

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 240 Kemi Täyttämispvm 25.04.2023
Kaavan nimi 1. Sauvosaaren pistetalojen asemakaavan muutos korttelissa 102
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 22.11.2021
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,4907 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,4907

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4907	100,0	8550	1,74	-0,4907	-5120
A yhteensä	0,4907	100,0	8550	1,74	-0,4787	-5000
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,0120	-120
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]

Yhteensä	2	5100	2	5100
----------	---	------	---	------

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4907	100,0	8550	1,74	-0,4907	-5120
A yhteensä	0,4907	100,0	8550	1,74	-0,4787	-5000
AL-2	0,4907	100,0	8550	1,74		
AK					-0,4787	-5000
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,0120	-120
YS					-0,0120	-120
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	5100	2	5100
Asemakaava	2	5100	2	5100
Ei-asemakaava				



4/2023

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa tiedotetaan kyseessä olevan kaavamuutoksen osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

SAUVOSAAREN PISTETALOJEN ASEMAKAAVAMUUTOS, joka koskee Kemin 1. kaupungin-osan Sauvosaaren korttelin 102 tontteja 6 ja 7 sekä osaa tontista 8.

Asemakaavan muutosalue ja vireilletulo:



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

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 0,49 hehtaaria.

Kaavamuutos on tullut vireille kaupunginhallituksen 22.11.2021 § 409 hyväksymän kaavoituskatsauksen yhteydessä.

Asemakaavamuutoksen tavoite:

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 lisämääräala".

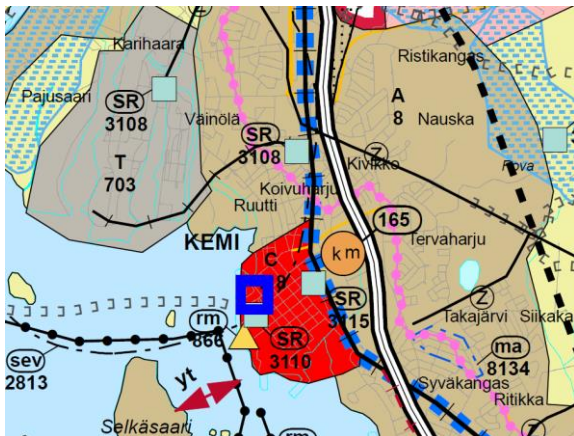
Suunnittelun nykytilanne:

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.

Maakuntakaava



Suunnittelualueella on voimassa ympäristöministeriössä 19.2.2014 vahvistettu *Länsi-Lapin maakuntakaava*. Kaavassa 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 Sauvosaaressa 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 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):

Kehittämisperiaattemerkinnällä kk osoitetaan kaupunkiseutu, johon kohdistuu maakunnallisesti tärkeitä alueidenkäyttöllisiä kehittämistarpeita ja niiden yhteensovittamista. Merkinnälle on annettu seuraava suunnittelumääräys: "Alueen suunnittelun lähtökohtana tulee olla kaupunkimaisen kokonaisilmeen muodostamisen 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 kehittämisikätyvät kohtaavat toisensa Perämerenkaarella Kemi – Torniossa, jossa sijaitsee maa- ja meriliikenteen lo-

gistinen keskus. Alueella kehittyvät lisäksi teollisuus ja kaupalliset palvelut. Kehittymisen johdosta tarve alueen kaupunkimaisen suunnittelun ohjaamiseen korostuu. 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).

Kaavamuutosalue sijaitsee *Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö Kemin ruutukaava-alue ja kirkon ympäristö* (SR 3110)-alueella.

Kaavamuutosalue sijaitsee myös Kemin Metsä-Botnian teollisuusaluetta koskevalla SEVESO II -direktiivin mukaisella konsultointivyöhykkeellä (sev 2813).

