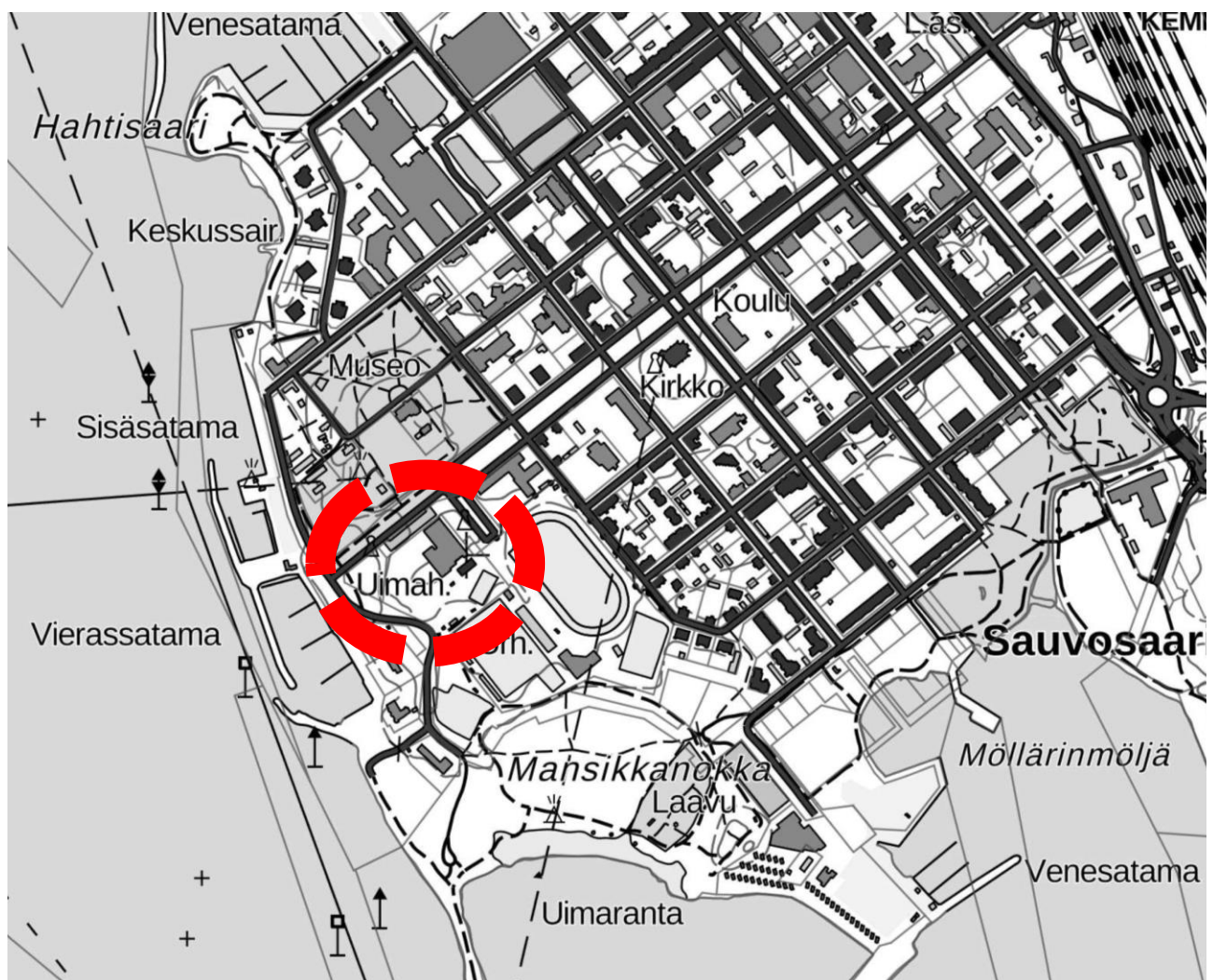


**Kemin kaupunki**  
**Kaavaselostus 15.8.2023**

Hyväksytty Kemin kaupunginvaltuustossa \_\_.\_\_.2023 § \_\_\_\_

# UIMAHALLIN ASEMAKAAVAN MUUTOS



# KEMIN KAUPUNKI

## UIMAHALLIN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Projekti **Uimahallin asemakaavan muutos**

Konsultin  
projekti nro **1510074857**

Asiakirjatyyppi **Kaavaselostus**

Päivämäärä **15.5.2023 (kaavaehdotus), selostuksen päivitys 15.8.2023**

Laatijat **Ramboll Finland Oy, arkkitehti Merja Isteri**

Ramboll  
Kiviharjunlenkki 1 A  
90220 OULU

P +358 20 755 611  
<https://fi.ramboll.com>

Ramboll Finland Oy  
Y-tunnus 0101197-5, ALV rek.  
Kotipaikka Espoo

## SISÄLTÖ

<b>1.</b>	<b>Perus- ja tunnistetiedot</b>	<b>3</b>
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.3.1	Kaavaselostuksen osana	4
1.3.2	Erillisinä liitteinä	4
<b>2.</b>	<b>Tiivistelmä / YHTEENVETO</b>	<b>5</b>
2.1	Perusteet suojelumerkinnän poistolle	6
2.2	Johtopäätös	7
<b>3.</b>	<b>Lähtökohdat</b>	<b>8</b>
3.1	Alueen yleiskuvaus	8
3.1.1	Liikenne	8
3.1.2	Uimahallin tontin rakennukset	9
3.1.3	Uimahallin kunto	9
3.1.4	Uimahallin toiminnallisuus	11
3.1.5	Kulttuurihistorialliset arvot ja säilyneisyys	13
3.1.6	Luonnonympäristö	15
3.1.7	Pinta- ja pohjavedet sekä tulva	15
3.2	Suunnittelutilanne	16
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	16
3.2.2	Maakuntakaava	16
3.2.3	Yleiskaavatilanne	19
3.2.4	Asemakaava	20
3.2.5	Maanomistus	21
3.2.6	Pohjakartta	22
3.3	Luettelo muusta oleellisesta taustamateriaalista	22
3.4	Kemin uimahallia koskevat muut viimeaikaiset päätökset yms.	22
<b>4.</b>	<b>Asemakaavan suunnittelun vaiheet</b>	<b>23</b>
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	23
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo	23
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	23
4.3.1	Osalliset	23
4.3.2	Yleisötilaisuudet ja muu osallistuminen	23

4.3.3	Viranomaisyhteistyö	24
<b>5.</b>	<b>Kaavaprosessi</b>	<b>24</b>
