



Asuin-/tsto-rakennuksen ja talousrakennuksen kuntotarkastus

Olohuone+kuisti+et+2mh+väliuone-suihku+ljh ja erillinen talousrakennus

Leukalantie 31

94200 Kemi



Kiinteistö- ja Taloexpertti ins Ari Nevala
Hanhenkuja 2 94200 Kemi
0400-692326

Sopimusehdot ja kuntotarkastuksen tarkoitus

Rakennuksen kuntotarkastuksen tarkoituksena on selvittää rakennuksen/asunnon rakennetekninen kunto. Tarkastuksen suorittaa rakennusasiantuntija aistinvaraisilla havainnoilla rakennetta rikkomattomin menetelmin ja tarkastus voi sisältää myös vähäisiä kuntotutkimustoimenpiteitä. Kuntotarkasturaportin tarkoituksena on antaa mahdollisimman luotettavaa tietoa kaupan kohteesta kaikille asianosaisille ja vähentää siten kaupanteon jälkeisiä riitamahdollisuuksia. Kuntokartoitus ei kuitenkaan vapauta ostajaa kiinteistön huolellisesta ennakkotarkastusvelvollisuudesta, mutta se on hyvä apu tätä velvollisuutta täytettäessä.

Kuntotarkastuksen sisältö

Tarkastuksesta laaditaan kirjallinen raportti, mistä ilmenee rakennuksen tekniset ratkaisut ja materiaalit tarkistuspäivänä ja rakennuksessa, havaitut rakennusteknilliset ja kiinteistönhoidolliset virheet ja puutteet sekä mahdollisuuksien mukaan arvio seurauksista mikäli virheiden korjaaminen laiminlyödään. Tarkastus suoritetaan käyttäen apuna omistajalta saatuja rakennukseen liittyviä tietoja, asiakirjoja ja piirustuksia. Omistajalta tai asukkaalta saatujen tietojen perusteella kartoitetaan asumisaikana havaitut, puutteet, viat, vahingot, hajuhaitat, käyttöriskit sekä tehdyt korjaukset, muutokset ja laajennukset. Tarkastaja ei vastaa saamistaan puutteellisista tiedoista tai asiakirjoista ja hänellä on oikeus saamiinsa tietoihin. Aistinvaraisessa tarkastuksessa tarkastetaan rakennuksen ympäristö, näkyvät pinnat, julkisivut sekä ylä- ja alapohja, mikäli niihin pääsee, oven aukon tai luukun kautta. Kuntotarkastaja arvioi asiakirjojen, haastattelun, kosteusmittauksen ja aistinvaraisesta tarkastuksesta saamiensa tietoja sekä kokemuksen ja rakennusteknillisen tietämyksensä perusteella onko tarkastettavassa kohteessa tarpeellista suorittaa lisätoimenpiteitä riskien löytämiseksi. Mikäli tarkastaja epäilee kosteusvauriota hän voi lisätutkimuksen sijasta suorittaa vähäisen rakenteen avauksen tai porauksen omistajan luvalla. Kuntotarkastaja ei vastaa siitä, että epäilyttävästä rakenteesta ei löydykään vauriota. Kuntotarkastajalla on myös aina mahdollisuus kieltäytyä rakenneavauksesta.

Tarkastusraporttia tulkittaessa tulee ottaa huomioon, että jokaisessa kiinteistössä on puutteita, virheitä ja vaurioon johtavia riskejä. Kiinteistön hoito edellyttää säännöllistä huoltoa, kunnossapitoa ja kunnon tarkkailua. Monet syyt kuten materiaalien kuluminen, korjausten laiminlyönti, virheellinen käyttö ja sääolosuhteet voivat aiheuttaa vaurioita, vaikka puutetta ei olekaan havaittu tarkastuksessa. Kuntotarkastaja ei vastaa siitä että jokin vähäinen puute, vaurio tai huoltotoimenpide on jäänyt mainitsematta tarkastusraportissa. Tarkoitus on kartoittaa rakennuksen kunto ja rekisteröidä oleelliset riskit, viat ja puutteet raporttiin. Rakennneosien ja laitteiden iästä johtuva tavanomainen kuluminen ja vaurioituminen on tavallista ja sen vuoksi niitä ei mainita raportissa. Tarkastuksessa ei myöskään arvioida pintamateriaalien laatua ja työn jälkeä, koska niiden oletetaan olevan jokaisen nähtävissä ja arvioitavissa.

Tarkastus on rakennustekninen tarkastus, jossa LVIS-tekniikasta kirjataan vain rakennusasiantuntijan havaitsemat näkyvät vauriot ja LVIS-järjestelmien ikä ja mahdollinen korjaushistoria sekä ohjeellinen tekninen käyttöikä vastaaville laitteille. Tarkastaja suosittelee tehtäväksi varsinaisen LVIS-tekniikan asiantuntijatarkastuksen, mikäli hän havaitsee siihen olevan erityistä syytä. Tarkastukseen sisältyy myös piha-, ym. vähäisten rakennusten pintapuolinen tarkastus. Niissä suoritetaan kosteus- ym. mittauksia harkinnan mukaan ja ottaen huomioon niiden merkitys kokonaisuuteen nähden. Tarkastuksessa ei voida sen rakennetta rikkomattoman luonteensa ja aistinvaraisen tarkastusmenettelyn vuoksi yleensä määrittää ja tarkistaa esim. lämmöneristeen paksuutta, salaojitusta, maan alla olevia rakenteita eikä kiintokalusteiden ja pintarakenteiden peittämiä rakenteita. Myöskään kylmäsillat, lämpö- ja ilmavuodot, rakennusluvan vastainen rakentaminen, pinta-alat tms eivät ole tarkastuksen kohteina. Jos kuntoarviossa havaitaan virheitä tai puutteita on tarkastajalla oikeus- ja velvollisuus korjata raportin virhe ja tarvittaessa tarkistaa kohde siltä osin uudestaan. Vaatimus kuntotarkastajan tekemän virheen johdosta tulee esittää hänelle välittömästi sen tultua havaituksi ja viimeistään kolmen kuukauden kuluttua kuntotarkastuksesta, muutoin oikeus virheen korjaukseen menetetään. Konsultti ei vastaa mahdollisen tarkastusvirheen aiheuttamasta välillisestä tai vaikeasti ennakoitavasta vahingosta, tuotannon keskeytyksestä, tulon, liikevaihdon tai voiton menetyksistä eikä sopimuksen lykkäytymisestä tai purkautumisesta sivullisen kanssa.

Tarkastuksessa sovelletaan konsulttitoiminnan yleisiä sopimusehtoja KSE 1995, Rt 13-10574.

Tarkastusraportin siisällysluettelo

1. Tarkastustapa ja käytössä olleet mittalaitteet sekä tietoja tarkastusmenettelystä
2. Asbestin esiintyminen ja mikrobivauriot
3. Riskit jos korjauksia ei tehdä
4. Yleistä tietoa kohteesta
5. Käytössä olleet asiakirjat
6. Tehdyt muutokset, korjaukset ja laiteuusinnat
7. Omistajan havaitsemat viat ja puutteet
8. Havainnot tila- ja rakennekohtaisesti
 - 8.1. Ulkoalueet
 - 8.1.1. Piha-alueet, pihan varusteet, rakennelmat, jätehuolto
 - 8.1.2. Tontti, tontin pintavedet, salaojitus, sadevesipoistot
 - 8.1.3. Sade- ja jätevesikaivot
 - 8.1.4. Pihan varusteet ja liittymät
 - 8.1.5. Tontin rasitteet
 - 8.2. Rakennustekniikka
 - 8.2.1. Perustus/sokkeli
 - 8.2.2. Alapohja
 - 8.2.3. Ulkoseinät ja julkisivun varusteet
 - 8.2.4. Ikkunat ja ovet
 - 8.2.6. Yläpohja ja ullakko
 - 8.2.7. Vesikatto ja vesikaton varusteet
 - 8.3. Talousrakennus
 - 8.3.1. Rakennustekniikka/Talousrakennus
 - 8.3.1.1. Perustus, ala-, väli ja yläpohja
 - 8.3.1.2. Ulkoseinät
 - 8.3.1.3. Vesikatto
 - 8.3.1.4. Lvis-laitteet
 - 8.3. Huonetilat/Päärakennus
 - 8.3.2. Kuisti
 - 8.3.3. Ljh
 - 8.3.4. Tuopakeittiö
 - 8.3.5. Olohuone, makuuhuoneet ja välihuone
 - 8.3.6. Peh-wc
 - 8.3.7. Eteistila
 - 8.4. Lämmitys, vesi- ja viemärlaitteet
 - 8.4.3. Piippu ja tulisijat
 - 8.4.5. Vesijohtoverkosto ja -kalusteet
 - 8.4.6. Viemäriverkosto ja -kalusteet
 - 8.5. Sähkölaitteet ja kalusteet
 - 8.6. Ilmanvaihtolaitteet
10. Kosteusmittaustulokset ja mahdolliset rakenneavaukset tvs.
11. Vakavimmat havaitut viat ja puutteet
Valokuvia kohteesta
Liitteet

1. Tarkastustapa ja käytössä olleet mittalaitteet sekä tietoja tarkastusmenettelystä

Tarkastus on suoritettu pääosin aistinvaraisesti, silmämääräisesti ainetta rikkomatta käyttäen apuna mittalaitteita. Tarkastuksessa on pyritty selvittämään rakenteiden kestävyys, turvallisuuteen ja asumiskelpoisuuteen vaikuttavia tekijöitä sekä vaurioita. Tarkastuksessa tutustutaan kaikkiin huonetiloihin ja rakenneseisiin. Rakenteita rikkomattomalla menetelmällä ei voida havaita rakenteiden sisäisiä piileviä vaurioita. Osa perustus-, rakennetiedoista on kirjattu myyjältä/omistajalta saatujen tietojen mukaan. Piilossa olevien perustus-, seinä- ja kattorakenteiden tai salaojen kuntoa toimivuutta, rakennekerroksia tai korjaustarvetta ei yleensä voida luotettavasti määritellä. Epäilyttävissä tapauksissa suositellaan tarvittaessa lisäselvityksiä ja kuntotutkimusta. Käytetyn kaupan kohteessa ostajan tulee varautua tiettyihin virheisiin, ennen kaikkea erityyppisiin kulumisvikoihin ja vanhoja normeja vastaaviin teknisiin ratkaisuihin. Täällä tarkastuksessa rakennuksen kunto arvioidaan vertaamalla sitä vastaavanikäisiin rakennuksiin eikä nykyisten laatuvaatimusten mukaisesti rakennettuihin kohteisiin. Tarkastuslausunto perustuu kohteessa tehtyihin havaintoihin sekä tarkastuksen yhteydessä saatuihin tietoihin ja asiakirjoihin. Kuntotarkastus on pääosin tehty aistinvaraisin ja rakenteita rikkomattomin menetelmin. Tarkastuksessa on kiinnitetty huomiota pintapuolisella tarkastelulla havaittaviin rakenteelliseen kestävyys- ja asumiskelpoisuuteen vaikuttaviin oleellisiin puutteisiin, vikoihin ja riskeihin. Rakenteita rikkomattomilla menetelmillä ei voida havaita rakenteiden sisäisiä piileviä vaurioita, ellei niissä ole tarkastushetkellä havaittavia muutoksia pintarakenteissa eikä kosteudentunnistimella ole tehty havaintoja. Tämän takia epäilyttävissä tapauksissa tulee antaa suosisutus jatkotutkimusten suorittamisesta. Pintapuolisella tarkastuksella ei voida arvioida maanalaisten rakenteiden ja järjestelmien kuten salaojen olemassaoloa, kuntoa ja toimivuutta. Kuntotarkastajalla on oikeus ja velvollisuus oikaista kuntotarkastuksessa mahdollisesti havaittava virhe. Kaikista virheistä tulee reklamoida kuntotarkastajaa kohtuullisessa ajassa (kolmen kuukauden kuluessa kuntotarkastuksen suorituspäivästä lukien). Tilaaajan on tiedostettava, että kuntotarkastus koskee vain ja ainoastaan tilannetta tarkastusajankohtana ja tilanne kohteessa saattaa muuttua oleellisesti hyvinkin lyhyen ajan kuluessa tarkastuksesta.

2. Asbestin esiintyminen ja mikrobivauriot

Jos rakennus on rakennettu aikana jolloin rakennusmateriaaleissa käytettiin asbestia, niin asbestikartoituksen tekeminen on kiinteistön omistajan vastuulla. Kosteuden tai kosteusvaurioiden mahdollistamat mikrobikasvustot rakenteissa tai rakenteiden pinnoilla voivat aiheuttaa terveyshaittaa.

3. Riskit jos korjauksia ei suoriteta

Rakenteet tulee tehdä ja korjata käyttötarkoituksen asettamien vaatimusten mukaisiksi tarkoitukseen soveltuvista materiaaleista siten, että ne eivät pääse kosteudesta vaurioittumaan. Ennakoivat huoltotoimet ja syntyneiden tai havaittujen vaurioiden pikainen korjaaminen säästävät kustannuksia ja pitävät yllä rakennuksen arvoa. Mikäli vaurioita tai puutteita on tarkastuksessa havaittu, eikä toimenpiteisiin ryhdytä, vaurio tai haitta yleensä pahenee ja laajenee, korjaaminen hankaloituu ja korjauskustannukset kasvavat. Korjaamaton vaurio voi muodostaa haitan asumiselle.

4. Yleistietoa kohteesta ja tarkastuksesta

Kohde	1-krs asuin-/tso-rakennus ja talousrakennus
Tarkastuspäivä(t)	19-22.4.2023
Säätila ulkona	Lämpötila 5,1C suhteellinen kosteus 70,0Rh
Sisäilma	Eteisessä lämpötila 5,3 C ja suhteellinen kosteus 60,0 Rh
Asuntoala	Ei mitattu
Kerrosluke	1 kerros
Valmistumisvuosi	Rakennus tehty 1884,jatkettu 1900-luv alussa,peh-wc/ljh osa 1950-luvulta.Talousrakennus -84
Käyttötarkoitus	Ollut asuin-/toimistorakennuksena
Tarkastuksen syy	Tilaaajan pyynnöstä
Pääasiallinen rakennusmateriaali	Puu(lankku)rakenteinen,harjakattoinen huopakatteinen talo,päätylaajennus kappaletavarasta ja pihalla erillinen hirsirakenteinen huopakatteinen talousrakennus.
Lausunnon saaja	Ark Kaisa-Mari Immonen Kemin kaupunki
Yhteyshenkilö	Ark Kaisa-Mari Immonen
Laskutus	Kemin Kaupunki Valtakatu 10 94110 Kemi
Läsnä	-----
Tarkastaja	Ins Ari Nevala
Omistushistoria	Kemin kaupunki ostanut kiinteistön ilm 1990-luvun alussa
Tarkastusta rajoittavat tekijät	Maan- ja lumenalaiset rakenneosat.

5.Käytössä olleet asiakirjat ja omistajatiedot

Piirrustuksia ei ko hetkellä ollut käytettävissä.Tietoja Museoyhdistyksen tekemästä arviokirjasta ja rakennuksesta/rakenteista päätellyt tiedot

6.Tehdyt korjaukset, muutokset ja laiteuusinnat

Rakennusta laajennettu keittiösalla ilm 1900-luvun alkupuolella ja 1950-luvulla pihanpuoleiseen päähän peh-wc ja ljh-osalla.1950-luvun remontin yhteydessä entisillä osilla tehty pintaremonttia,keittiö/keittiökalusteet laitettu sekä öljylämmitteinen vesikeskuslämmitys patteriverkoston kautta.Remontissa rakennukseen tuotu vesi- ja viemäri kalusteineen ja ko tiloineen(peh-wc/k).Ikkunat uusittu.

