatot, viuhkamainen pohjaratkaisu sekä värein ja rappauspinnoin jaotellut julkisivut. Julkisivukäsittely muistuttaa elementtirakentamisen saumauksia ja samanlaista detaljintia on nähtävillä mm. Oulun Koskikadun varren kerrostaloissa samalta aikakaudelta.”

”Näyttävimmät säilyneet detaljit ovat erinomaisen kulutuskestävät mosaiikkibetoniset portaikot ja aulatilojen lattiapinnat sekä portaikkojen metalliset, ketjumaiset kai-

teet. Ulkopuolella esiin nousevat mustat luonnonkiviset sisäänkäynnin lattiapinnat ja sisäänkäynnin lipan detaljointi valaisimineen.”

”Hoitohenkilökunnan asuntolarakennukset ovat olleet viime vuosikymmeniin saakka merkittävässä osassa Kemin kaupungin merellistä siluettia. Vasta vuosien 2006-2009 aikana valmistuneiden Merikadun länsipuolen seitsemänkerroksisten pistetalojen myötä niiden merkitys alueen rantasiluettia dominoivina rakennuksina on laimentunut.”

Selvityksen pohjalta on ehdotusvaiheessa hankkeeseen ryhtyvä kiinteistönomistaja päättänyt hyväksyä kaavaluonnosvaihtoehdon 2, jossa oleville pistetalolle osoitetaan suojelumerkinnot:

sr-3 Suojeltava rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoitusten muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen ja arkkitehtoninen sekä kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyvät sekä julkisivujen että sisätilojen osalta.

Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu sen arvoja ja tyyliä tarveviä toimenpiteitä, rakennus on korjaus- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla.

Korjaus- ja muutostöiden yhteydessä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto

Kaavamuutoksessa osoitettu uudisrakentaminen mahdollistaa suojelumerkinnot mukaisten pistetalojen kunnostamis-, käyttö- ja ylläpitovelvoitteiden täyttämisen.

5. ASEMAKAAVA-ALUEEN TOTEUTUS JA SEURANTA

5.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavamuutoksen laatimisen viitesuunnitelmana toimi luonnosvaiheessa arkkitehti-toimisto Rauno Ruonansuu Oy:n 5.5.2020 laatima luonnos tonttijaosta ja uudelle muodostuvalle tontille sijoittuvan uuden pistetalon sijainnista sekä pihajärjestelyistä, josta säilyi ehdotusvaiheen kaavaan suunnitellulle uudisrakennukselle sama koordinaatisto kuin nykyiset kaavamuutosalueen kaksi pistetaloa.



Kuva 30. Havainnekuva kaavan sallimasta uudisrakentamisesta ja sen soveltumisesta olevaan ympäristöön. Massoittelu, kerrosluke, aukotus ja rakennuksen yleisväritys täydentävät suojeltuja pistetaloja. © Arkkitehti-toimisto Jarmo Lokio Oy 2023.



Kuva 31. Koy Sairaalanrannan uudisrakennuksesta käynnistettiin kevään 2023 aikana luonnossuunnittelu (Arkkitehtitoimisto Jarmo Lokio Oy), jonka pohjalta kaavaan osoitettu rakennusala on runkosyvytydeltään samanlaiset (18x20m) kuin naapuritonteilla sijaitsevat suojellut pistetalot.

5.2 Toteuttaminen ja aloitus

Kaavan toteuttaminen voidaan käynnistää kaavan tultua voimaan.



Kuva 32. Havainnekuva kaavan mahdollistamasta uudisrakennuksesta Merikadulta etelään suojeltavien pistetalojen välistä. © Arkkitehtitoimisto Jarmo Lokio Oy 2023.

5.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutusta valvoo Kemian kaupungin rakennusvalvonta rakennus- ja toimenpidelupien myöntämisen yhteydessä.



Kuva 33. Havainnekuva kaavan mahdollistamasta uudisrakennuksesta Kauppakadulta/Meripuistosta päin. © Arkkitehtitoimisto Jarmo Lokio Oy 2023.

Rovaniemellä 12.5.2023

Jarmo Lokio arkkitehti YKS 122