Yleiskaava

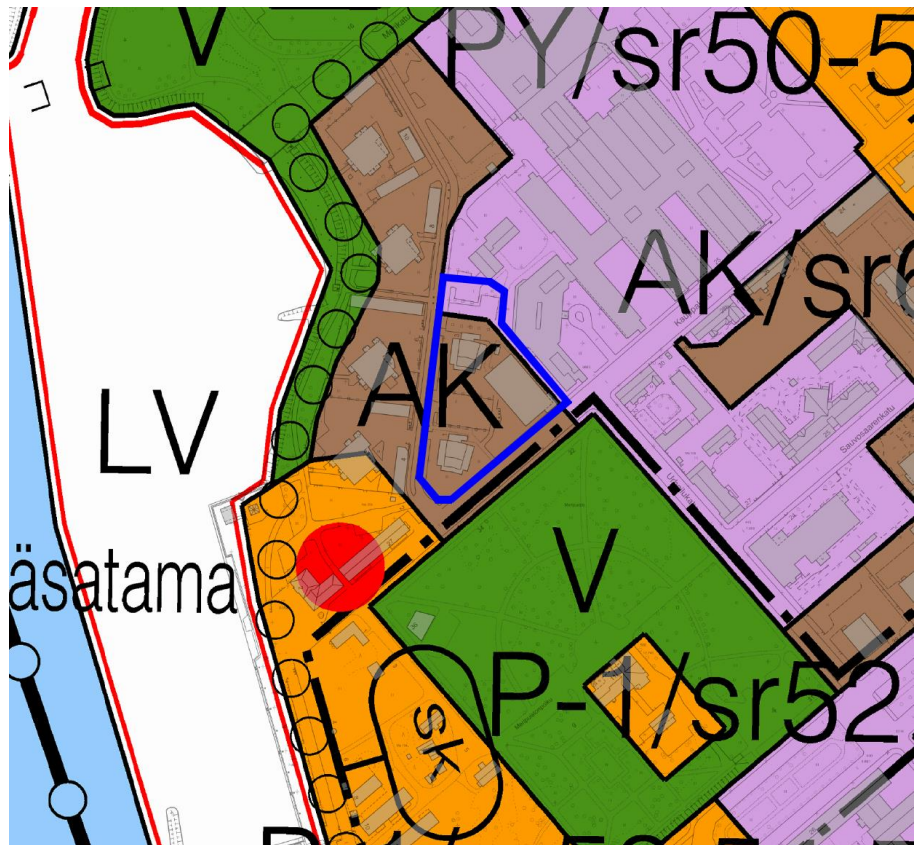
Alueella on voimassa *Sauvosaaren keskialueiden oikeusvaikutteinen osayleiskaava* (YK nro 4), joka on saanut lainvoiman vuonna 2011.

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

Koillisreuna 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).

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



Ajantasa-asemakaava

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

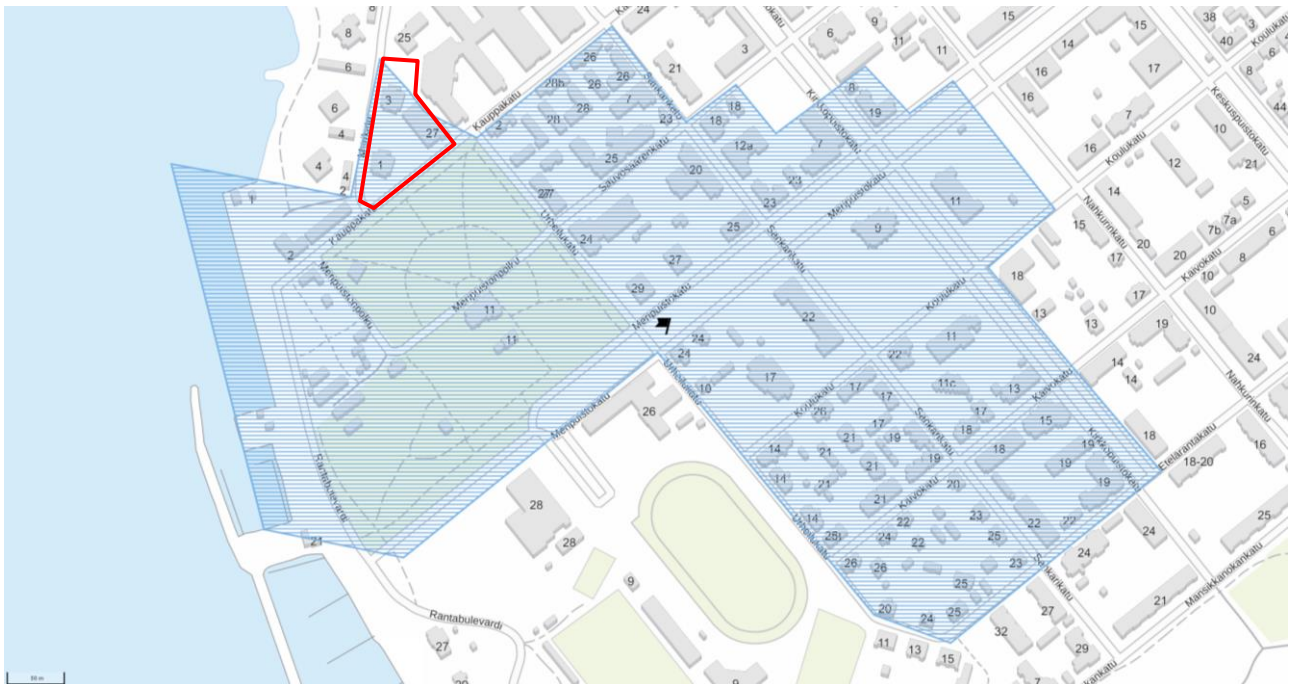
Ajantasa-asemakaavassa kaavamuutosalue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja koillisreunastaan pienellä kaistaleella sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS).