Rakennus jäänyt kylmilleen ilm 1990-luvulla(uitto lopetettu)lvis-järjestelmiä,laitteineen/kalusteineen osin purettu.Vesikatton huopaa uusittu pihalappeella kattovuotojen ja ko aiheuttaminen vahinkojen jälkeen ilm 2000-luvulla

6.Talousrakennus

Talousrakennuksen takaosalle tehty ilm 1950-luvulla lisävarastoja ja päätyvarastoja sisustettu massapahvilla,osin insulit-levytyksellä ja pihapään varaston laualattia eristetty päältä ja levytetty.

7.Omistajan havaitsemat viat ja puutteet

Talo ollut kylmillään 1990-luvulta aiheuttaen pintoihin paikoin kosteusvikoja.Vesikatto vuotanut sisätiloihin/rakenteisiin aiheuttaen ko kohdille osin mikrobi ja -lahovikoja samoin talousrakennuksessa.Vesi- ja viemäriputkituksia kalusteineen purettu

8. Havainnot tila- ja rakennekohtaisesti

8.1. Ulkoalueet

8.1.1. Piha-alueet, pihanvarusteet, rakennelmat, jätehuolto

Tasainen tontti naapurin tasossa, takana Kemijoen Majapudas selvästi alempana, tien takana maasto laskee rantaa kohden. Tontilla erillinen talousrakennus (kts 8.3.1). Tontin kulkuosilla sorastus, liitymässä ei rumpuputkea, rajalla osin lauta-aita (heikkokuntoinen)

Vika, puute

8.1.2. Tontti, tontin pintavedet, salaojitus, sadevesipoistot

Rakennuspaikka on tontin sivuosalla putaan lähellä, takaosalla talousrakennus. Salaojitusta (hiekkapohjainen maasto) ja sadevesipoistoja rakennuksella ei ole.

Vika, puute Sadevesipoistoista kourut/syöksytorvet sekä rännikaivot poistoputkineen puuttuu ja rakennusvierustan kallistukset puutteelliset, takana em Majapudas selvästi alempana. (huom rakennuksessa tuuletettava alapohja; sade- ja sulamisvedet vietävä 4-5 m rakennuksesta ja rakennusvierustan kallistukset 1:20/3 metrille)

8.1.3. Sade- ja jätevesikaivot

Rakennus likakaivot tyhjennyksellä ilm 1960-luvun remontista.

Vika, puute Kts lvis-laitteet

8.1.4. Pihan varusteet ja liittymät

Talovesijohto ilm 1950-luvun remontista, ko hekellä suljettuna ja mittari poistettu

Vika, puute Kts lvis-laitteet

8.2. Rakennustekniikka

8.2.1. Perustus/sokkeli

Rakennuksessa lohkokiviperustus maalattuna osin aukoitettuna, ko aukoilla lautaverhous, päädyn laajennusosalla maalattu betoninen sokkelipalkkiperustus. Talon alla kivien päältä tehtyjä puisia väliperustuksia sekä puupetien päältä tehty uunin ja piipun perustukset. Etuosalla harkkokiviperustainen kuistiosa.

Vika, puute Pihasisvulla keittiön kohdalla yksi perustusten lohkokivi ja maapohja ko kohdalla painahtanut.

8.2.2. Alapohja (ei piirrustuksia, alle luukku pihasisvulla)

Rakennuksessa alkuperäisosalla sammalkuntaeristeinen, jatko-osalla (k) muhaeristeinen (n 300-400mm) puupalkkikannatteen tuulettava alapohja ns rossipohja. Laajennusosalla (peh-wc/ljh) betoninen työlaatta päällä betoninen pintalaatta pinnoitteineen. Rossipohjan alapinnassa al.per osalla limilaudoitus ja laudoitus jatko-osalla. Talon alla uunien/piipujen perustuksina em puupedit kivien päällä, osin välitukia kiven päällä Yläpinnassa lauta maalattuna, osin ko päällä huopohjainen muovimatto. Peh-wc:ssä em betonilaatta laatoitettuna. Lämmönjakohuoneessa lattiassa maanvarainen betonilaatta lämmöneristeen/hiekkatäytön päällä maalattuna. Rossipohjaosilla tuuletus sokkelissa olevien tuuletusaukkojen ja välisien laudoituskohtien kautta. Kuistiosalla (eristämätön) alapohjassa lattianiskat ja lautalattia.

Vika, puute Alapohjan alla maapohjan puhdistus, tasaus, tuuletustilan korkeus suos n 500 mm (pihapäässä matala), tuuletusaukkoja oltava 0.4% tuuletettavan pohjan alasta. Katon vuotokohdan kohdalla (keittiössä) piipun vieressä alapohjan rossilaudoituksessa kosteusjälkiä (huom eristeet/ko kohta) ja etusivulla keittiön ulkonurkan vieressä alapohja-osa pudonnut (ts-levy ja villaeristeitä, ilm putkinousukohta tvs). Peh-wc: betonilaattiassa hiushalkeamia, ljh-lattia/seinä-/hormialaosa kosteat.

8.2.3. Ulkoseinä ja julkisivun varusteet

Rakennuksen ulkoseinänsä ns tasakertaan asti alkuperäiset lankuista ladotut seinät(50x175mm lankku,keittiösällä 50x150 mm lankku),tasakerran yläpuolelle 3-hirsikertaa samoin pääty- ja väliseinäkolmioissa hirsi. Lankkuseinien sisäpuolella massapahvi tapetoituna tai maalattuna,keittiössä maalattu kovalevy.Päätylaajennuksessa(peh-wc) 50x100mm puurunko/villaeristys,sisäpuolella paperi ja laudoitus pinnoitteineen.Lankkuseininen ulkopinnassa tervapaperi (1900-luvun vaihteesta,kivihiilipiikettä?),vaakakoolaus julkisivun pystylaudoitusta saumarimalla.Päädyn laajennusosalla laudoitus ja em pystylauta saumarimalla.

Vika,puute Ulkoseinällä vanhojen vuotokohtien kohdilla(et/oh) kuivia vuotojälkiä,olohuoneseinällä seinäyläosassa(ja vieressä yläpohjaosassa)laho ja mikrobivikaa.Keittiössä katon vanhassa vuotokohdassa(huopaa korjattu) seinäyläosassa mikrobi- ja lahovikoja.Takasivuilla mh:n oh-nurkalla ja keittiössä piipun kohdalla/piipun ympärillä ko hetkellä kattovuotoa osin ulkoseinähirren päälle(hirsipinnassa vesivalumaa).Makuu- ja välihuonekattojen haltex-levyissä ja seinillä paikoin valumajälkiä(ojin vanhoja,em kattuhuopaa korjattu).Julkisivulaudoituksessa etenkin etelä-sivulla,-päädyssä kunnostamista,alaosissa paikoin lahovikoja(sadevesipoistot puuttuu/puuttuneet)Laajennusosalla(ljh/peh-wc) julkisivun alta tuuletusrako puuttuu.

8.2.4. Ikkunat ja ovet

Ikkunat uusittuja 3-kertaisia msk-ikkunoita,peh:ssa 2-kertaiset,ulko- ja väliovet pääosin alkuperäiset(matala standardia).

Vika,puute Ovissa ja ikkunoissa huoltoa/kunnostamista,ulko-ovessa uusiminen.

8.2.6. Yläpohja ja ullakko

Yläpohja lankku-/hirsirakenteisilta pääty- ja poikkiväliseiniltä hirsi- ja puupalkkikannatettu sammalkunta/muhaeristeinen yläpohja.Lämmöneristeinä yläpohjassa alaosassa em 100mm kumtaeristettä hiekkapainoiteen päällä 200-400mm muhia.Alapinnassa,laudoitus,alkuperäinen panelointi ja 1950-luvun remontissa asennettu koolaus paneeli- tai haltex-levykatot,keittiössä kovalevy maalattuna.Laajennusosalla ljh:ssa katossa betoniholvi ja 150mm villaeristys,peh-wc-osalla puupalkkikannatus ulko ja väliseiniltä ja 150mm villaeristys,alla rakennuspahvi ja koolaus sekä reitetty kovalevy maalattuna.Ullakolle tikkaat eteistilasta ja laajennuksen katolla luukku ko ullakolle.

Vika,puute Vanhoissa katon vuotokohdissa keittiössä ja olohuoneessa pihasisvulla eristeissä ja puuosissa mikrobi- ja lahovaurioita,keittiön kohdalla osin kantavissa rakenteissa lahovikaa.Takasivulla(ent kattuhuopa)ko hetkellä katto vuoti/vettä tippasi piipun ja oh/mh:n väliseinän kohdilla räystään vieressä,ko vuotokohdilla eristeosat märät(osin jässä),ko eristeissä ja vastaisissa puuosissa mikrobi- ja lahovikoja.Makuuhuoneiden ja välihuoneen kattojen haltex-levyissä ja yläpuolen alkuperäisessä ponttilaudoituksessa vuotojälkiä ja ko aiheuttamia kosteusvikoja.Laajennusosalla lämmönjakohuoneen betonikaton päällä villat märkänä(sisällä kosteusjälkiä)osin villat märkänä peh-wc:n katossa(katto ja kattoluukku vuotanut).Piipujen eristys ullakolla suos(palovilla tvs)

8.2.7. Vesikatto ja katon varusteet

Vesikatto pääty- ja poikkiväliseiniltä pyöröpuupalkkikannatteinen(kurkihirsi) harjakatto rakenteineen/vesikattolaudoituksineen ja kattohuopineen.Laajennusosalla alkuperäiset kattoniskat ulko- ja väliseiniltä kannatettuna päällä alkuperäinen laudoitus ja huopakate.Katolla kaksi piippua(tiili-,ja sementtitiilimuurattu) ja laajennusosalla osalla oma tiilipiippu.Kuistiosalla huopakatteinen vesikatto päärakennuksen räystäslinjaa alempana.Sadevesipoistoja ei ole,eikä lapetikkaita,talotikkaat pihasisvulla.Kattohuopaa paikattu pihasisvulla kattovuotojen jälkeen.

Vika,puute Kattuhuopa heikkokuntoinen(etu sivulla kunnostettu),ko hetkellä katto vuoti takasivulla 5-6 kohtaa,ko kohdilla katto laudoitus märkänä,räystäillä hieman lahovikaa.Katolla piipuissa kunnostamista,yksi piipuista romahtanut sadevesipoistoista sadevesikourut,syöksytorvet ja ko alta rännikaivot poistoputkineen puuttuu.

8.3. Huonetilat

8.3.1. Talousrakennus (kylmiä varastotiloja;päädyissä parviosat)

8.3.1.1. Perustukset ja ala- välipohja sekä yläpohja

Rakennuksessa maan päällinen luonnonkiviperustus. Alapohjassa puupalkkinnatitettavat tuuletettavat lautaslat-
tiat,pihapään varastossa ko lautaslattian päällä koolaus 100mm ja villaeristys ja levytys.Päätyvarastoissa
parviosat joiden välipohja puupalkkikannateinen palkkipinnassa lautaslattia.

Vika,puute Perustus paikoin matala puuosat lähellä maan pintaa,perustuskorkeus=julkisivun etäisyys maasta suos
min 300mm.Alapohjan tuuletustila matala.Pihapään alakerran huonetilassa lautaslattian päällä päätyseinällä
koolattu villaeristeinen lattia märkä(katto vuoti).Lattian eristeet/vastaiset puuosat märät,levy pinnassa la-
hovikainen alapinnassa kosteusjälkiä.Välipohja em kohdalla päätyseinällä myös märkä(katto vuoti)ja puu-
osat/kantavat puuosat lahovikaisia,välipohja roikkui(lähes romastamispisteessä).Takasivulla keskiosan lisä-
varaston muhaeristeinen yläpohja romahtanut(katto vuotanut,puuosat/kantavat puuosat lahoneet)

8.3.1.2. Ulkoseinät

Rakennuksessa hirsiseinät sisällä päätyvarastoissa osin massapahvilla tai insulit-levyllä pinnoitettuna.
Rakennuksen takana jälkikäteen tehtyjä puurunkoisia lautavuorattuja lisävarastotiloja,keskiosalla hisiraken-
teinen osa missä yläpohja muhaeristetty(kts em). Ikkunat ja ovet alkuperäiset

Vika,puute Rakennuksen katto vuoti ko hetkellä useammasta kohtaa,vettä valui paikoin hirsiseiniä pitkin kostuttaen pin-
nassa olevat massapahvit.Hirsialaosissa(alhaalla)ja nurkissa paikoin lahokohtia sekä em päätyhuoneissa
märän massapahvin alla puupinnoissa kosteus,osin lahovikoja.Julkisivun laudoitusosilla ja ikkunoissa sekä
ovissa kunnostamista.

8.3.1.3. Vesikatto

Vesikatto pääty ja poikittaisilta väliseiniltä kurkhihrellä ja ulkoseiniltä kattosoiroilla kannatettu harjakatto,
katossa alkuperäinen laudoitus ja huopakate.Pihapäässä katossa erkkeriosa missä ns sisäjiiriä.Takaosan
lisävarastoissa loiva pulpettikatto hirisosan räystäärajan alapuolella alkuperäisellä laudoituksella ja huopa-
katteella.

Vika,puute Vesikatossa huopakate heikkokuntoinen "osin huopa puuttuu,valo paistaa",ko hetkellä katto vuoti tiloissa
useasta kohdasta aiheuttaen em kosteus-/lahovikoja.Pihapään varaston parven erkkeriosan jiireissä katto
vuotanut/lahottanut katon puuosia/kantavia puuosia niin että ko kohdissa katto romahtamispisteessä.Katon
räystäillä lahovikoja/huopaa rikki/puuttuu ja sadevesipoistot puuttuu(puuttuneet)

8.3.1.4. Lvis-laitteet

Vesi- ja viemäripisteitä ei ko hetkellä ollut ja sähköt/sähköistys uusimiskunnossa.

8.3. Huonetilat

8.3.1. Päärakennus

8.3.2. Kuisti (kylmää eristämätöntä tilaa)

Kuistilla betonipilariperustus,seinissä maalattu kovalevy samoin katossa,lattiassa lautaslattia,ikkunat ja
ovi 1950-luvulta

Vika,puute Pinnoissa ja ikkunoissa sekä ovissa kunnostamista.

8.3.3. Lämmönjakohuone

Ljh-lattiassa betonilaatta maalipinnalla(viereistä peh-wc lattia alempana),lattiassa lattiakaivo,seinissä tiili-
seinät laastipinnalla,katossa betoniholvi betonipinnalla.Tilasta keskuslämmityskattila laitteinen poistettu

Vika,puute Lattiassa ja hormialaosassa(alhaalla) kohonneita kosteusarvoja,pinnassa kosteusjälkiä(alunaa=kosteuden
irroittamia betonisuoloja).Betonikatossa kosteusjälkiä(katto/kattoluukku vuotanut/vuoti.)

