

Sauvosaaren pistetalojen asemakaavan muutos (kortteli 102 tontit 6 ja 7 ja määräala tontista 8)

Elinvoimalautakunta 24.05.2023 § 43

658/10.02.03/2021

Valmistelu

Kaavoitusarkkitehti Saija Alakare 15.5.2023, puh. 050 410 2969.

Konsultti on valmistellut Sauvosaaren pistetalojen asemakaavamuutoksen. Kemin kaupunginhallitus on päättänyt käynnistää kaavamuutoksen 22.11.2021 § 409 hyväksytyn kaavoituskatsauksen yhteydessä.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa uudiskerrostalon rakentaminen Kauppakadun puoleiselle osalle AK-korttelia nykyisen tilapäisen rakennuksen tilalle. Kaavamuutosalue sijaitsee valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristöalueen (RKY) pohjoisosassa ja korttelissa sijaitsee kaksi 1950-luvulla rakennettua kerrostaloa. Tonttijakoa muutetaan siten, että sairaalan tontista on mahdollista lohkoa lisämääräala.

Valmisteluvaiheen aineisto (kaavaluonnokset) oli julkisesti nähtävillä 9.11.-9.12.2022 välisenä aikana, jolloin siitä saatiin kaksi lausuntoa (Lapin Ely-keskus ja Tornionlaakson museo) ja yksi mielipide (naapurikerrostalojen asuntoyhtiöiden hallinnot). Kaavamuutosalueen rakennuksista ja lähiympäristöstä on laadittu rakennushistoriaselvitys (Arkunnaula Oy 6.4.2023), joka on selostuksen liitteenä. Oleville pistetaloilta osoitetaan sr-3-suojelumerkinnot: *"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 muutostoimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto."*

Valmisteluvaiheen palaute ja niihin laaditut vastineet on koottu erilliseksi yhteenvedoksi kaavaselostuksen liitteeksi.

Asemakaavaehdotuksessa osoitetaan olemassa olevia kerrostaloja vastaava rakennusoikeuden määrä kolmannelle pistetalolle. Rakentamista ohjataan kerroskorkeuden, rakennusalan sijoittelun ja suunnan lisäksi asemakaavamääräyksellä *"Uudisrakennusten tulee kooltaan, muodoiltaan, aukotukseltaan, mittasuhteiltaan ja väritykseltään täydentää asemakaavamuutosalueella olevia rakennuksia niin, että niistä muodostuu kaupunkikuvallisesti yhtenäinen kokonaisuus."*, jotta varmistetaan uudisrakennuksen soveltuvuus arvokkaaseen ympäristöön.

Asemakaavatarkastajien kokous pidettiin 12.5.2023. Tarkastajilla ei ollut huomautettavaa kaavaehdotukseen. Yritysvaikutusten arvioinnin osalta on todettu: *"Hanke mahdollistaa uuden kerrostalon rakentamisen ja sen tuoman taloudellisen hyödyn myötä turvaa RKY-alueella kahden rakennushistoriallisesti merkittävän kerrostalon säilymistä."*

Liitteenä asemakaavaehdotus ja asemakaavan selostusluonnos liitteineen. Rakennushistoriaselvitys on **oheisliitteenä**.

Esittelijä	Elinvoimajohtaja Kimmo Heikka
Päätösehdotus	Lautakunta hyväksyy kaavan valmisteluaineiston päättää asettaa asemakaavaehdotuksen MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville sekä pyytää MRA 28 §:n mukaisesti keskeisten viranomaisten lausunnot.
Päätös	Lautakunta hyväksyi kaavan valmisteluaineiston ja päätti asettaa asemakaavaehdotuksen MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville sekä pyytää MRA 28 §:n mukaisesti keskeisten viranomaisten lausunnot.