AK-korttelialueella tonteille 6 ja 7 on osoitettu tonttikohdaisesti 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 $e=1,00$.



Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY

Kemin ruutukaava-alue ja kirkon ympäristö kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin RKY. Kaavamuutosalue sijaitsee RKY-alueen pohjoisreunalla.



Maanomistus

Kaavamuutosalue on kevään 2022 aikana siirtynyt yksityisen rakennusliikkeen omistukseen.

Kemin kaupunki tekee kaavamuutosalueesta maanomistajan kanssa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 91 b §) mukaisen maankäytösopimuksen.

Kaavamuutoksen vaikutusten arviointi ja kaavoitustyön organisointi:

Suunnittelun yhteydessä arvioidaan kaavamuutoksen vaikutuksia ensisijaisesti asemakaavamuutosalueeseen ja sen välittömään lähiympäristöön. Suunnittelussa arvioidaan myös kaavamuutoksen laajempia yhteiskunnallisia, taloudellisia ja muita vaikutuksia.

Vaikutuksia arvioidaan mm. rakennetun ympäristön, virkistysten ja palvelujen osalta sekä kunnallistekniikan osalta. Kaavamuutosalueelle tavoitteena olevan kolmannen pistetalon rakentamisen myötä kaavamuutos tulee muuttamaan kaupunkikuvaa.

Asemakaavoituksen aikana arvioidaan myös hankkeen taloudellisia vaikutuksia.

Asemakaavamuutoksen suunnittelutyön laatii Arkkitehtitoimisto Jarmo Lokio Oy ja työtä valvoo viranomaisroolissa Kemin kaupungin elinvoimatoimialan kaavoitusyksikkö.

Asemakaavaa koskevat selvitykset:

Kaavamuutoksen yhteydessä voi olla tarpeen tehdä maaperätutkimuksia.

Asemakaavamuutoksen pohjaksi on v.2020 laadittu ideatasoinen rakennusmassatutkielma kolmannen pistekerrostalon sijainnista ja koosta (arkkitehtitoimisto Rauno Ruonansuu Oy).

Kemin entinen kaupunginarkkitehti Tero Eloranta on 2000-luvun alkupuolella laatinut ”Länsi-Pohjan keskussairaalan rakennusten valmistumisvuodet”, jossa kaavamuutosalueen rakennukset on kuvattu ja rakennusikä sekä käyttötarkoitus ilmoitettu. Kaavaprosessin aikana tehdään kaavamuutosalueesta rakennushistoriallinen selvitys.

Kolmannen kerrostalon luonnossuunnittelua valmistellaan yhtä aikaa kaavamuutoksen kanssa.

Lisäksi hyödynnetään aiempien kaavamuutosten yhteydessä tuotettuja perusselvityksiä.

Osalliset ja vuorovaikutus:

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
- Tornionlaakson museo
- 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
- mahdolliset asukasyhdistykset

Kaavamuutoksen ennakoitu aikataulu:

Käynnistysvaihe

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) asetetaan nähtäville, jolloin osallisilla on mahdollisuus tutustua vireillä olevaan kaavahankkeeseen, vaikutusmahdollisuuksiin kaavan osalta sekä ennakoituun aikatauluun. OAS:n nähtäville tulosta ilmoitetaan sanomalehdessä, kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä kotisivuilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä muutoksia ja täydennyksiä. Viimeisimpään versioon voi tutustua internetissä <<https://www.kemi.fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen-ja-ymparisto/kaavoitus/vireilla/>>

- kaavoituksen käynnistäminen ja OAS 6/2022

Valmisteluvaihe

Kaavamuutoksen valmisteluaineisto asetetaan nähtäville, jolloin osallisilla on mahdollisuus esittää asiasta mielipiteensä. Nähtävilläolosta ilmoitetaan sanomalehdessä, kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä kotisivuilla. Valmisteluaineistosta pyydetään lausunnot keskeisiltä viranomaisilta.