8.3.4. Tupakeittiö

Tilojen seinissä(lankkuseinien pinnassa) kovalevylevy maalattuna,katossa(alaslaskettu ent lautakaton alla) kovalevy maalattuna ja lattiassa al.per lautalattia päällä huopapojainen muovimatto.Keittiökalusteet ja ko osan pinnat(mani-levy)1950-luvun remontista,tilassa muurattu leivinuuni

Vika,puute Tilan lv-kalusteita poistettu,sisäkatto(yläpohja)pudonnut peh-wc kulmalla kattovuodon seurauksena ja katossa vuotojälkiä takasivulla(kts yläpohja/seinäyläosat),lattia/alapohja eristeet pudonneet etukulmalla katon vuotokohdalla ja kosteusjälkiä piipun perustuksen vieressä kts alapohja.Pinnoissa/kalusteissa kunnostamista

8.3.5. Olohuone,makuuhuoneet ja välihuoneet (1950-luvun remontin asussa)

Tilojen seinissä (lankkuseinien pinnassa) massapahvi maalattuna,katossa olohuoneessa sormipaneeli la-kattuna,muissa honeissa alalaskettu haltex-levykatto(al.per maalatun paneelikaton alapuolella).Latioissa lautalattia pinnassa huopapohjainen muovimatto.Ohuoneessa avotakka(remontista 1950-luvulta) ja huone-tiloissa ns kiinteitä(paikan päällä tehtyjä)komeroja.

Vika,puute Pinnoissa kunnostamista mm huonetilojen sisäkattojen alalasketuissa haltex-levykatoissa ja yläpuolen al.per paneelikatoissa monin paikoin vuotojälkiä,-vikoja(kts em vesikatto ja yläpohja)

8.3.6. Pesuhuone-wc (1950-luvun remontista/laajennuksesta)

Tilassa lastulevyvyleyseinät maalattuna osin pinnassa ns mani-levy(pinnoitettu kovalevy),lattiassa betoni-laatta laatoitettuna,lattiassa lattiakaivo,katossa reitetty kovalevy maalattuna.Ilmanvaihtona painovoimainen poisto,l-v-kalusteita tiloista poistettu,nurkalla viemärin tuuletusputki.

Vika,puute Pinnoissa kunnostamista(uusiminen) samoin lv-kalusteissa/kalusteissa,laatoitetussa betonilattiassa hius-halkeamia.

8.3.7. Eteistila

Eteistilan seinissä ja katossa lakattu sormipaneeli(50-luvun remontista),lattiassa lautalattia pinnassa huopapohjainen muovimatto.Tilassa ns kiinteitä komeroja ja tikasportaat yläkertaan

Vika,puute Paneelikatossa vanha vuotojälki(kts em yläpohja/vesikatto)

8.4. Lämmitys,vesijohto ja viemärijärjestelmät

Lämmitys-,vesi- ja viemäri järjestelmät kalusteineen poistettu käytöstä

8.4.1. Kattila,poltin ja öljysäiliö

Lämmitysjärjestelmän laitteita osin poistettu/purettu.Lämmitysjärjestelmän uusiminen em rakenteiden/pintojen korjauksien yhteydessä.Päädysä maanalainen teräksinen öljysäiliö(tarkastus/kunnostus mahd poisto)

8.4.2. Lämpölinjat,patterit,paisunta-astia,automatiikka

Ollut vesikiertoinen vesikeskuslämmitys patteriverkoston kautta,kattila laitteineen poistettu.

Vika,puute Kattila laitteineen purettu/poistettu.Lämmitysijärjestelmän uusiminen em rakenteiden/pintojen korjauksien yhteydessä

8.4.3. Piippu ja tulisijat

Piipput alkuperäisiä(tiili-/sementtitiilimuurattuja) tai laajennuksesta,tulisijoina olohuoneen avotakka ja keittiön leivinuuni,ljh:sta em kattila poistettu

Vika,puute Piipujen kunnostus/korjaus yhden yläpää romahtanut toisissa tiiliä lohkeillut,sääsuojat puuttuu(kts vesikatto ja yläpohja)

8.4.4. Vesijohtoverkosto ja -kalusteet

Vesijohtoverkosta kalusteineen osin purettu(verkosto 1950-luvun remontista n 70 v)

Vika,puute Vesijohtoverkoston uusiminen kalusteineen.

8.4.5. Viemäriverkosto ja -kalusteet

Viemäri verkosto 1950-luvun laajennuksesta/remontista

Vika,puute Verkoston kunnostus/uusiminen,kalusteet uusittava.

8.5. Sähköistys

Sähköistys alkuperäinen/laajennuksesta/remontista 1950-luvulta

Vika,puute Sähköistuksen uusiminen em rakenteellisten/pintakorjausten yhteydessä.**8.5.1. Sähkölaitteet ja -kalusteet**

Alkuperäisiä/laajennuksesta/remontista 1950-luvulta

Vika,puute Uusiminen em sähköistuksen uusimisen yhteydessä**8.6. Ilmanvaihto ja ilmanvaihtolaitteet**

Ilmanvaihtona painovoimainen poisto ja tuloilma tuulettamalla.

Vika,puute Kunnostus/huolto poistohormien osalta piipujen korjauksien yhteydessä**8.7. Muut laitteet**

Palovaroittimia oltava 1 kpl/60asm2/krs.Rakennuksessa ei tv-antenneja

Vika,puute

10.Tiloissa tehtyt kosteusmittaustulokset ja rakenneavaukset

Mittauspäivä	20-22.4.2023	(ollut tyhjillän lämmittämättömänä ennen ko mittaus-pvm)	
Mittari	1.Rotronic Hygromer A2 (rakennekost.mittari) 2.Tramex Compact(puu-/levykosteusmittari)		
	3.Tramex Moisture E(pintakosteusmittari) 4.Tramex Leek S(kosteudenosoitin)		
Tilojen seinät ja lattiat mitattiin/tarkistettiin pinta- ja levy-/puuainesmittareilla sekä kosteudenosoittimella.			
Mittari	Mittauspaikka	Mitt.tulos	
Mittari nr	Huonetila/rakenneosa	Suh.kost/lämpöt	
3.4.	Peh-wc:n seinät	30 Rh	
3.4.	Peh-wc:n lattia	50-60 Rh	
3.4.	Ljh-lattia	80 Rh	
3.4.	Ljh-katto(kattoluukku vuotanut)	80 Rh	
3.4.	Ljh-seinäalaosat	80 Rh	
3/4.	Olohuoneen lattiapinta	30 Rh	
3/4.	Makuuhuoneitten ja välihuoneen lattiapinta	30 Rh	
3/4.	Huonetilojen seinäalaosat	30 Rh	
3/4.	Yläpohjassa vuokohtien puu- ja eristealaoat	80-90 Rh	
3/4.	Seinäayläosat yläpohjatasossa kattovuotokohtien kohdilla	80-90 Rh	
1.	Ulkoilma	70,0Rh/5,1C	
1.	Huoneilma keittiössä	60,3Rh/5,3C	
	Vk= materiaalin kosteuspuutisuus(paino-%) RH= ilman suhteellinen kosteus (%)		
	ei riskiä	pieni riski	suuri riski
	Vk <15	15...20	>20
	RH % <70	70...85	>85
	Homeen kasvun riski eri kosteuksissa,kun lämpötila on kasvulle otollinen (Ympäristöopas 97 taul 10)		

Rakenneavaukset/materiaalinäytteet

Päärakennuksessa yläpohjaeristeitä avattiin yläullakolla katon vuotokohdissa 5-6 kohtaa(eriasteisia kosteusvikoja eriste- ja puuosissa;vettä tippasi tai vanhoja vuotokohtia)Em kohdat edelleen avattavissa nähtävissä.

11. Vakavimmat havaitut viat ja puutteet

8.1. Ulkoalueet

8.1.2. Tontti,tontin pintavedet,salaoitus,sadevesipoistot

Vika,puute Sadevesipoistoista kourut/syöksytorvet sekä rännikaivot poistoputkineen puuttuu ja rakennusvierustan kallistukset puutteelliset,takana em Majapudas selvästi alemmna.(huom rakennuksessa tuuletettava alapohja: sade- ja sulamisvedet viettä 4-5 m rakennuksesta ja rakennusvierustan kallistukset 1:20/3 metrille) (kuvat 1-2)

8.2. Rakennustekniikka

8.2.1. Perustus/sokkeli

Vika,puute Pihasivulla keittiön kohdalla yksi perustusten lohkokivi ja maapohja ko kohdalla painahtanut.(kuva 2)

8.2.2. Alapohja (ei piirrustuksia,alle luukku pihasivulla)

Vika,puute Alapohjan alla maapohjan puhdistus,tasaus,tuuletustilan korkeus suos n 500 mm (pihapäässä matala),tuuletusaukkoja oltava 0.4% tuuletettavan pohjan alasta.Katon vuotokohdan kohdalla(keittiössä) piipun vieressä alapohjan rossilaudoituksessa kosteusjälkiä(huom eristeet/ko kohta) ja etusivulla keittiön ulkonurkan vieressä alapohja-osa pudonnut(ts-levy ja villaeristeitä,ilm putkinousukohta tvs).Peh-wc: betonilaattiassa hiushalkeamia,ljh-lattia/seinä-/hormialaosa kosteat.(kuvat 3-8)

8.2.3. Ulkoseinä ja julkisivun varusteet

Vika,puute Ulkoseinällä vanhojen vuotokohtien kohdilla(et/oh) kuivia vuotojälkiä,olohuoneseinällä seinäyläosassa(ja vieressä yläpohjaosassa)laho ja mikrobivikaa.Keittiössä katon vanhassa vuotokohdassa(huopaa korjattu) seinäyläosassa mikrobi- ja lahovikoja.Takasivuilla mh:n oh-nurkalla ja keittiössä piipun kohdalla/piipun ympärillä ko hetkellä kattovuotoa osin ulkoseinähirren päälle(hirsipinnassa vesivalumaa).Makuu- ja välihuonekattojen haltex-levyissä ja seinillä paikoin valumajälkiä(ojin vanhoja,em kattuhuopaa kojattu).Julkisivulaudoituksessa etenkin etelä-sivulla,-päädyssä kunnostamista,alaosissa paikoin lahovikoja(sadevesipoistot puuttuu/puuttuneet)Laajennusosalla(ljh/peh-wc) julkisivun alta tuuletusrako puuttuu.(kuvat 9-13)

8.2.4. Ikkunat ja ovet

Vika,puute Ovissa ja ikkunoissa huoltoa/kunnostamista,ulko-ovessa uusiminen.(kuva 14)

8.2.6. Yläpohja ja ullakko

Vika,puute Vanhoissa katon vuotokohdissa keittiössä ja olohuoneessa pihasivulla eristeissä ja puuosissa mikrobi- ja lahovaurioita,keittiön kohdalla osin kantavissa rakenteissa lahovikaa.Takasivulla(ent kattuhuopa)ko hetkellä katto vuoti/vettä tippasi piipun ja oh/mh:n väliseinän kohdilla räystään vieressä,ko vuotokohdilla eristeosat märät(osin jäässä),ko eristeissä ja vastaisissa puuosissa mikrobi- ja lahovikoja.Makuuhuoneiden ja välihuoneen kattojen haltex-levyissä ja yläpuolen alkuperäisessä ponttilaudoituksessa vuotojälkiä ja ko aiheuttamia kosteusvikoja.Laajennusosalla lämmönjakohuoneen betonikaton päällä villat märkänä(sisällä kosteusjälkiä)osin villat märkänä peh-wc:n katossa(katto ja kattoluukku vuotanut).Piipujen eristys ullakolla suos(palovilla tvs)(kuvat 15-24)

8.2.7. Vesikatto ja katon varusteet

Vika,puute Kattuhuopa heikkokuntoinen(etu sivulla kunnostettu),ko hetkellä katto vuoti takasivulla 5-6 kohtaa,ko kohdilla katto laudoitus märkänä,räystäillä hieman lahovikaa.Katolla piipuissa kunnostamista,yksi piipuista romahtanut sadevesipoistoista sadevesikourut,syöksytorvet ja ko alta rännikaivot poistoputkineen puuttuu. (25-30)

8.3. Huonetilat

8.3.1. Talousrakennus

8.3.1.1. Perustukset ja ala- välipohja sekä yläpohja

Vika,puute Perustus paikoin matala puuosat lähellä maan pintaa,perustuskorkeus=julkisivun etäisyys maasta suos min 300mm.Alapohjan tuuletustila matala.Pihapään alakerran huonetilassa lautalattian päällä päätyseinällä koolattu villaeristeinen lattia märkä(katto vuoti).Lattian eristeet/vastaiset puuosat märät,levy pinnassa lahovikainen alapinnassa kosteusjälkiä.Välipohja em kohdalla päätyseinällä myös märkä(katto vuoti)ja puuosat/kantavat puuosat lahovikaisia,välipohja roikkui(lähes romastamispisteessä).Takasivulla keskiosan lisävaraston muhaeristeinen yläpohja romahtanut(katto vuotanut,puuosat/kantavat puuosat lahoneet) (kuvat 31-38)

8.3.1.2. Ulkoseinät

Vika,puute Rakennuksen katto vuoti ko hetkellä useammasta kohtaa,vettä valui paikoin hirsiseiniä pitkin kostuttaen pinnassa olevat massapahvit.Hirsialaosissa(alhaalla)ja nurkissa paikoin lahokohtia sekä em päätyhuoneissa märän massapahvin alla puupinnoissa kosteus,osin lahovikoja.Julkisivun laudoitusosilla ja ikkunoissa sekä ovissa kunnostamista.(kuvat 39-42)

8.3.1.3. Vesikatto

Vika,puute Vesikatossa huopakate heikkokuntoinen "osin huopa puuttuu,valo paistaa",ko hetkellä katto vuoti tiloissa useasta kohdasta aiheuttaen em kosteus-/lahovikoja.Pihapään varaston parven erkkeriosan jiireissä katto vuotanut/lahottanut katon puuosia/kantavia puuosia niin että ko kohdissa katto romahtamispisteessä.Katon räystäillä lahovikoja/huopaa rikki/puuttuu ja sadevesipoistot puuttuu(puuttuneet)(kuvat 43-44)

8.3. Huonetilat

8.3.1. Päärakennus

8.3.3. Lämmönjakohuone

Vika,puute Lattiassa ja hormialaosassa(alhaalla) kohonneita kosteusarvoja,pinnassa kosteusjälkiä(alunaa=kosteuden irrottamia betonisuoloja).Betonikatossa kosteusjälkiä(katto/kattoluukku vuotanut/vuoti.)

8.3.4. Tupakeittiö

Vika,puute Tilan lv-kalusteita poistettu,sisäkatto(yläpohja)pudonnut peh-wc kulmalla kattovuodon seurauksena ja katossa vuotojälkiä takasivulla(kts yläpohja/seinäyläosat).lattia/alapohja eristeet pudonneet etukulmalla katon vuotokohdalla ja kosteusjälkiä piipun perustuksen vieressä kts alapohja.Pinnoissa/kalusteissa kunnostamista (kuva 52)

8.3.5. Olohuone,makuuhuoneet ja välihuoneet

Vika,puute Pinnoissa kunnostamista mm huonetilojen sisäkattojen alalasketuissa haltex-levykatoissa ja yläpuolen al.per paneelikatoissa monin paikoin vuotojälkiä,-vikoja(kts em vesikatto ja yläpohja)(kuvat 45-50)

8.3.6. Pesuhuone-wc

Vika,puute Pinnoissa kunnostamista(uusiminen) samoin lv-kalusteissa/kalusteissa,laatoitetussa betonilattiassa hiushalkeamia.(kuva 52)

8.3.7. Eteistila

Vika,puute Paneelikatossa vanha vuotojälki(kts em yläpohja/vesikatto)

8.4.2. Lämpölinjat,patterit,paisunta-astia,automaatiikka

Vika,puut Kattila laitteineen purettu/poistettu.Lämmitysjärjestelmän uusiminen em rakenteiden/pintojen korjauksien yhteydessä

8.4.3. Piippu ja tulisijat

Vika, puute Piipujen kunnostus/korjaus yhden yläpää romahtanut toisissa tiiliä lohkeillut, sääsuojat puuttuu (kts vesikatto ja yläpohja)

8.4.4. Vesijohto, viemäri ja sähköverkosto sekä -kalusteet

Vika, puute Verkostojenn kunnostus/uusiminen, kalusteet uusittava.

Valokuvia kohteesta



1-2. Sadevesipoistot puuttuu (kourut, syöksyt, rännikaivot poistoputkineen), kallistukset tasaiset, etusivulla perustuskivi painahtanut



3-4. Alapohjan alla maanpinnan puhdistus, pihapäässä (tupakeittiö) tuuletustila matala



5-6. Pihasisivulla keittiöseinällä alapohja pieneltä osin pudonnut, perustuskivi painunut. Piipujuuressa alapohjassa kost.jälkiä/-vikaa



7-8. Lämmönjakohuoneen lattia kostea/kosteusjälkiä. Peh-wc:n lattian betonilaatassa hiushalkeamia



9-10. Ulkoseinäyläosissa/yläpohjassa pihasisivulla (ent k/oh-et:n vuotkohdat) vanhoja kosteusvaurioita (kattohuopa uusittu)



11-12. Ulkoseinäyläosissa/yläpohjassa takasivulla (k/mh-kulmalla ja k:ssä piipun alla ympärillä) merkkejä kosteusvaurioita



13-14. Julkisivun alapäässä paikoin lahovikaa, maalipinnassa kunnostamista. Ikkunoissa kunnostamista



15-16. Yläpohjassa/em ulkoseinäyläosassa kuivuneita(katto korjattu) kosteusvauriokohtia pihasivulla keittiössä ja oh/et seinällä



17-18. Takasivulla yläpohjan mh/oh-nurkalla katto vuoti, ko kohdalla laho- ja mikrobivaurioita puu- ja eristeosissa (kts ulkoseinät)



19-20. Keittiön piipun ympärillä/alalappeella katto vuoti, ko kohdilla yläpohjan/ulkoseinän puu- ja eristeosissa laho-/mikrobivaurioita



21-22. Vesikattolaudoituksessa ja huonetilojen sisäkatoissa useissa kohdissa vanhoja kosteusjälkiä (kts em yläpohja)



23-24.Laajennusosan(peh-wc ja ljh) yläpohjassa/katoissa märkiä villoja(kattoluukku/katto vuotanut)



25-26.Vesikaton kattuhuopa heikkokuntoinen takalappeella(pihalappeella korjattu).Yksi piipuista romahtanut



27-28.Katolla piippujuuret vuotaa ja piipuissa kunnostamista,sääsuojia(hattua) ei ole



29-30. Kuistin lapeliittymän huopanosto puuttuu, laajennuosan lapeliittymän huopanostossa tiivistämistä (kost. kälkiä alla)

Talousrakennuksen kuvia



31-32. Talousrakennuksessa matala kiviperustus, alahirisissä paikoin lahovikaa (sadevesipoistot puuttuu)



33-34. Pihapään huonetilassa lattia eristeineen päädyssä laho laudoituksen päällä, talon alla alapinnassa kosteusjälki



35-36. Pihapään huonetilan välipohja parven alla lahovikainen; ähes romahtamispisteessä. (kts seur)



37-38. Vesikatto vuotaa/vuotanut (valo paistaa) pihapään huonetilan parviosalla, puuoissa lahovikoja, jiiri romahtamassa



39-40. Talousrakennuksen vesikatto vuotaa/vuotanut kostuttaen pintojen massapaveja, aiheuttaen paikoin laho- ja kosteusvikoja



41-42. Talousrakennuksen lisävarastoissa katto vuotaa/vuotanut, välivaraston muhaeristeinen yläpohja romahtanut



43-44. Talousrakennuksen vesikaton huopakate osin puuttuu, laudoituksessa/räystäässä lahoavikoja. Sadevesipoistoja ei ole ollut



45-46. Päärakennuksen huonetilojen katto ja seinäpinnoissa vanhoja vuoto/valumajälkiä (kts em vesikatto/yläpohja)



47-48. Keittiössä ja mh:ssa katto/yläpohja lahonut putki(kts em yläpohja/vesikatto)



49-50. Päärakennuksen huoneeseinien ja -kattojen pintamateriaalien alla paikoin vanhoja vuotojälkiä ja -vikoja.



51-52. Tilojen lvis-järjestelmien ja -kalusteiden uusiminen tehtävien pinta- ja rakenneremonttien yhteydessä



Siirtolapuutarhan asemakaavan valmisteluaineistosta saadut lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet

LAUSUNNOT: 4 kpl	VASTINEET:
<u>Tornionlaakson museo 27.7.2022:</u> <u>Rakennettu kulttuuriympäristö ja suojelutilanne</u> Kaavamuutosalue sisältyy valtakunnallisesti merkitävään rakennettuun kulttuuriympäristöön <i>Lapin uitto- ja savottatukikohdat, Myllyniemi</i> (RKY2009). Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta tulee huolehtia näille alueille kohdistuvissa hankkeissa. Myllyniemen sortteerialue oli Euroopan suurimpia erottelutyömailta ja Kemijoen uittohistorian merkittävän alue, jossa toiminta jatkui vuoteen 1991. Alueen rakennuskannasta on laadittu inventointi vuonna 1992. Valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön alue ulottuu Kemijoen rannalla Majaputaan molemmille puolille. Alueella on jäljellä runsaasti erotteluun liittyvää rakennuskantaa asuinrakennuksista, ruokalarakennuksista ja lukusaleista pajoihin, verstaisiin ja venehuoneisiin. Suunnittelun kohteena olevalla alueella sijaitsevat kolme rakennusta on suojeltu sekä voimassa olevassa yleiskaavassa, että asemakaavassa sr-1 ja sr-2 -merkinnöin. Tästä huolimatta rakennusten ylläpidosta ei ole huolehdittu vaan erityisesti rakennusten katteet ovat päässeet huonoon kuntoon ja erityisesti venesuulin ympärille on päässyt kasvamaan puita ja pensaita, jotka heikentävät rakennuksen säilymismahdollisuuksia. <u>Arkeologinen kulttuuriperintö</u> Suunnitellun asemakaavan alueelle ei sijoitu tunnettuja muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Tämä tulisi tulla esiin kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa sekä kaavaselostuksessa. Lähin kiinteä muinaisjäännös on vajaan 2 km päässä koillisessa, joen toisella rannalla, oleva valtakunnallisesti merkittävä arkeologinen kohde, keskiaikainen hautausmaa ja kirkonpaikka, Valmarinniemi (241010037). Lähialueen	Todetaan.

TORNIONLAAKSON MUSEO JATKUU...

korkeammilla rannoilla on merkkejä jopa rautakautista jäännöksistä. Kuivanuoron alueella lähin muinaisjäännös on **Vähä Kuivanuoro** (1000002896), joka sijoittuu asemakaavan alueelta noin 2,5 km lounaaseen, Vähä Kuivanuoron eli Vähämaan saareen. Tämä kiinteä muinaisjäännös on historiallisen ajan talonpohja ja hyvä esimerkki lähialueen muinaisjäännöksistä.

Todennäköisyys uusien muinaisjäännösten löytymiseen on maaston korkeuden ja historiallisen ajan maankäytön takia pieni. Noustuaan merestä 1600-luvulla, alue on ollut peltoa, pihapiiriä sekä Myllyniemen sortteerialuetta. Alueella on kuitenkin mahdollista olla tuntemattomia muinaisjäännöksiä. Tornionlaakson museon arkeologi käy virkatyönä tarkastamassa alueen.

Kaavaluonnokset

Siirtolapuutarhan toimintojen jäsentelyä varten valmisteluaineistossa on esitetty kaksi kaavaluonnosvaihtoehtoa, VE1 ja VE2. Vaihtoehtojen keskeisin ero koskee suojeltuja rakennuksia. Vaihtoehdossa VE1 kaikki kolme rakennusta on osoitettu suojeltaviksi nykyisin merkinnöin. Vaihtoehdossa VE2 ainoastaan venesuuli on osoitettu suojeltavaksi nykyisellä sr-2 -merkinnällä. Kaavaselostuksen luonnoksen mukaan siirtolapuutarhan alueelle on tarkoitus laatia kaavaprosessin aikana erilliset rakentamistapaohjeet. Leukalantien päähän on osoitettu LP-alue.

Tornionlaakson museon näkemyksen mukaan yleinen pysäköintialue olisi luontevampaa sijoittaa lähemmäs Kuivanuorontien ja Leukalantien risteystä, mikä vähentäisi tarpeetonta läpiajoa ja rauhoittaisi aluetta siltä osin. Pysäköintialueisiin liittyen suojeltavien puiden paikat on syytä tarkistaa paikkatietona, jotta niiden säilyminen voidaan varmistaa. Museon käsityksen mukaan kaikki kaavaluonnoksissa esitetyt paikat eivät vastaa todellista sijaintia. Rakentamistapaohjeen laatiminen on museon näkemyksen mukaan erittäin tervetullut ajatus. Ohjeilla voidaan tukea uudisrakentamisen sovittamista valtakunnallisesti merkittävän alueen rakennetun ympäristön tyylipiirteisiin.

Selostusta on päivitetty arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on todettu yleisellä tasolla, että kaavan toteuttamisen vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä.

Merkitään tiedoksi.

Ehdotetun pysäköintialueen sijainnin ei voida katsoa vähentävän kaavan myötä lisääntyvästä liikenteestä aiheutuvaa haittaa, sillä enemmistö alueen asuintaloista sijoittuu Kuivanuorontien varteen, jonka läpi liikenne joka tapauksessa kulkisi. Ehdotettu paikka lisäisi maisemahaittaa, sillä pysäköintipaikka sijaitisi lähelle asuintaloja, arvokkaalla maisema-alueella. Leukalantien varteen sijoittuu ainoastaan yksi asuintalo.

Kaavaehdotuksessa yleinen pysäköintialue on poistettu, koska ylimääräinen ajoneuvoliikenne pyritään ohjaamaan Myllyniemen puolelle.

Suojeltavien puiden sijainti on tarkistettu ja ehdotusaineisto sisältää rakentamistapaohjeet.



TORNIONLAAKSON MUSEO JATKUU...

Valtakunnallisen merkityksen huomioiminen kaavoituksessa

Tornionlaakson museo toteaa, että suunnittelualueen valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä sijaitsevilla suojelluilla rakennuksilla on merkitystä osana Kemijoen uiton historiaa ja Myllyniemen sortteerialuetta. Alueella sijaitsevat erityyppiset ja eri aikakausien rakennukset ilmentävät uittotoiminnan ja -kulttuurin kehitystä eri aikakausina. Suunnittelualueen historia maatilana tuo kokonaisuutena kerroksellisuutta. Myllyniemen yksittäisten rakennusten suhde kokonaisuuteen ja osana valtakunnallista merkitystä on keskeistä tälläkin suunnittelualueella olevien rakennusten suojelutavoitteiden määrittelyssä.

Kemijoen uiton Myllyniemen sortteerialueen rakennuskannasta on laadittu inventointi vuonna 1992. Inventoinnin jälkeen alueella ja sen rakennuksissa on tapahtunut muutoksia ja osa rakennuksista on jo purettu, minkä vuoksi tiedot ja rakennuskannan dokumentointi on tärkeää päivittää. On hienoa, että suunnittelualueen rakennuksista ja Myllyniemen sortteerin alueesta kokonaisuutena on laadittavana kulttuuriympäristöselvitys / rakennusinventointi.

Museo voi ottaa kantaa esitettyihin kaavaratkaisuihin olemassa olevan rakennuskannan osalta vasta, kun tämän selvityksen avulla voidaan tarkentaa suunnittelualueen rakennusten asemaa suhteessa valtakunnallisiin arvoihin. Selvityksen riittävyyden varmistamiseksi museo kehottaa kaavan laatijaa olemaan yhteydessä Tornionlaakson museoon. Muun muassa alueen rakentamishistorian kokonaiskuvan hahmottamiseksi ja mahdollisten historiallisen ajan arkeologisten kohteiden poissulkemiseksi museo pitää tärkeänä sisällyttää inventointiin riittävää kartografisten lähteiden läpikäyntiä ja rakentamishistorian havainnollistamista karttatastakastelun avulla.

Todetaan.

Kulttuuriympäristöselvityksen inventoija on esitellyt selvityksen alkuvuodesta kaupungille ja vastuuseolle kokouksessa, jossa keskusteltiin Myllyniemen alueen tilanteesta.

Kaavaehdotuksessa on arvioitu suunnittelualueen rakennusten suhdetta uiton alueen rakennus- ja kulttuurihistoriaan.

Kemin Energia ja Vesi Oy 12.8.2022:

Sähkönsiirto

Suunnitellulla kaava-alueella ei ole voimassa olevia sähköliittymiä. Alueen läpi kulkee pienjännitteinen



KEMIN ENERGIA JA VESI JATKUU....

ilmajohto, joka tulee todennäköisesti purettavaksi kaava-alueen rakentamisen yhteydessä. Kaava-selostuksessa mainitaan, että kunnallistekniikan osalta ei tule muita toimenpiteitä kuin ko. ilmajohdon mahdollinen siirtäminen maan alle. Toisaalta selostuksessa todetaan myös, että tavoitteena on palstojen sähköistäminen. Jakeluverkonhaltijalla on omalla toiminta-alueellaan liittämisvelvollisuus, jolloin tekniset vaatimukset täyttävä sähkökäyttöpaikka on joka tapauksessa liitettävä sähköverkkoon.

Sähkökäyttöpaikkojen liittämisen periaatteena on, että kullakin kiinteistöllä on vain yksi liittymä. Siirtolapuutarhan palstat voidaan katsoa olevan omia, erillisiä kiinteistöjä. Tällöin on perusteltua menetellä siten, että jokaiselle palstalle tulee ottaa oma sähköliittymä. Asemakaava-alue tulee energiaviraston vahvistamien liittymien hinnoittelumenetelmien mukaisesti automaattisesti vyöhykkeen 1 hinta-alueen piiriin, jossa sähköliittymien hinnat ovat suhteellisen edullisia.

Edellä mainittujen seikkojen perusteella voidaan pitää todennäköisenä, että suurin osa siirtolapuutarhan rakennettavista palstoista sähköistetään. Yhteisrakentamisen mahdolliset hyödyt huomioon ottaen olisi edullisinta asentaa palstojen sähköistämisen mahdollistavat kaapelit liittyvine rakenteineen kerralla, esim. kulkuväylien rakentamisen yhteydessä. Siirtolapuutarhan kaavan toteutuminen ja sen tavoitteiden mahdollistaminen vaikuttaa verkonhaltijan toimintaan edellä kuvatun mukaisesti muutoinkin, kuin pelkästään yhden ilmajohdon kaapeloinnin verran. Toimenpiteet ja vaikutukset ovat samankaltaiset riippumatta siitä, toteutuuko kaava-alue VE1 vai VE2 muotoisena.

Vesihuolto

Suunnitellun siirtolapuutarha-alueen länsirajalla kulkee Kemin Energia ja Vesi Oy:n vesijohto, josta voidaan tarvittaessa ottaa vesiliittymä siirtolapuutarha-alueelle. Alueella ei ole jätevesiviemäriä. Lähin jätevesiviemäri on Majaputaan pohjoispuolella Myllynientien pohjoispäässä noin 200 metrin päässä siirtolapuutarha-alueen tontin rajasta.

Kaavaselistusta on päivitetty edellä mainittujen asioiden osalta.



KEMIN ENERGIA JA VESI JATKUU.....