Valmisteluaineisto on nähtävänä kaupungintalon neljännen kerroksen ilmoitustaululla ja kaupungin internet-sivuilla osoitteessa: <<https://www.kemi.fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen-ja-ymparisto/kaavoitus/vireilla/>>

- perusselvitykset ja -tarkastelut 6-8/2022
- kaavan valmisteluaineisto nähtävillä 11-12/2022

Ehdotusvaihe

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi elinvoimalautakunnan esityksestä. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus tehdä kirjallinen muistutus kaavaehdotuksesta. Nähtävillä olosta ilmoitetaan sanomalehdessä sekä kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä kotisivuilla. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot keskeisiltä viranomaisilta. Kaava on nähtävänä kaupungintalon neljännen kerroksen ilmoitustaululla, kirjaston lehtilukusalissa sekä kaupungin internet-sivuilla osoitteessa: <<https://www.kemi.fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen-ja-ymparisto/kaavoitus/vireilla/>>

- kaavaehdotus 5-6/2023

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy elinvoimalautakunnan ja kaupunginhallituksen esityksestä kaupunginvaltuusto.

- päätöksentekovaihe 6-7/2023

Yhteystiedot:

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta toimitetaan osoitteeseen:

Kemin kaupunki, Elinvoimatoimiala / Maankäyttö, kaavoitus ja asumisen palvelut (4. krs.), Valtakatu 26, 94100 Kemi tai sähköpostitse osoitteeseen elinvoima@kemi.fi.

Kirjalliset muistutukset asemakaavan muutosehdotuksesta toimitetaan osoitteeseen:

Kemin kaupunki, Elinvoimatoimiala / Maankäyttö, kaavoitus ja asumisen palvelut (4. krs.), Valtakatu 26, 94100 Kemi tai sähköpostitse osoitteeseen elinvoima@kemi.fi.

Kaavoitusarkkitehti

Saija Alakare, puh. 050 410 2969

saija.alakare@kemi.fi

Kaavan laatija

Arkkitehtitoimisto Jarmo Lokio Oy

Jarmo Lokio YKS 122, puh. 044 700 2155

jarmo.lokio@lokio.fi

Sauvosaaren pistetalojen asemakaavamuutoksen valmisteluaineiston nähtävilläoloaikana (9.11.-9.12.2022) saatujen lausuntojen (2 kpl) ja mielipiteen (1 kpl) tiivistelmät ja vastineet niihin:

LAUSUNTO

1. Lapin ELY-keskus

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavamuutoksen selostusluonnoksessa on tunnistettu kaavoitusta koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.

Kaavan suhde yleiskaavaan

Suunnittelualue sijoittuu 23.7.2002 lainvoiman saaneen Kemin keskialueiden yleiskaavan nro 4 alueelle. Selostusluonnoksessa on huomioitu yleiskaavan antamat lähtökohdat suunnittelualueelle osoitettujen kaavamerkintöjen ja -määräysten osalta. Kaavan suhteesta yleiskaavaan on tyydytty toteamaan, että asemakaava on osayleiskaavan tavoitteiden mukainen.

ELY-keskus katsoo, että kaavoituksen jatkotoimenpiteissä tulisi tunnistaa myös osayleiskaavassa mahdollisesti annetut nyt kyseessä olevaa asemakaavoitusta koskevat yleiset alueidenkäyttötavoitteet sekä perustella laajemmin, kuinka asemakaava toteuttaa yleiskaavaa ja sen asettamia tavoitteita.

Lisäksi ELY-keskus huomauttaa, että maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella.

Selvitykset ja vaikutusten arviointi

MRL 54 §:ssä säädetään asemakaavan sisältövaatimuksista. MRL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin.

MRL 57.1 §:n mukaan asemakaavassa voidaan antaa määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asettamat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan asemakaava-aluetta rakennettaessa tai muutoin käytettäessä (asemakaavamääräykset).

Rakennettu kulttuuriympäristö

ELY-keskus toteaa, että suunnittelualue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY) "Kemin ruutukaava-alue ja kirkon ympäristö". ELY-keskus toteaa, että asemakaavamuutosluonnoksessa on tunnis-

VASTINE

Todetaan.

Todetaan.

Kaavaselostusta täydennetään osayleiskaavassa mahdollisesti annettujen asemakaavamuutosta koskevien yleisten alueidenkäyttötavoitteiden osalta ja miten muutos sitä toteuttaa. Selostukseen on täydennetty ko. huomautus.

Todetaan.

Todetaan.

Todetaan.

tettu suunnittelualueella olevien niin sanottujen pistetalojen merkitys kaupunkikuvaan. ELY-keskus katsoo, että kyseisten kohteiden kulttuurihistorialliset arvot tulee selvittää ja arvioida ja tämä tulee ottaa huomioon kaavasunnittelussa ja uusien rakennusvarausten osoittamisessa. ELYkeskuksen näkemyksen mukaan uudisrakennuksen rakentamistapa (massoittelu, korkeus, materiaalit, värit ja julkisivujaottelu) tulee yhteen sovittaa suunnittelualueen kokonaisuuteen. ELY-keskus katsoo, että olemassa olevien pistetalojen kaupunkikuvallinen asema tai rakennustaiteellinen arvo ei saa vaarantua uudisrakentamisen myötä.