Kaavaselostuksen mukaan siirtolapuutarhan mökkejä ei ole suunniteltu liitettäväksi vesijohtoon tai viemäriin. Kaavavaihtoehtojen vertailutaulukossa todetaan myös, että alueelle ei aiheudu muita kunnallistekniikan rakentamistoimia kuin mahdollinen ilmajohdon siirtäminen maan alle. Kaavaselostuksessa on esitetty kaksi kaavaehdotusta, joista VE2:n osalta todetaan, että ”yhteisiä toimintoja varten on varattu 200 m²:n rakennusala yhteistiloja (esim. pesutilat ja sauna) varten.” Pesu- ja saunatiloissa syntyy ainakin pesuvesiä ja mahdollisesti käymälävesiäkin. Alue on 2. luokan pohjavesialue, jolla jätevesien maaperäkäsittely ei ole mahdollista ainakaan käymälävesien osalta, ja pesuvesienkin osalta maaperäkäsittelyn mahdollisuus tulee selvittää ympäristöviranomaisilta ennen asemakaavan hyväksymistä.

Jätevesiviemäriin rakentamisen kynnyskustannus on merkittävä, ja tämän vuoksi Kemin Energia ja Vesi Oy:n näkemyksen mukaan yhtiön jätevesiviemäriin rakentaminen Majaputaan eteläpuolelle olisi järkevää vasta siinä vaiheessa, kun kaupunki asema-kaavoittaa siirtolapuutarhan lisäksi muitakin asutus-alueita Majaputaan eteläpuolelle. Kemin Energia ja Vesi Oy pitääkin esitetyistä kaavavaihtoehdoista parempana vaihtoehtoa VE 1, jossa siirtolapuutarha-alueelle ei ole esitetty toimintaa, josta syntyy jätevesiä.

Jos päädytään valitsemaan VE 2, niin silloin kiinteistön tulee hoitaa jätevedet kiinteistökohtaisesti esimerkiksi umpikaivolla tai rakentamalla kiinteistökohtainen jätevesipumppaamo ja 200 metriä pitkä paineviemäri Myllyniementielle.

Kahta pohjoisinta suojeltavaksi merkittyä puuta ei löydy maastosta ja merkinnät tulee poistaa. Muutkin suojeltaviksi esitettyjen puiden merkinnät on syytä tarkistaa. Suojeltaviksi esitettyjen puiden vierestä menee yhtiön vesijohto ja vesijohdon molemmin puolin pitäisi olla vähintään kolmen metrin alue, jossa maankaivutyöt ovat mahdollisia.

Kaava-aineistoa on päivitetty lausunnossa esitettyjen asioiden osalta.

Kemin Energia ja Vesi Oy:n kanssa käytyjen keskustelujen myötä on tultu siihen tulokseen, että tässä vaiheessa viemäröinnin osoittaminen alueelle ei ole järkevää. Viemäröinnin mahdollisuus tutkitaan, mikäli alueelle osoitetaan uutta asumista.

Suojeltavien puiden sijainnit on tarkistettu. Lisäksi suojelumerkinnöissä on huomioitu alueella kulkevan vesijohdon sijainti.



Lapin Ely-keskus 12.8.2022:

ELY-keskus toteaa, että yleiskaava on oltava ohjeena asemakaavoituksessa. Kaavaselostuksessa tulee esittää kokonaisvaltainen tarkastelu yleiskaavan virkistysalueista. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan yleiskaavassa virkistysalueena osoitetun alueen osoittaminen asemakaavassa siirtolapuutarhana muuttaa yleiskaavassa osoitetun virkistysalueen luonnetta.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

MRL 24 §:n mukaisesti alueiden käytön suunnittelussa on huomioitava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottaminen siten, että edistetään niiden toteuttamista. Kaavaselostusluonnoksessa on tunnistettu kaavaa koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja esitetty, miten tavoitteita edistetään tällä kaavalla.

Selvitykset ja vaikutusten arviointi

MRL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin.

Pilaantuneet maa-alueet

Pilaantuneisuustutkimuksen yhteydessä alueelle on tehty yhteensä 10 tutkimuspistettä (KK1...KK10), joista on otettu näytteitä eri syvyyksiltä. Tutkimuspisteet on sijoitettu kattavasti tutkimusalueelle huomioiden nykyiset toiminnot ja maanalaiset rakenteet sekä historiatietojen perusteella määritetyt mahdolliset riskialueet (rakennukset / varastoalueet, öljysäiliön ympäristö ja öljytynnyreiden arvioitu alue). Näytteenotto on ulotettu maksimissaan 3,2 metrin syvyyteen. Laboratoriotutkimusten mukaan näytteessä KK7/0-0,5 m todettiin VNa:n 214/2007 mukaisen kynnysarvon ylittävä pitoisuus kadmiumia (Cd 1,2 mg/kg) ja näytteessä KK8/0-0,5 m kynnysarvon ylittävä öljyhiilivetyjen summapitoisuus (>C10-C40 470 mg/kg). Tutkimusraportin mukaan ko. tutkimuspisteissä todetut haitta-ainepitoisuudet ovat todennäköisesti paikallisia ja pienialaisia. Pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnin perusteella tutkimuksissa todetuista maaperän haitta-ainepitoisuuksista ei ole arvioitu olevan haittaa tulevassa

Kaavaselostusta on päivitetty yleiskaavan virkistysalueiden kokonaisvaltaisen tarkastelun osalta.

Todetaan.



maankäytössä, eikä alueella katsota olevan tarvetta maaperän puhdistustoimille. Muissa tutkituissa näytteissä ei todettu kynnys- tai ohjearvojen ylittäviä haitta-aineiden pitoisuuksia. Lapin ELY-keskus katsoo, että alueelle tehty tutkimukset on tehty riittäväällä tarkkuudella ja tutkimustulokset on huomioitu kaavaselostuksessa ja asemakaavamääräyksissä riittävästi.

Päärakennus on valmistunut vuonna 1890 ja on ollut öljylämmiteinen (öljylämmityksen käyttöaika ei ole tiedossa). Lämmitykseen käytetty maanalainen 3 m³ öljysäiliö sijaitsee edelleen maaperässä rakennuksen itäpuolella. Tiedossa ei ole, onko säiliö tyhjä tai aikoinaan poistettu asianmukaisesti käytöstä (esim. tyhjennetty, tarkastettu säiliön ehjyys ja täytetty hiekalla). Tutkimuksissa kaksi tutkimuspistettä (KK9 ja KK10) on tehty öljysäiliön läheisyyteen. Ko. näytteiden haitta-ainepitoisuudet alittavat kynnysarvot. Lapin ELY-keskus toteaa, että öljysäiliön ja täyttöyhteen alapuolisesta maaperästä ei ole otettu näytteitä. Tutkimusraportissa ei ole otettu kantaa öljysäiliön alueen mahdolliseen pilaantuneisuuteen. Öljysäiliön alapuolisessa maaperässä, täyttöyhteen ympäristössä tai rakennuksen alapuolella voi olla öljypilaantumaa mahdollisen lämmitysjärjestelmän vuotamisen tai ylitankkausten seurauksena. Kaavaehdotuksen versiossa VE2 päärrakennus on purettu ja rakennuksen sekä öljysäiliön alueelle on kaavan mukaan merkitty siirtolapuutarha-alueet 1–2. Mikäli kaavaehdotuksessa päädytään VE2:n mukaiseen järjestelyyn, siirtolapuutarha-alueiden 1–2 maaperän mahdollinen öljypilaantuma tulee selvittää ja tältä osin tulee kaava-aineiston liitteenä olevaa Ramboll Finland Oy:n 2.2.2022 laatimaa maaperän pilaantuneisuustutkimusta täydentää.

Pohjavesi

Suunnittelualue sijoittuu Kuivanuoron (1224002) muun vedenhankintakäyttöön soveltuvan (2-luokka) pohjavesialueen pohjoispäähän, pohjaveden varsinaisen muodostumisalueen (sisempi raja) ulkopuolelle. Kuivanuoron pohjavesialue sijaitsee jäätikköjokien kerrostamassa lajittuneen aineksen

Merkitään tiedoksi.

Kaavaan on merkitty määräys pilaantuneiden maiden jatkotutkimuksia varten.



muodostumassa, jossa on deltatasanteita ja loiva-muotoinen selänne. Rinteillä ja laella on rantavalleja ja terasseja sekä dyynivalleja. Muodostuman pintaosan (0–5 metriä) aines on hiekkaa ja soraa, jonka alla on hienohiekkaa ja hiekkaa. Pohjavesialueella muodostuu pohjavettä arviolta 1300 m³/d. Pohjaveden päävirtaussuunta on koillisesta lounaaseen ja eteläosassa pohjavesi virtaa luoteeseen ja kaakkoon. Pohjavesialueella sijaitsee kolme tutkittua vedenottamonpaikkaa. Suunniteltu siirtolapuutarha-alue sijaitsee tutkittujen vedenottamonpaikkojen arvioidun lähisuojaväyhykkeen ulkopuolella.

Kaavaselostuksessa on tunnistettu suunnittelualueen sijainti luokitellulla pohjavesialueella, mutta siirtolapuutarhan vaikutuksia pohjaveden määrään tai laatuun ei ole arvioitu, eikä kaavassa ole annettu pohjavesialuetta koskevia kaavamääräyksiä. Pohjavesialuetta ei myöskään ole merkitty kaavakartalle. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavoituksen tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin, ja vaikutukset tulee selvittää koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia (MRL 9 §). Lapin ELY-keskus katsoo, että pohjavesien osalta valmisteluaineisto ei ole riittävä siten, että se kaavoitus perustuisi riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin.

Kuivanuoron pohjavesialueelle on vuonna 2015 laadittu pohjavesialueen suojelusuunnitelma (*Kuivanuoron ja Takaniitty-Kaijanharjun A ja B pohjavesialueiden suojelusuunnitelma*, FCG, 29.1.2015). Suojelusuunnitelmassa on kartoitettu alueella sijaitsevat, pohjaveden laatua ja määrää vaarantavat riskit ja annettu toimenpidesuosituksia riskien vähentämiseksi. Suojelusuunnitelmassa on myös annettu suosituksia ja ohjeita maankäyttöä ja kaavoitusta varten, ja ohjeistuksen mukaan luokitellulle pohjavesialueelle ei tule osoittaa uusia pohjaveden laatua vaarantavia toimintoja, eikä pohjavesialueelle pääsääntöisesti tule kaavoittaa uusia asuinalueita ja/tai teitä. Lapin ELY-keskus katsoo, että kaavoituksessa ja pohjavesiin kohdistuvassa vaikutusten arvioinnissa tulee ottaa huomioon Kuivanuoron pohjavesialueelle laadittu suojelusuunnitelma. Kaavaselostuksessa tulee perustella siirtolapuutarhan

Todetaan.

Kaava-aineistoa on päivitetty pohjavesiasioiden osalta.

sijoittamisen edellytykset pohjavesialueelle, ja varmistaa ettei asemakaava ei ole ristiriidassa suojelusuunnitelmassa esitettyjen tavoitteiden kanssa.

Lapin ELY-keskus katsoo, että pohjavesialue tulee osoittaa kaavakartalla merkinnällä pv (tärkeä tai muu vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue), ja sille tulee antaa asianmukaiset kaavamääräykset. Kaavaselostuksesta ei käy ilmi, minkä tyyppisiä alueelle suunnitellut siirtolapuutarhamökit ovat, ja miten esimerkiksi jätevesien käsittely on tarkoitus järjestää. Tuleeko mökkeihin vesijohto, vai käytetäänkö kantovettä, ja onko alueelle tarkoitus sijoittaa huoltorakennus, jossa on vesikäymälät. Lapin ELY-keskus toteaa, että lähtökohtaisesti kiinteistökohtainen jätevesien maaperäkäsittely ei ole lainkaan mahdollista pohjavesialueella, sillä ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto (YSL 17 §) on ehdoton, ja kaikkien (myös puhdistettujen ja harmaiden) jätevesien imeyttäminen maaperään on pohjavesialueella kielletty. Kaavamääräyksiin tulee siten lisätä määräykset jätevesien käsittelystä pohjavesialueella.

Sen lisäksi, että jätevesien maahan imeyttäminen ei pohjavesialueella ole sallittua, tulee kaavamääräyksistä käydä ilmi, että **pohjavesialueella kaikkea rakentamista ja toimimista rajoittavat vesilaki ja ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto.** Lapin ELY-keskus muistuttaa, että rakentamiseen liittyvä kaivu ei saa aiheuttaa vesilain vastaisia vaikutuksia pohjaveden määrälle ja laadulle, ja rakentamisen yhteydessä on lisäksi huomioitava alueella käytettävien maa-aineisten puhtaus. Suunnittelualueella sijaitsevien päällystettyjen pysäköintialueiden osalta huomiota tulee kiinnittää hulevesien hallintaan ja johtamiseen. Hulevedet tulisi näiltä alueilta johtaa öljynerotuskaivojen kautta pohjavesialueen ulkopuolelle.

Lapin ELY-keskus kiinnittää huomiota myös siihen, että Kuivanuoron pohjavesialueelle laaditun suojelusuunnitelman mukaan pohjavesialueelle ei tule sijoittaa viljelypalstoja tai siirtolapuutarha-alueita, mikäli viljelytoimintaan liittyvää lannoitus- ja torjunta-

Kaava-aineistoa on päivitetty pohjavesiasioiden osalta ja kaavamääräykset on laadittu suojelusuunnitelman mukaisesti.

Kaavakarttaan on lisätty merkintä pohjavesialueesta ja siirtolapuutarhan alueen rakennusten rakentamistapaa on tarkennettu selostukseen mm. vesihuollon osalta. Kaavamääräyksiä on päivitetty pohjavesialueen turvaamisen näkökulmasta.



aineiden käyttöä ei rajoiteta. Lapin ELY-keskus toteaa, että tärkeillä ja muilla vedenhankintakäyttöön soveltuvilla pohjavesialueilla ei tule käyttää torjunta-ainerekisterissä olevia valmisteita, joilla on pohjavesirajoitus. Pohjavesirajoituksesta on maininta valmistepakkauksen kyljessä. Pohjavesialueella ei myöskään tule käyttää lietelantaa, virtsaa, puristerehua tai jätevesilietettä, eikä puutarhataloudessa tule käyttää kasvien satotasoa ja ravinteiden käyttökykyä ylittäviä lannoitemääriä. Lapin ELY-keskus katsoo, torjunta-aineiden ja lannoitteiden käyttöä koskevat rajoitukset tulee ottaa huomioon kaavoituksessa ja kaavamääräyksissä. Kaupungin tulee laatia kaava siten, että rajoitusten tulee olla valvottavissa. Kaavan toteuttamisen vaikutusten arvioinnilla tulee arvioida, onko esitetty käyttötarkoitus mahdollinen.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualue sijaitsee valtakunnallisesti merkittävässä rakennetussa kulttuuriympäristössä *Lapin uitto- ja savottatukikohdat, Myllyniemi* (RKY2009). Kemijoen uiton Myllyniemen sortteerialueen rakennuksista on laadittu inventointi vuonna 1992. Suunnittelualueen rakennuksista on laadittavana kulttuuriympäristöselvitykset.

Lapin ELY-keskus katsoo, että muuttuvan maankäytön aiheuttamat vaikutukset alueen maisemaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön tulee selvittää ja arvioida. ELY-keskus pitää hyvänä, että alueen rakennuksista ollaan laatimassa kulttuuriympäristöselvityksiä. ELY-keskus toteaa, että asemakaavan valmisteluaineistossa esitettyjen vaihtoehtojen vaikutukset kulttuuriympäristöön voidaan arvioida vasta kulttuuriympäristöselvitysten valmistuttua.