Turvallisuus

Kaavaselostusluonnoksessa on tunnistettu suunnittelualueen sijainti maakunta-kaavassa osoitetulla SEVESO II -direktiivin mukaisella konsultointivyöhykkeellä. Kaavoituksessa tulee huomioida suunnittelualueen sijainti nykyisen SEVESO III -direktiivin mukaisella konsultointivyöhykkeellä ja tuoda tämä esille myös kaavaselostuksessa. ELY-keskus muistuttaa, että konsultointivyöhykkeellä tapahtuvista kaavoitusmuutoksista on pyydettävä lausunto Tukesilta ja pelastusviranomaiselta.

ELY-keskus katsoo, että kaavoituksen yhteydessä alueella tulee varmistaa pelastusteiden järjestäminen ja riittävä leveys tarvittaessa kaavamääräyksiin.

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

Kaavaan on annettu erityismääräys koskien uudisrakentamista: "Uudisrakennusten tulee kooltaan, muodoltaan, aukotukseltaan, mittasuhteiltaan ja väriykseltään täydentää asemakaavamuutosalueella olevia rakennuksia niin että niistä muodostuu kaupunkikuvallisesti yhtenäinen kokonaisuus."

Kaavaselostus on täydennetty ELY-keskuksen lausunnon edellyttämällä tavalla.

Pelastusteiden järjestämisestä ja riittävästä leveydestä on annettu kaavamääräys auton säilytyspaikan rakennusosalalle. Lisäksi tonttien välisiä rajoja ei saa aidata autonsäilytys- ja pysäköimispaikkojen osalta.

2. Tornionlaakson museo

LAUSUNTO

Kemin kaupunki on pyytänyt Tornionlaakson museon lausuntoa asemakaavan valmisteluaineistosta, joka koskee Kemin 1. kaupunginosan, Sauvosaaren korttelin 102 tontteja 6 ja 7 sekä osaa tontista 8. Kaavamuutos koskee niin sanottuja pistetaloja, jotka sijaitsevat Länsi-Pohjan keskussairaalan vieressä, osoitteessa Merikatu 1-3. Lausuntopyynnön liitteenä museolle on toimitettu asemakaavan luonnosvaihtoehdot, asemakaavan selostusluonnos (Kemin kaupunki / Arkkitehtitoimisto Jarmo Lokio Oy, 3.11.2022) ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (Kemin kaupunki / Arkkitehtitoimisto Jarmo Lokio Oy, 9/2022) sekä asemapiirrosluonnos (Arkkitehtitoimisto Rauno Ruonansuu, 5.5.2020). Alueellisena vastuumuseona Tornionlaakson museo vastaa toimialueensa rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman sekä arkeologisen kulttuuriperinnön asiantuntija- ja viranomaistehtävistä.

Tornionlaakson museo on lausunut kaavan vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 7.7.2022. Lausunnossaan museo on todennut, että kaavamuutosalueen valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä sijaitsevilla rakennuksilla on merkitystä osana Länsi-Pohjan keskussairaala ja rakennettua kaupunkiympäristöä. Viranomaisneuvottelussa (7.10.2022) museo on nostanut esiin tarpeen laatia kaavamuutosalueella olevista pistetaloista rakennushistoriaselvitys, jotta voidaan arvioida kaavamuutoksen vaikutuksia rakennettuun kulttuuriympäristöön ja määritellä rakennusten mahdollinen suojelutarve.

Kaavan valmisteluaineisto

Kaavaselostuksen luonnoksen kohdassa 4.5.1 *Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta* on mainittu, että kaavamuutosprosessin aikana pistetaloista laaditaan kaavamuutosta palveleva rakennushistoriaselvitys. Selvityksen laatiminen on hyvä tuoda esiin sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (*Asemakaavaa koskevat selvitykset*) että selostuksessa suunnittelun lähtökoh- tien tai suunnittelun vaiheiden kuvauksessa omana kohtanaan. Selvitys ei ole käytettävissä tätä lausuntoa laadittaessa, joten sen osalta museo ei voi ottaa kantaa rakennusten suojelutarpeeseen.

VASTINE

Todetaan.

Todetaan.

Todetaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on täydennetty museon esittämällä tavalla.

Selvitys on valmistunut ehdotusvaiheeseen.

Kaavamuutosalueelle ei sijoitu tunnettuja muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Tämä on asianmukaisesti tuotu esiin kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa sekä kaavaselostuksen luonnoksessa. Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta arkeologiseen kulttuuri-perintöön.