Luontoympäristö

Kaavoitettavalta alueelta on tehty havaintoja uhanalaisista kasvilajeista. Näistä kaksi, lietetatar ja upossarpio, on rauhoitettuja ja luontodirektiivin liitteisiin II ja IV lukeutuvia lajeja, jotka vaativat tiukkaa suojelua. Lisäksi alueelta on havaintoja vesipaunikosta, joka luokiteltu uhanalaiseksi (vaarantunut). Vesialueen kaavamerkinnän määräyksessä on

Kaavakarttaan on lisätty määräys koskien torjunta-aineiden ja lannoitteiden käyttöä.

Merkitään tiedoksi.

maininta yhdestä lajista. Kaava-aineistosta ei käy ilmi edellä mainittujen lajien sijainti. Lapin ELY-keskus katsoo, että kaavaratkaisussa sekä esiintymien merkinnässä ja määräyksessä tulee ottaa huomioon molemmat tiukkaa suojelua vaativat lajit. Lisäksi ELY-keskus huomauttaa, että määräyksessä viitattu poikkeamismenettely ei ole normaali menettely kuten määräyksen ilmaisusta voisi virheellisesti ymmärtää, vaan kyseessä on poikkeaminen luonnonsuojelulain mukaisesta säädöksestä ja sen voi saada ainoastaan yksittäistapauksessa luontodirektiivissä mainittujen kriteerien täytyttyä hankkeessa. Määräystä on syytä vielä täsmentää edellä mainittu huomioiden.

Kaava-asiakirjoissa ei ole esitetty mihin aineistoon tiedot uhanalaisista lajeista ja alueen luontotyypeistä perustuvat. Asia on täydennettävä kaava-asiakirjoihin.

Kaavamerkintä ja -määräys koskien yksittäisiä suuria maisemapuita on asianmukaisesti ilmaistu kaava-asiakirjoissa.

Vaikutusten arvioinnissa on todettu, että kun alueella sallitaan kelluvat laiturirakenteet, vaikutuksia ei kohdistuisi Majaputaan kasvillisuuteen. Arvioinnissa ei kuitenkaan ole avattu sitä, miten edellä mainittuun johtopäätökseen on tultu etenkin, kun kyseessä oleva suojelullisesti arvokas lajisto kasvaa toisinaan myös rannassa. Lisäksi kaavaan merkitty yleinen pysäköintialue sijoittuu osin paahteiselle ja avoimelle perinneympäristölle (Sakti-järjestelmä, biotooppiaineistot 11.8.2022) ja kaavan luontoselvityksen perusteella pieneltä osin myös lehtoluontotyyppien alueelle. Lehtoluontotyyppien sijoittuu myös kaavassa osoitetun siirtolapuutarhan (RP) alueelle. Useat lehtoluontotyyppit on luokiteltu uhanalaisiksi. Vaikutusten arvioinnissa ei ole avattu tai kuvattu kaavasta aiheutuvia vaikutuksia alueella esiintyviin uhanalaisiin luontotyyppisiin. Vaikutusten arviointia on tältä osin täydennettävä.

Yhteenveto

Lapin ELY-keskus katsoo, että asemakaavan ja asemakaavamuutoksen valmisteluaineiston vaiku-

Kaavassa huomioidaan luontodirektiivin ja tiukkaa suojelua vaativat lajit, niiden sijainti ja toimenpiteet niiden elinympäristöjen suojelemiseksi. Näiltä osin kaavaselostusta ja kaavakarttaa on täydennetty. Kaavaselostukseen on täydennetty mihin havainnot perustuvat.

Merkitään tiedoksi.

Lapin ELY-keskuksen ylitarkastaja on tehnyt tarkastuskäynnin kesällä 2022 Majaputaan lajiston osalta, ja todennut ettei kohteessa esiinny kaavaa rajoittavia lajihavaintoja.

Kaava-aluetta on rajattu niin, ettei se ulotu paahteiselle ketoalueelle.

Luontotyyppien rajausta on tarkastettu saatujen selvitysten ja vaikutusten arviointia on täydennetty niiltä osin kaavaselostukseen.



tusten arviointi sisältää puutteita erityisesti pohjavesien ja luontoympäristön osalta. Pohjavesien osalta puutteita on myös kaavamerkinnöissä. Näin ollen ELY-keskuksen näkemyksen mukaan asemakaavan valmisteluaineiston perusteella on epäselvää, onko valmisteluaineistossa suunnittelualueelle esitetty käyttötarkoitus toteutettavissa. ELY-keskus pyytää kuntaa huomioimaan yllä lausutun.

Lausunnon valmisteluun ovat osallistuneet insinööri Anna-Kaisa Puhakka (pilaantuneet maa-alueet), hydrogeologi Anne Lindholm (pohjavesi) sekä ylitarkastaja Heli Lehvola (luontoympäristö) ympäristö ja luonnonvarat - vastuualueelta.

Kaava-aineistoon on tehty tarvittavat lisäykset lausunnon perusteella.

Meri-Lapin siirtolapuutarhayhdistys 12.8.2022:

Kaavaselostuksen mukaan suunnittelualueella sijaitsee kolme vanhaa rakennusta, joilla on asemakaavassa sr-1 ja sr-2 -merkinnät. Asuinrakennus on asemakaavassa määritelty rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokkaaksi rakennukseksi, jota ei saa purkaa tai tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat julkisivujen, vesikattojen tai porrashuoneiden rakennustaiteellista arvoa. Piharakennus ja venesuuli on määritelty arvokkaiksi rakennuksiksi, joita ei saa purkaa ilman rakennuslupataakunnan lupaa. Kaavan laadinnan yhteydessä tarkastellaan rakennusten suojeluarvoa ja muutetaan mahdollisesti suojelumerkintöjä.

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa alueelle siirtolapuutarha-alue ja suunnittelussa tulisi huomioida myös taloudelliset raamit, jotta alueen perustaminen on mahdollista. Meri-Lapin siirtolapuutarhayhdistys on ilmaissut kiinnostuksensa hyödyntää alueen suojeltuja rakennuksia esimerkiksi yhteistiloina, mikäli niiden kunnostaminen on mahdollista. Rakennukset osoittautuivat kuitenkin yhdistyksen, kaavoittajien ja Tornionlaakson rakennustutkijan yhteisessä katselmuksessa huonokuntoisiksi ja epäkäytännöllisiksi yhdistyksen käyttöön. Yhdistys katsoo, että rakennusten korjauskustannukset nousevat todennäköisesti kohtuuttomiksi, jolloin vaarantuu koko siirtolapuutarha-alueen perustaminen.



Yhdistys esittää, että suojelumerkintä poistettaisiin huonokuntoisten asuinrakennuksen ja piharakennuksen osalta, jolloin niistä voitaisiin luopua kokonaan ja rakentaa uusi ja käytännöllisempi yhteiskäyttöön tarkoitettu rakennus. Asuin- ja piharakennus eivät myöskään ole alun perin uittoon liittyviä rakennuksia, joten yhdistys toivoo, ettei niiden purkamisen merkittävästi vaaranna uittotalueen rakennushistoriallista arvoa. Suuli voitaisiin säilyttää ja kunnostaa osana uittohistoriaa ja merkittävää kulttuuriympäristöä.

Meri-Lapin siirtolapuutarhayhdistys pitää kaavaluonnoksista vaihtoehtoa VE2 parempana, koska se mahdollistaa paremmin ja kustannustehokkaammin alueen hyödyntämisen.

Taloudellisista vaikutuksista (selostuksessa kohta 4.5.2) yhdistys toteaa, että sähköjen lisäksi alueelle pitää tulla vesijohto ainakin yhteistilaan ja lisäksi mahdollisesti muutamia vesiposteja mökkiläisten juoma- ja ruoanlaittokäyttöön. Mikäli luonnonveden käyttö kasteluun ei ole mahdollista, niin alueelle tulisi saada kesävesijohdot kastelua varten. Alueella syntyy myös harmaita vesiä, lähinnä peseytymis- ja ruoanlaittovesiä. Näkisimme, että näiden osalta riittää hallittu imeyttäminen maaperään, jolloin ei tarvittaisi viemärintä alueelle. Kiinteä viemärintä on tarpeen korkeintaan yhteiskäyttörakennukseen, johon tulee mahdollisesti yhteiset saunatilat.

Esitämme seuraavaa muutosta VE2 asemakaavaluonnokseen:

- tie (ajo-h) palstojen 4-13 välissä siirretään kulkeväksi parkkipaikan puolelle kuten luonnoksessa VE1, palstoille 9 ja 11 kulke-miseksi jatketaan venesuulin edestä kulke-vaa tietä pieni ”pisto”

Kulttuuriarvot

Kaavaselostuksessa mainitaan, että kaava on laadittava siten, että se luo edellytyksiä viihtyisälle elinympäristölle ja alueen luonnonympäristöä ja -arvoja tulee vaalia. Siirtolapuutarha-alue edistää alueen kulttuurimiljöötä lisäämällä alueen viihtyisyyttä ja tukee alueen asukkaiden hyvinvointia lisäämällä virkistysmahdollisuuksia. Siirtolapuutarhatoiminta

Rakennussuojelua on tutkittu kaavaprosessin yhteydessä. Asiaa on avattu kaavaselostuksessa.

Merkitään tiedoksi.

Kaavaprosessin aikana on neuvoteltu kunnallisteknisistä asioista sekä Kemin Energia ja Vesi Oy:n että Lapin ELY-keskuksen kanssa ja kaava-aineistoa on sen pohjalta päivitetty. Pohjavesialueella kaikkea rakentamista ja toimimista rajoittavat vesilaki ja ympäristönsuojelulain pohjaveden piläämiskielto.

Merkitään tiedoksi.



on yhteisöllistä toimintaa ja siirtolapuutarhayhdistys pyrkii edistämään yhteistyötä alueen asukkaiden kanssa, jotta viihtyisyys säilyy.

Liikenne

Yhdistys toivoo, että parkkipaikka Myllyniementien päässä otettaisiin siirtolapuutarha- ja virkistysalueelle vierailulle saapuvien käyttöön. Alueelle autolla saapuvia olisi hyvä ohjata ensisijaisesti pysäköimään Myllyniementien päähän, jotta rauhoitettaisiin Leukalantie tarpeettomalta moottoriliikenteeltä. Alueen asukkaat ovat lisäksi olleet huolestuneita teiden pölyämisestä ja muusta haitasta, jota siirtolapuutarhalle suuntautuva liikenne voi aiheuttaa. Myllyniementie on asfaltoitu, joten se on tässäkin suhteessa parempi vaihtoehto alueelle saapumiseksi.

Merkitään tiedoksi.

Kaavaehdotuksessa yleinen pysäköintialue on poistettu ja ylimääräinen ajoneuvoliikenne pyritään ohjaamaan Myllyniemen puolelle.

MIELIPITEET: 3 kpl

VASTINEET:

Sotisaaren kyläyhdistys 12.8.2022:

Sotisaaren kyläyhdistys ry toimii Kemissä Sotisaaren, Kuivanuoron ja Vähämaan alueella. Yhdistyksen tarkoituksena on toimia yhteydenpitäjänä viranomaisiin, kaupungin luottamushenkilöihin ja tarvittaessa muihin tahoihin asukkaita yhteisesti koskevissa asioissa. Kyläyhdistyksessä oli 139 jäsentä vuonna 2021.

Leukalan siirtolapuutarhan kaava-aineistosta löytyvän luonto- ja kulttuuriarvoselvityksen mukaan siirtolapuutarhan perustaminen entisen maatilan maille on luontevaa, sillä alue on ollut aiemminkin viljelykäytössä. Tästä on syytä olla samaa mieltä.

Sotisaaren kyläyhdistys haluaa pitää esillä sen seikan, että aluetta on mielestämme kehitettävä edelleen sekä Uiton, että laajemminkin kyläyhdistyksen toiminta-alueella vallitsevia arvoja kunnioittaen. Uiton historiaa on syytä vaalia. Alueemme virkistyskäyttö on runsasta, ja toivomme, että sen mahdollisuuksia ei pilata – pikemminkin vahvistetaan. Lisäksi vanhan asuinalueen puistomaisuutta täytyy kunnioittaa.

Todetaan.



Pyydämme kiinnittämään kaavan jatkovalmistelussa huomiota siirtolapuutarhan aiheuttamaan lisääntyvään liikennemäärään. Erityisesti päällystämättömät Leukalantie ja Kuivanuorontie pölisevät runsaasti ja kuluvat herkästi. Toivomme, että selvitetään, voisiko näiden teiden kunnostamisesta tai jopa päällystämisestä olla apua tilanteeseen. Lisäksi voisi olla syytä selvittää, voiko siirtolapuutarhaan suuntautuvaa liikennettä tasata myös Sotisaaren puolelle, esimerkiksi tekemällä parkkitilaa vierailijoille Myllyniemeen, lähelle Majaputaan siltaa. Koska siirtolapuutarha oletettavasti houkuttelee myös vierailijoita, olisi virkistyskäytönkin vuoksi hyvä, että alueelle tehtäisiin kunnolliset opasteet ja sinne vievät kevyen liikenteen väylät olisivat kunnossa.

Sekä Leukalantie että Kuivanuorontie ovat yksityisteitä, joten maanomistajien tasapuolisuuden vuoksi teiden kunnostaminen ja/tai päällystäminen kuuluu tiekunnalle.

Ylimääräinen ajoneuvoliikenne pyritään ohjaamaan Myllyniemen puolelle, jonne voimassa olevassa kaavaan on osoitettu yleinen pysäköintialue.

Yksityishenkilön huomautus/mielipide 20.7.2022:

Kemin kaupungin suunnitelma siirtolapuutarhan sijoittamisesta Kuivanuoron Leukalaan herättää meissä kyläläisissä monenlaisia ajatuksia ja huolta. Me kun katsomme tätä suunnitelmaa aivan eri näkökulmasta kuin kaavan suunnittelijat ja siirtolapuutarhayhdistys. Asumme vakituisesti suunnitellun alueen välittömässä läheisyydessä ja tiedämme alueen ongelmat, heikkoudet sekä vahvuudet.

Tie ja liikennemäärät sekä pysäköinti

Suunnitelmaan on kirjattu: **"Siirtolapuutarhatoiminnan osalta varmistetaan riittävä pysäköinnin määrä"**. Pysäköintitilaa varmasti löytyy mutta oletteko miettineet, mitä jatkuvasti kasvava liikennemäärä merkitsee kapealle Uitontielle, huonosti hoidetulle soratielle eli Kuivanuorontielle jne. Autolla liikkuvat eivät jätä autoaan Myllyniemen sillan toiselle puolelle vaan käyttävät Uitontie-Kuivanuorontie reittiä. Kuivanuorontie on jo nykyisillä liikennemäärillä kovalla rasituksella ja keväästä alkaen isoilla montuilla sekä todella pölyinen soratie, joka meitä tienvarren asukkaita rasittaa. Kesäisin liikennemäärät kasvavat valtavasti, kun joki vetää puoleensa niin kalastajia, mökkiläisiä ja venesatamaan menijöitä. Ovatko



päättäjät ja suunnittelijat lainkaan pohtineet asiaa saaren vakituisten asukkaiden kannalta, mitä merkitsee liikennemäärien kasvu meidän asumismukavuuteen? Vai onko se toisarvoista kun pitää muualta tuleville järjestää sijainniltaan paras mahdollinen "virkistysalue". Sitähän Leukala on, upea paikka joen välittömässä läheisyydessä. Siitä moni maksaisi paljon, jos siitä tontin saisi.