Kaavaluonnokset

Kaavaselostuksen luonnoksen mukaan asemakaavan muutosta valmisteltaessa on tutkittu kolmea vaihtoehtoa: 0-vaihtoehto, jossa nykytilanne säilyy; 1-vaihtoehto, joka mahdollistaa uuden (kolmannen) asuinpistetalon toteuttamisen Kauppakadun varrelle sekä 2-vaihtoehto, on muutoin sama kuin 1-vaihtoehto, mutta siihen on lisätty sr-3 -suojelumerkinnät määräyksineen olevien pistekerrostalojen kohdalle.

Kaavaluonnoksissa kaavamuutosalue on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, johon voidaan sijoittaa palveluasumista (AL-2). Korttelin rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu VII. Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä on osoitettu kullekin rakennusosalalle erikseen. Lisäksi auton säilytyspaikoille on rakennus-
alat (3kpl), joilla on jokaisessa rakennusoikeutta 300 k-m². Olemassa olevien rakennusten rakennusosalalle on osoitettu 2550 k-m² rakennusoikeutta ja uuden rakennuksen rakennusosalalle 2600 k-m². Nykyisessä asemakaavassa olemassa oleville rakennuksille on osoitettu rakennusoikeutta 2200 k-m².

Kaavaselostuksen luonnoksessa ei ole esitetty perusteluja tai tarvetta olemassa olevien rakennusten kerrosalojen/rakennusoikeuden kasvattamiselle. Kaavamuutoksen tavoitteissa on tuotu esiin vain uudisrakennusta varten tarvittava rakennusoikeuden lisäys. Selostuksen mukaan uudisrakennuksen kerrosluku ja rakennusala pistetalona on sama kuin olevien pistetalojen kerrosluku ja runkosyvyys ja pienempi kuin Merikadun länsipuolelle vv.2006-2010 rakennetuissa asuin-
kerrostaloissa. Museon näkemyksen mukaan rakennusoikeuksien määrä on ristiriidassa tämän kanssa. Voimassa olevan asemakaavassa viereisen korttelin asuin-
kerrostalojen rakennusoikeudeksi on osoitettu 2100 k-m² ja kerroskorkeudeksi VII. Kaavaluonnoksissa uudisrakennukselle 500 k-m² enemmän. Lisäksi museo huomauttaa, että kaavamuutosalueella olevissa pistetalossa ei ole täyttä VII kerrosta.

Todetaan.

Todetaan.

Kaavaselostusta on täydennetty rakennusoikeuden perusteluiden osalta. Kemin rakennusvalvonnalta 12.10.2022 saadun tiedon mukaan nykyisissä pistetalossa on käytetty rakennusoikeutta 2547 k-m²/rakennus, mikä on kaavamuutoksessa pyöristetty 2550 k-m²:iin.

Kaavamuutosalueen olevien pistetalojen kerrosluku on todellisuudessa noin VI ½ mikä on selkeyden ja yhtenäisyyden vuoksi pyöristetty tasaluvuksi VII.

Tornionlaakson museo pitää hyvänä yleisten kaavamääräysten kohtaa, jossa edellytetään, että *Uudisrakennuksen tulee kooltaan, muodoltaan, aukotukseltaan, mittasuhteiltaan ja väritykseltään täydentää asemakaavamuutosalueella olevia rakennuksia niin että niistä muodostuu kaupunkikuvallisesti yhtenäinen kokonaisuus.*

Jotta kaavamuutoksella olisi tämä kaupunkikuvaa eheyttävä ja täydentävä vaikutus, uudisrakennukselle osoitettava rakennusoikeus ja todellinen korkeus ei Tornionlaakson museon näkemyksen mukaan tule ylittää kaavamuutosalueella olevien pistetalojen olemassa olevaa kerrosalaa ja korkeutta. Pistetalojen rakennusalan ja rakennusoikeus olisi myös syytä olla mahdollisimman lähellä olemassa olevaa. Mikäli kaavaprosessin edetessä todetaan, että olemassa olevat pistetalot tulee suojella asemakaavalla, silloin niiden rakennusala ja rakennusoikeus on osoitettava olemassa olevien rakennusten mukaisina. Tornionlaakson museo pyytää toimittamaan laadittavan rakennushistoriaselvityksen luonnoksen kommentteille museolle, jotta voidaan hyvissä ajoin arvioida selvityksen riittävyys.

Todetaan.

Kaavaehdotusta on tarkistettu museoviranomaisen esittämällä tavalla.

Rakennushistoriaselvityksen luonnos on toimitettu museolle.

3. Merikadun varrella olevien uusien kerrostalojen asuntoyhtiöiden, As. Oy Aallotar, Fregatti-, Merikapteeni- ja Seireenin hallinnot

MIELIPIDE

Asemapiirustuksessa, "LUONNOS", Arkkitehtitoimisto Rauno Ruonansuu Oy pvm. 05.05.2020. Toistaiseksi kaava-aineistossa ei ole muuta piirustusta joten kommentoimme sitä. LUONNOS-piirustuksessa esitetään tarvittavat pysäköintipaikat huomioiden asuntojen määrä. Tältä osin asia on lukumäärältään asemakaava määräyksen mukainen. Suunnitelmissa tulee huomioida että lähellä on Kauppakadun ja Urheilukadun välinen vilkas risteys jonka alueella ajetaan ajoittain suurilla ajonopeuksilla. Tarkastelun näkökulman tulee olla toimivuus ja liikenneturvallisuus. Tontin pysäköintipaikkojen sijoituksen ja poistumistien, portin, muodostaman kokonaisuuden tulee olla järjestelyltään toimiva / uskottava.

Kaavoittaja ilmoittaa selosteessa (sivulla 20) että; Kaavamuutoksella ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia liikenteeseen alueella. Tästä asiasta esitämme eriyvän mielipiteen; Kaavaa muutoksella on alueen liikennettä vaikeuttava vaikutus.

Uudisrakennuksen ja Vanhojen pistetalojen Talot osoitteessa Merikatu I, 3 muodostaman tonttialueen autojen parkkipaikkojen lukumäärä on uuden kaavaesityksen mukainen sekä vuodelta 2004 olevan kaavan mukaisesti. Uudisrakennuksen tonttialue on pieni /ahdas. LUONNOS-piirustuksen ja kaavassa vuodelta 2004 olevien tietojen (piirustusten) perusteella ei voida luotettavasti määrittää uudisrakennuksen paikkaa/sijoittumista. Vanhojen rakennusten ja uudisrakennuksen välillä ei ole "mittaus-pistettä" joka yhdistäisi ne keskenään. Tästä johtuen punaisen talon parkkipaikan takakulman ja uudisrakennuksen keskinäinen "sivuaminen" keskinäinen sijainti jää hieman epäselväksi. Asiaa, keskinäistä mitoitusta, lienee syytä tarkentaa. Asian tarkastelu on mittauspiteen avulla mahdollista.

Kaavoittajan tarkoitus on ollut varmaan sijoittaa uudisrakennus siten että vanhojen talojen pysäköintipaikat säilyvät nykyisellään. Mikäli paikkojen lukumäärässä mahdollisesti tapahtuu muutoksia, määrän pienentymistä, niin korvaavat pysäköinti paikat tulee löytyä tonttialueelta. Sellaisessa tapauksessa jossa poistuvia paikkoja ei saada järjestymään tonttien alueilta tällöin parkkipaikat siirtyy / ohjautuu Merikadulle varrelle mikä ei hyväksyttävää. Kaikkien kolmen rakennusten tonteilla tulee olemaan ahdasta mikä on tosin tontinomistajan asia

VASTINE

Asemapiirrosluonnoksen tehtävänä on havainnollistaa yhtä vaihtoehtoista toteutusmallia minkä laadittu kaavaluonnos/-ehdotus mahdollistaa. Luonnoksessa on osoitettu, että uudisrakentamisen edellyttämät autopaikat mahtuvat muodostettavalle tontille ja tontti on mahdollista rakentaa toimivasti / uskottavasti. Kaavalla pyritään myös ehkäisemään/minimoimaan vaikutukset kadunvarsipysäköintiin.

Uudisrakentamisen vaikutukset liikenteeseen ovat vähäiset.

Kaavatonttien määrittämisessä on huomioitu tonteille tulevat ja siellä olevat toiminnot.

Tontille osoitetun rakennusoikeuden edellyttämät autopaikat tulee sijoittaa ja mahtua tontin alueelle.

mutta kaavoitussääntöjä tulee kuitenkin noudattaa. Tunnettua on se että jo nyt autojen pysäköinnissä Merikadulla on runsaasti ongelmia. Asiasta on kaupungin toimesta pidetty palaveri 26.10.2022 koskien pysäköintiä Merikadulla, Merikadun uusien talojen yhtiöiden hallitusten mielestä Merikadun nykyistä hankalaa pysäköintiä ei ole syytä vaikeuttaa yhtään enempää. Tulevina aikoina voimme todeta että toimiiko, vaiko ei toimi, vieraspysäköintiä koskevat aikarajoitukset. Ellei tämä järjestely tuota haluttua tulosta esitämme harkittavaksi että Merikadun liikenne muutetaan l- suuntaiseksi ja että pysäköinti merenpuolen reunaan kielletään.