Toimin Sotisaaren kyläyhdistyksen puheenjohtajana 2016 – 2020 ja ko. vuosina kyläyhdistys on useasti informoinut kaupunkia ongelmista kapealla Uitontielä; kesän liikennemäärät, nopeudet, kapea turvaton tieosuus, jonka varrella asuu paljon lapsiperheitä ja Kuivanuorontien huonosta kunnossapidosta, pölystä, montuista jne.

Onko kyläyhdistyksen havainnot jätetty täysin huomioimatta suunnitelmaa laadittaessa ja siten vakituisten asukkaiden tieto ja kokemus alueen ongelmista jätetty täysin vaille huomiota? Edelleenkin tieosuuksien ongelmat ovat toistuva puheenaihe kylätapaamisissa.

Tieasioista on kyläyhdistys järjestänyt kyselyn alueen asukkaille viimeksi vuonna 2015 ja sen tiimoilta pidettiin yhdessä kaupungin teknisen toimen kanssa kyläilta, jossa epäkohtia puitiin.

Kyselyn yhteenveto liitteessä 1

Itsessään jo **Leukalan kota** on aiheuttanut melkoisen liikennemäärien kasvun ja sitä on ympäri vuoden, jopa öiseen aikaan. Kodalle mennään autoilla, mopoilla, mönkijöillä (nopeusrajoituksista piittaamatta) ja öiseen aikaan kyse on juhlinnasta. Onhan kota laitettu hienolle paikalle joen rantaan, joten se vetää kovasti väkeä. Virkistyskäyttöön tarkoitettu kota valitettavasti merkitsee kyläläisille häiriötä öiseen aikaan. Olemme siis jo saaneet esimakua siitä, mitä tarkoittaa rannan virkistyskäyttö. Kaupungin toimesta järjestetty puiden vienti kodalle vain pahentaa tilannetta ja niitä puita sinne viedään todella usein. Eiköhän jokainen pysty polttamansa puut viemään sinne mukanaan ja kaupunki voi lopettaa jo säästösyistä puiden kuskaamisen.

Sekä Leukalantie että Kuivanuorontie ovat yksityisteitä, joten maanomistajien tasapuolisuuden vuoksi teiden kunnostaminen ja/tai päällystäminen kuuluu tiekunnalle.

Ylimääräinen ajoneuvoliikenne pyritään ohjaamaan Myllyniemen puolelle, jonne voimassa olevassa kaavaan on osoitettu yleinen pysäköintialue.

Sosiaaliset ym vaikutukset

Suunnitelmaan on kirjattu: **"Kummankin vaihtoehdon sosiaaliset vaikutukset voidaan katsoa olevan positiiviset. Siirtolapuutarhan mahdollistamisen myötä alueen virkistysmahdollisuudet ja elinvoima lisääntyvät"**. Tässä tarkoitettaneen, että siirtolapuutarhan väen virkistysmahdollisuudet lisääntyvät. Millä lailla Leukalaan suunniteltu siirtolapuutarha parantaa alueella vakituisesti asuvien ja muiden ulkoilijoiden virkistysmahdollisuuksia? Valitettavasti suunnitelma vain heikentää ainakin kylän vakituisten asukkaiden elinolosuhteita, virkistys mahdollisuuksia ja vaikuttaa negatiivisesti asuinkiinteistöjen arvoon.

Viemäriverkosto

Miten siirtolapuutarhan vesi- ja viemärintiasiat on suunniteltu hoidettavan? Tontilla olevia vuosikymmenet kylmillään olevia vanhoja rakennuksia hyödyntäen? Sen sijaan, että Kemin kaupunki sijoittaa rahoja siirtolapuutarhan perustamiseen ja ylläpitämiseen toivoisin ennemmin ajattelevan kylän vakituksia asukkaita ja järjestävän meille perusasiat kuntoon kuten 1) asfalttatie 2) viemäriverkosto. Kotitaloni on vuodesta 1940 ollut sukuni hallussa ja suurin satsaus kaupungilta sen jälkeen on ollut vesijohto-verkoston rakentaminen taloon 1973. Kivi- ja puu- vanuoro on pohjavesialuetta ja täältä edelleen puutuu perusasia eli viemäriverkosto. Asukkailta on saatu positiivinen kannanotto verkostoon liittymisen puolesta eli liittyyjiä löytyisi. Toivoisin, että kaupunki järjestäisi asian tiimoilta kyselyn asukkaille! Asuinalueemme on jäänyt täysin huomiotta kun kaupunkia on kehitetty ja vasta nyt kun Uiton alue siirtyi kaupungille, on huomio kääntynyt tänne joki- varteen. Mutta millä tavalla!

Nyt olisi aika huomioida kyläläisten mielipiteet ja sijoittaa siirtolapuutarha sellaiseen paikkaan, jossa se vähiten häiritsee ympäristöä. Leukalan ja Uiton alue tulisi säilyä sellaisena virkistysalueena, että se olisi kaikkien kaupunkilaisten käytössä eikä sitä olisi annettu vain tietylle ryhmälle käyttöön eli tässä tapauksessa siirtolapuutarha yhdistykselle.

Kaupungin omistamat virkistyskäyttöön tarkoitetut maa-alueet ovat tasapuolisesti jokaisen kuntalaisten käytettävissä. Siirtolapuutarhan yleiset alueet ovat puolijulkista tilaa ja alueen läpi kulkee merkitty virkistysreitti.

Asemakaavaehdotuksessa on ratkottu kunnallistekniset asiat suunnittelualueen osalta. Mielipide lähetetään tiedoksi Kemin Energia ja Vesi Oy:lle sekä kaupungin ympäristötoimialalle.

Kaupungin omistamat virkistyskäyttöön tarkoitetut maa-alueet ovat tasapuolisesti jokaisen kuntalaisen käytettävissä. Siirtolapuutarhan yleiset alueet ovat puolijulkista tilaa ja alueen läpi kulkee merkitty virkistysreitti.



26 henkilön huomautus 2.8.2022:

Pidämme ajatusta siirtolapuutarha-alueeksi kaavoittamisesta hyvänä, sillä se tukee hankekuvauksessa A75385/ esitetyn ympärivuotisen kaupunkiviljelyn ja lähiruuan tuottamisen tavoitteita. Siirtolapuutarhat ovat maisemallisesti arvokkaita ja niiden merkitys virkistys- ja viheralueina on kiistaton.

Kaavoituksessa tulee huomioida paitsi hankekuvauksessa A75385 esitetyt tavoitteet, myös siirtolapuutarha-alueiden yhtenäisyys sekä kokonaisilmeen säilyttäminen. Esitämme jo kaavoitusvaiheessa huomioitavaksi Suomen Siirtolapuutarhaliiton pääperiaatteen, jonka mukaan siirtolapuutarhassa harastetaan nimenomaan puutarhan viljelyä. Palstan tulee olla pääosin viljeltyä tai istutettua puilla, penssailla tai kukkakasveilla. Kyseessä ei ole omakotitalon pihamaa eikä palstalla saa näin ollen kasvaa pelkästään nurmea. Olisi tärkeää huomioida yhdyskuntasuunnittelun emeritusprofessori Pekka V. Virtasen siirtolapuutarhan maankäytöllisestä neljän E:n kohdasta *ekologia*: rantojen säästyminen, tarpeellisen liikenteen vähäinen ympäristörasitus, luonnolle ja ympäristölle myönteisten asenteiden muokkaus sekä ympäristöasioiden tiedostaminen.

Siirtolapuutarhan kaavaluonnoksen VE2 osalta esitämme sen hylkäämistä sillä perusteella, että alue on määritetty valtakunnallisesti arvokkaaksi kohteeksi. Merkinnöin sr-1 ja sr-2 suojeltujen rakennusten purkaminen tuhoaisi historiallisen kulttuuri- maiseman jokivarsinäkymineen sekä ainutlaatuisen perinneympäristön. Valtakunnallisesti arvokkaan kohteen tuhoaminen ei mielestämme ole millään tavalla perusteltua tai hyväksyttävää.

Rantaan kaavoitetut mökkitontit estävät alueen vapaan virkistyskäytön. Alue on suosittu retkeilykohde, jonka virkistyskäyttöarvo tulee pääosin avoimesta ranta-alueesta. Koska siirtolapuutarha-alue kuuluu kaupungin puistoalueisiin, houkuttelee sen virkistyskäyttö muitakin kuin paikallisia asukkaita. Ranta-alue tulisikin siksi säilyttää rakentamattomana ja kaikille vapaana virkistysalueena, jossa kaupunkiviljelyyn tutustumisen lisäksi kaupungin asukkaat voisivat myös kalastaa, meloa tai sup-lautaila.

Esitetyt asiat on huomioitu sekä kaavamääräyksissä että alueen rakentamistaohjeissa tarpeellisilta osin.

Rakennussuojelua on tutkittu kaavaprosessin yhteydessä. Asiaa on avattu kaavaselostuksessa.



26 HENKILÖN HUOMAUTUS JATKUU

Siirtolapuutarhan kaavaluonnoksen VE1 osalta esitämme, että rantatonttien 21 ja 22 vapaata virkistyskäyttöä ei estettäisi. Tässä toimivat samat perustelut kuin kaavaluonnoksen VE2 rantatonttienkin kohdalla. Esitämme, että tontit 21 ja 22 muutetaan ilman rakennusoikeutta oleviksi pienemmiksi viljelypalstoiksi. Tämä mahdollistaisi ranta-alueen yleisen virkistyskäytön ja jättäisi kulttuurihistoriallisesti arvokkaan maiseman yhtenäiseksi.

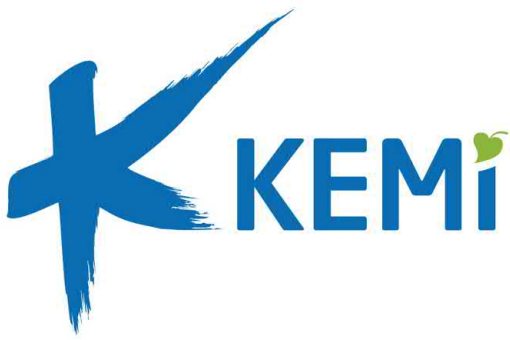
Painotamme ranta-alueen säilyttämistä kaikille vapaana virkistyskäyttöalueena ja esitämme, että rannassa oleva puisto säilytetään ennallaan.

Muilta osin kaavaluonnoksesta VE1 ei ole huomautettavaa.

Kaupungin omistamat virkistyskäyttöön tarkoitetut maa-alueet ovat tasapuolisesti jokaisen kuntalaisten käytettävissä. Siirtolapuutarhan yleiset alueet ovat puolijulkista tilaa ja alueen läpi kulkee merkitty virkistysreitti.

Asemakaavaehdotuksen mukaisen käytön ei katsota heikentävän alueen virkistyskäyttömahdollisuuksia.





RAKENTAMISTAPA-OHJEET SIIRTOLAPUUTARHAN ALUE

Kortteli 3201

Näissä rakentamistapaohjeissa neuvotaan kuinka Leukalan siirtolapuutarhan alue (kortteli 3201) rakennetaan siten, että alueesta muodostuu visuaalisesti yhtenäinen kokonaisuus. Ohjeistuksen tavoitteena on määrittää rakentamiselle tiettyjä reunaehtoja, jotta yksittäiset rakennukset eivät poikkea tyyliltään tai väriykseltään naapurustostaan liikaa, aiheuttaen visuaalista häiriötä muille.

Ohjeet on pyritty määrittämään siten, että kohteissa on mahdollista soveltaa rakennusajankohdan mukaisia tyyliä ja väriaihtelua kokonaisuuden häiriintymättä. Rakennustapaohjeet täydentävät asemakaavan määräyksiä ja merkintöjä sekä kaupungin rakennusjärjestystä. Ohje on Kemijoen kaupungin tontinluovutuksessa rakentajaa ja tontin haltijaa sitova.

ALUEEN TAUSTAA

Alue sijoittuu Kuivaniemen kaupunginosaan, Leukalantien päähän. Alue kuuluu Myllyniemen sorteerialueeseen ja on osa merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY) sekä yksi Kemijoen uittohistorian alueita. Alueella on runsaasti jäljellä sen historiaan liittyvää rakennuskantaa.

Kaava-alueelle sijoittuu kolme vanhaa rakennusta, vuonna 1890 rakennettu päärakennus ja sen piharakennus sekä vuonna 1952 rakennettu venesuuli. Rakennukset ovat alun perin olleet yksityisomistuksessa, mutta siirtyneet myöhemmin uiton omistukseen.

Alueen läpi kulkee ulkoilureitti, joka on kaupunkilaisten yleisessä käytössä. Reitti säilytetään siirtolapuutarhan läpi kulkevana.



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

RAKENNUSOIKEUS

Asemakaavassa RP-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1500 k-m². Yhden siirtolapuutarhamökin rakennusoikeus on 30 k-m². Lisäksi palstalle saa rakentaa erillisiä piharakennuksia 2 kpl / yht. 15 k-m².

Yhteisrakennukselle on osoitettu rakennusoikeutta 100 k-m² ja sen lisäksi palsta-alueiden ulkopuolelle jääville yhteisalueille saa rakentaa 50 k-m² piha- ja huoltorakennuksia.

PYSÄKÖINTI

Pysäköintiä varten on asemakaavaan osoitettu oma alue Leukalantien varteen. Lisäksi alueen keskiosiin on osoitettu p-1-merkinnällä pysäköimispaikkoja liikuntaesteisten pysäköimistä varten. Pysäköimispaikkojen maanalaisissa rakenteissa on suositeltavaa käyttää vettäläpäisemätöntä maa-aineiskerrosta. Autopaikkoja ei saa osoittaa mökkipalstoille. Siirtolapuutarhan sisäisillä kulkuväylillä huoltoajo on sallittu.

POHJAVESIALUE

Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty. Alueella ei saa syntyä jäte- eikä (vähäistä suurempia määriä) muita harmaavesiä kuin yhteisrakennuksen yhteydessä, josta jätevedet tulee johtaa joko umpikaivoon tai puhdistettuina purkuputken kautta jokeen. Puhdistetut jätevedet on suositeltavaa johtaa tiivispohjaisen turvekerroksen läpi ennen jokeen johtamista.

Pohjavesialueella ei saa käyttää torjunta-ainerekisterissä olevia valmisteita, joilla on pohjavesirajoitus. Pohjavesirajoituksesta on maininta valmistepakkauksen kyljessä. **Pohjavesialueella ei myöskään saa käyttää lietelantaa, virtsaa, puristerehua eikä jätevesilietettä.** Alueella ei myöskään saa käyttää kasvien satotasoa ja ravinteiden käyttökykyä ylittäviä lannoitemääriä.

Maaperän jätteisyyttä ja mahdollista pilaantuneisuutta tulee tarkkailla siirtolapuutarhan rakentamistoimenpiteiden yhteydessä. Mikäli alueella todetaan jätettä tai aistinvaraisesti poikkeavaa hajua/ulkonäköä, maaperän haitta-ainepitoisuudet tulee tutkia tarkemmin. Mahdolliset jätteet tulee toimittaa luvanvaraiseen vastaanottopaikkaan. Maaperän pilaantuneisuusselvityksessä (Siirtolapuutarha Uitto, maaperän pilaantuneisuusselvitys, 2022) todetuilla kynnysarvomaisten alueilla tapahtuvista kaivuutöistä on informoitava Lapin ELY-keskusta.

HULEVEDET

Tontilla tulee varautua imeyttämään ja viivyttämään hulevesiä.

SUOJELUMERKINNÄT

RP-alueeseen kuuluu sr-3-merkinnällä osoitettu vanha venesuuli. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöiden sekä käyttötarkoitusten muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuuri-historiallinen ja arkkitehtoninen arvo sekä kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyvät sekä julkisivujen että sisätilojen osalta. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu sen arvoa tai tyyliä tarveleviä toimenpiteitä, rakennus on korjaus- ja muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla. Korjaus- ja muutostöiden yhteydessä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Alueella sijaitsee myös s-21-merkinnällä osoitettu suojeltu puu (ikimänty). Merkinnällä osoitettujen suojeltujen puiden ympäriltä ei saa muokata maata latvuksen laajuuselta alueelta.

VENELAITURIT

Kaavassa on osoitettu erikseen alue, jolle kelluvia laiturirakenteita saa sijoittaa. Venelaitureiden sijoittamiseen tulee pyytää lupa vesialueen omistajalta.



SIIRTOLAPUUTARHA

YHTEISET RAKENNUKSET

Yhdistyksen yhteisrakennukselle on varattu rakennusala 100 k-m² ja muille piharakennuksille 50 k-m². Yhteisten rakennusten ilmeen tulee sopia yhteen muiden alueen rakennusten kanssa. Yhteisrakennukseen sijoitetaan kaikkien palstan haltijoiden vapaassa käytössä olevia tiloja. Yhteisrakennukseen on mahdollista sijoittaa muiden yhteistilojen lisäksi sauna, suihku- ja wc-tilat sekä vesipisteitä esimerkiksi tiskaamista varten.

Siirtolapuutarhan alueelle jäävä venesuuli jää yhdistyksen käyttöön. Suulin kunnostuksesta ja ylläpidosta vastaa siirtolapuutarhayhdistys.

JÄTTEET

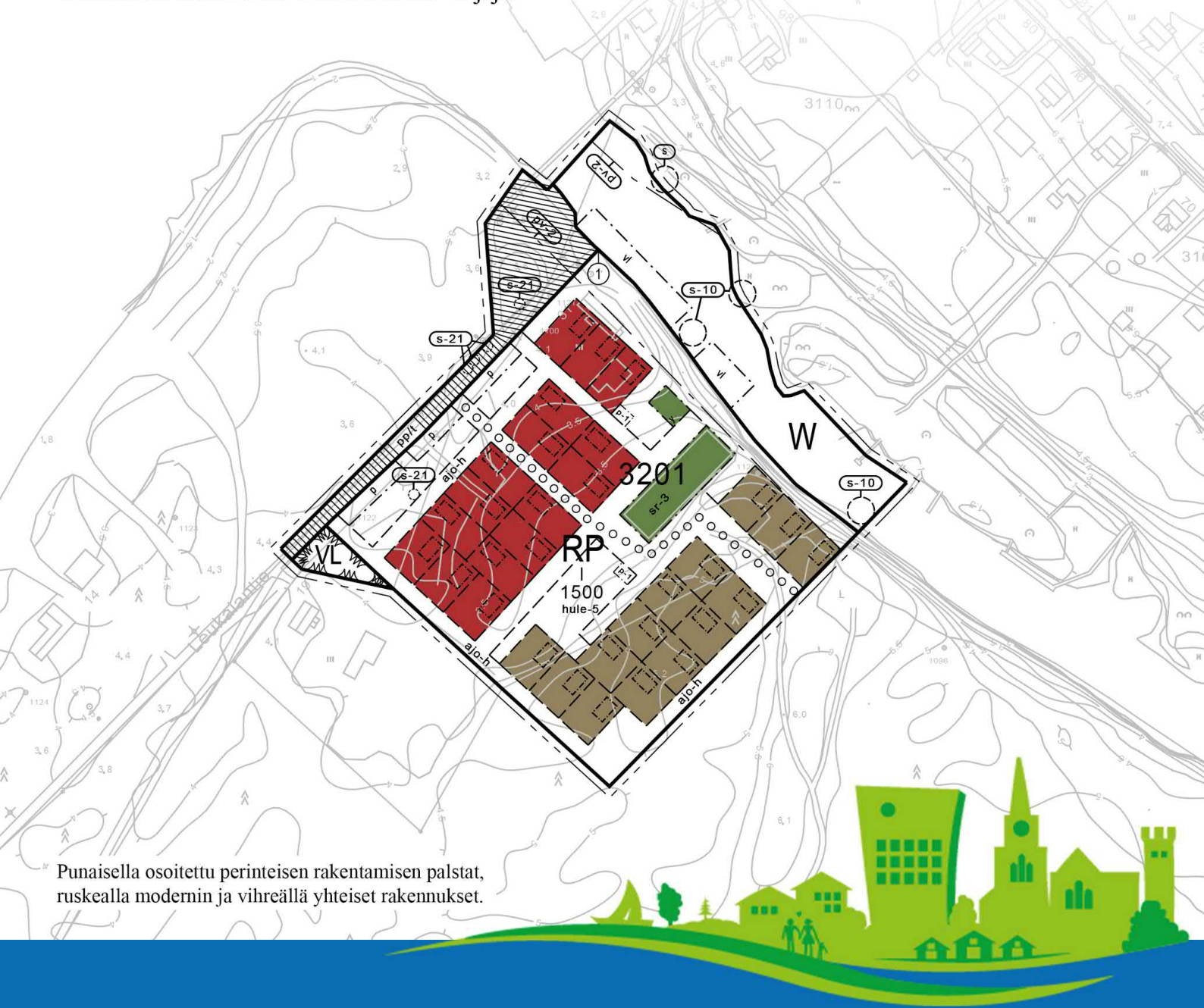
Kullekin palstalle saa perustaa yhden lehtikompostin. Muu jätteiden keräys tapahtuu alueella keskitetysti. Alueella syntyvät jäte- ja harmaavedet tulee käsitellä keskitetysti yhteisrakennuksen tiloissa.

YHTEISET ALUEET

Yhteisille alueille voi istuttaa esimerkiksi marjapensaita, ja alueille voi sijoittaa yhdistyksen jäseniä palvelevia toimintoja kuten roskakatoksen tai huvimajan.

MUUTA

Istutuksissa tulisi suosia kotimaisia kasvilajeja.



Punaisella osoitettu perinteisen rakentamisen palstat, ruskealla modernin ja vihreällä yhteiset rakennukset.

MÖKKIPALSTAT

MÖKKIRAKENNUS

Palstalle rakennettavan mökkirakennuksen enimmäispinta-ala on 30 k-m². Mökki tulee sijoittaa kaavassa osoitetulle rakennusalueelle. Kerroksia mökkiin sallitaan yksi. Lisäksi mökkiin voi rakentaa makuuparven. Yleisilme palstojen välissä kulkeville kulkureiteille ei saa olla umpinainen.

Rakennukseen voi sijoittaa tulisijan.

Palstoilla 1-16 toteutetaan perinteistä rakennustyyliä ja palstoilla 17-30 modernia rakennustyyliä (palstanumerointi sivulla 7).

Siirtolapuutarhan aluetta ei saa käyttää vakituiseen asumiseen.

Mökkien mahdollisista vesi- ja sähköliittymistä päättää ja vastaa yhdistys itse.

Siirtolapuutarhayhdistys voi määrittää rakentamistapaohjeiden puitteissa alueelle tyyppimökin (max 2 erilaista / perinteinen ja max 2 erilaista / moderni alue). Tyyppimökkien tulee olla alueittain yhteensopivia.

PIHARAKENNUKSET

Palstalle saa mökkirakennuksen lisäksi rakentaa enintään 2 kpl piharakennuksia, joiden yhteenlaskettu pinta-ala saa olla enintään 15 m². Piharakennus voi olla esimerkiksi varasto tai kasvihuone. Toimintoja voi yhdistää samaan rakennukseen.

Siirtolapuutarhayhdistys voi määrittää rakentamistapaohjeiden puitteissa alueelle sallittujen piharakennusten tyylin ja koon tarkemmin yhdistyksen säännöissä.

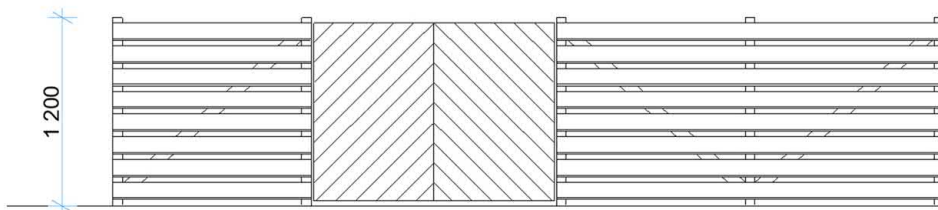
Mökin yhteyteen voi rakentaa enintään 15 m²:n terassin, johon sallitaan mökin tyyliin sopiva kate.

Palstalle ei saa rakentaa sauna- tai muita peseytymistiloja eikä vesivessaa. Palstalle saa sijoittaa kuivakäymälän.

PIHAT JA AIDAT

Palstoista viljeltyä/istutettua alaa tulee olla vähintään 2/3. Alue saa olla osittain myös nurmea, kuntaa tai kylvettyä niittyä. Palstoille tulee istuttaa vain matalakasvuisia puita ja pensaita. Pinnoitettuja alueita tulee välttää eikä pihvoja tai kulkuväyliä saa asfaltoida. Kulkuväylät tulee päällystää luonnollisin materiaalein esimerkiksi soralla tai kivilaatoin.

Palstojen ympärille tulee rakentaa joko lauta-aita, jonka maksimikorkeus saa olla 1,2 m, tai istuttaa pensasaita, jonka maksimikorkeus saa olla 1,6 m. Aitaan voi tehdä yhden portin, jonka tulee olla tyyliltään alla olevan kuvan mukainen. Aitojen tyyli on vapaa, mutta niiden tulee olla yhtenäiset viereisten palstojen kanssa ja soveltua alueen yleisilmeeseen.



Punaisella osoitettu perinteisen rakentamisen palstat.



PALSTOJEN RAKENTAMISJÄRJESTYS

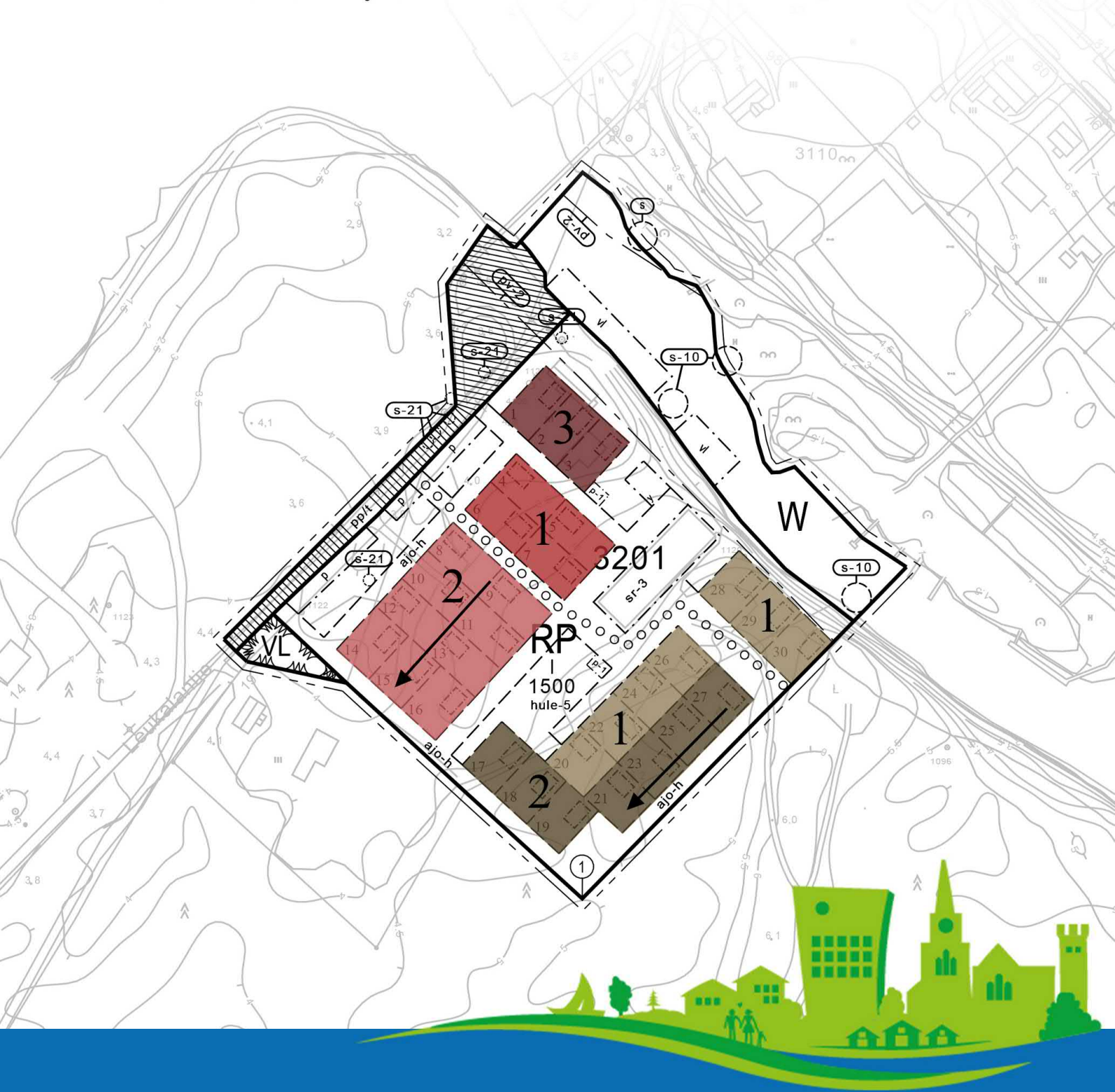
Palstat tulee rakentua esitetyn mukaisesti yhtenäisinä kokonaisuuksina.

PERINTEISET MÖKIT

1. Ensimmäisenä rakennettava osuus. Palstojen rakentumisella ei erityistä järjestystä.
2. Toisena rakennettavassa osassa palstojen tulee lähteä rakentumaan yhtenäisesti koillissuunnasta lounasta kohti. Palstat eivät saa rakentua hajanaisesti.
3. Osuus voidaan ottaa käyttöön heti, kun alueella sijaitsevat rakennukset on purettu. Palstojen rakentumisella ei erityistä järjestystä.

MODERNIT MÖKIT

1. Ensimmäisenä rakennettava osuus. Palstojen rakentumisella ei erityistä järjestystä.
2. Toisena rakennettavassa osassa palstojen tulee lähteä rakentumaan yhtenäisesti koillissuunnasta lounasta kohti. Palstat eivät saa rakentua hajanaisesti.



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 240 Kemi Täyttämispvm 07.06.2023

Kaavan nimi 32. Kuivanuoron kaupunginosa; Siirtolapuutarhan asemakaavan muutos

Hyväksymispvm Ehdotuspvm

Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 27.09.2021

Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus

Generoitu kaavatunnus

Kaava-alueen pinta-ala [ha] 2,7266 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] 1,1415

Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 1,5851

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	2,7266	100,0	1500	0,06	-0,8116	
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0358	1,3			-0,8815	
R yhteensä	1,9574	71,8	1500	0,08		
L yhteensä	0,2321	8,5			0,0886	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,5013	18,4			-0,0187	

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	1		-2	
----------	---	--	----	--

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,7266	100,0	1500	0,06	-0,8116	
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0358	1,3			-0,8815	
VL	0,0358	100,0			-0,8815	
R yhteensä	1,9574	71,8	1500	0,08		
RP	1,9574	100,0	1500	0,08		
L yhteensä	0,2321	8,5			0,0886	
Kev.liik.kadut	0,2321	100,0			0,0886	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,5013	18,4			-0,0187	
W	0,5013	100,0			-0,0187	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1		-2	
Asemakaava	1		-2	
Ei-asemakaava				