Yksityiskohta joka koskee erityisesti As. Oy Kemin Merikapteenia, Vanhojen pistetalojen roska-astiat (Molokit) sijaitsevat talojen välisellä alueella ja etäällä ulko-ovesta (poispäin ovesta). Kapteenissa on havaittu että keltaisen pistetalon asukkaat käyttävät Kapteenin roska-astioita eikä heidän omia astioita. Pistetalon joillakin asukkailla on suuri houkutus viedä roskat meidän astioihin koska ne ovat "lähempänä".

Tätä on tapahtunut jo vuodesta 2008 alkaen ja asiasta on huomautettu jolloin asia on poistunut hetkeksi. Asukkaiden vaihtuessa asia tulee aina uudelleen esille. Tämän meitä "kismittää". As Oy Kemin Merikapteeni hoitaa kyllä omat roskat mutta ei naapurin roskia. Myös tämä vähäpätöiseltä vaikuttava yksityiskohta on huomioitava kun kaikkien kolmen talojen osalta kun piha-alueen asioita kuten em. Molokkeja tai vastaavia uudelleen sijoitetaan. Yhteiskunnan toimesta on laadittu ohjeistusta koskien jätesäiliöitä, niiden lukumäärää sekä malleja /tyyppejä /tarvittavia tilavuuksia.

Kaavoittaja esittää vanhoille kerrostaloille, punainen ja keltainen, vaihtoehdot VE1 ja VE2, kaavaselosteen sivu 20 jotka poikkeavat toisistaan vain suojelumerkinnän osalta, SR3.

Mielestämme vaihtoehto VE2 tulee toteuttaa eli molempien talojen tonttialueet / talot tulee asemakaavassa varustaa suojelumerkinnällä SR3

Merikadun vanhat tornitalot osoitteissa Merikatu 1 ja 3 edustavat sodan jälkeistä jälleen- rakentamisaikaa. Vanhat tornitalot ovat oman aikansa tuotteita /edustajia. Talot ovat jo nyt historiallisesti merkittäviä ja ovat osa alueen

Todetaan.

Todetaan.

Todetaan.

Todetaan.

Todetaan.

Todetaan.

Kaavamuutosalueen rakennushistoriaselvityksen (kaavaehdotusasiakirjojen liite 6) pohjalta on ehdotusvaiheessa hankkeeseen ryhtyvä kiinteistönomistaja päättänyt hyväksyä kaavaluonnosvaihtoehdon 2, jossa oleville pistetalolle osoitetaan suojelumerkinnät.

valtakunnallisesti merkittävällä rakennettua kulttuuriympäristöä RKY, Kts. asemakaavaseloste sivut 10 ja 11. Rakennukset on syytä säilyttää nykyisellään ja siten varustaa suojelumerkinillä SR3. Kaavaselosteessa/ sivu 8 (kuvan alla), mainitaan että rakennusten ulkopinta vaatisi korjaus-toimenpiteitä. Mielestämme korjaustoimenpiteet voidaan tehdä vaikka rakennuksia koskee suojelumerkintä SR3. Kolmion muotoinen alue joka muodostuu Kauppakadun länsipäästä sekä Merikadun eteläpäästä sekä Sairaalaan kuuluvasta 2-kerroksesta rakennuksesta on pysäköinnin kannalta ns, "vaikea- yhtälö" koska maapohjaa on rajallisesti käytettävissä. Kauppakadun eteläreunassa oleva pysäköinti alue on usein-miten, aikakin päiväsaikaan, "täynnä". Tälle alueelle. Kauppakadun vastakkaiselle reunalle/ voidaan esittää jotain pysäköinti-talo/halli ratkaisua. Tämä on varmaakin vaikeasti toteutettavissa koska alue sisältyy alueeseen joka on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä RKY, (Kts. asemakaavaseloste sivut 10 ja 11). Uudessa, tulevassa Urheilu - / Liikuntahallissa tapahtuvat "tilaisuudet" lisäävät pysäköinnin tarvetta Kauppa-ja Merikadun varrella. Tämän seikka on syytä huomioida kun koko ranta-alueen pysäköinti ratkaisuja etsitään Tiedostamme että pysäköinti-asia edellä mainituilla alueilla ei ole ns. helppo ratkaisu. Nyt kuitenkin tehtävä kaikki se mitä voidaan tehdä, huomioiden valitsevat reunaehdot, jotta pysäköinti toimisi. Asiaa on syytä tarkastella kokonaisuutena. Kaupungin kaavoitus-ja katusuunnittelu organisaatioiden tulee tässä kohdin tiedostaa pysäköinti tarve ko. alueella/alueilla.	Todetaan. Todetaan. Todetaan. Todetaan. Todetaan. Todetaan. Todetaan.
---	--

Rovaniemellä 30.4.2023


 Jarmo Lokio
 Arkkitehti YKS 122