5.1	Kaavatyön tavoitteet	24
5.1.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	24
5.1.2	Valmisteluvaihe	24
5.1.3	Ehdotusvaihe	24
<b>6.</b>	<b>Asemakaavan kuvaus</b>	<b>25</b>
6.1	Kaavan rakenne	25
6.1.1	Kaavakartan asemakaavamääräykset	25
<b>7.</b>	<b>Kaavan vaikutukset</b>	<b>26</b>
7.1	Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	26
7.1.1	Suhde yleiskaavaan	26
7.1.2	Suhde asemakaavan sisältövaatimuksiin	27
7.1.3	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	27
7.1.4	Vaikutukset liikenteeseen	27
7.1.5	Vaikutukset maisemaan ja kaupunkikuvaan	27
7.1.6	Vaikutukset kulttuuriympäristöön	30
7.1.7	Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen	30
7.1.8	Vaikutukset luontoon	30
7.1.9	Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen	30
7.1.10	Sosiaaliset vaikutukset ja vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	31
7.1.11	Vaikutukset virkistykseen	31
7.1.12	Vaikutukset talouteen	32
7.1.13	Vaikutukset ilmastonmuutokseen	34
<b>8.</b>	<b>Asemakaavan toteutus</b>	<b>35</b>
8.1	Toteuttaminen ja ajoitus	35
8.2	Toteuttamisen seuranta	35

# 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus koskee 15.5.2023 päivättyä asemakaavakarttaa (kaavaehdotus).

Kunta:	Kemi
Kaavan nimi:	Uimahallin asemakaavan muutos
Kaavasuunnittelusta vastaa:	Ramboll Finland Oy Kiviharjunlenkki 1A, 90220 Oulu Merja Isteri, arkkitehti SAFA, YKS 285
Kaavoituksesta vastaa:	Kemin kaupunki Maankäyttö, kaavoitus- ja asumispalvelut Valtakatu 26, 94100 Kemi  Kaupungeingeodeetti Paulus Rantajärvi puh. 050 594 8440 sähköposti: <a href="mailto:etunimi.sukunimi@kemi.fi">etunimi.sukunimi@kemi.fi</a>
Kaavan vireilletulo:	Kaupunginhallituksen päätös 17.10.2022 § 286.
Kaava hyväksytty:	Kaupunginvaltuusto x.x.2023 § x kaupunginhallitus x.x.2023 § x  Kaava on saanut lainvoiman x.x.2023.

Asemakaavan muutos koskee seuraavia alueita:

- korttelin 148 tontti 16.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat:

- korttelin 148 tontti 16.

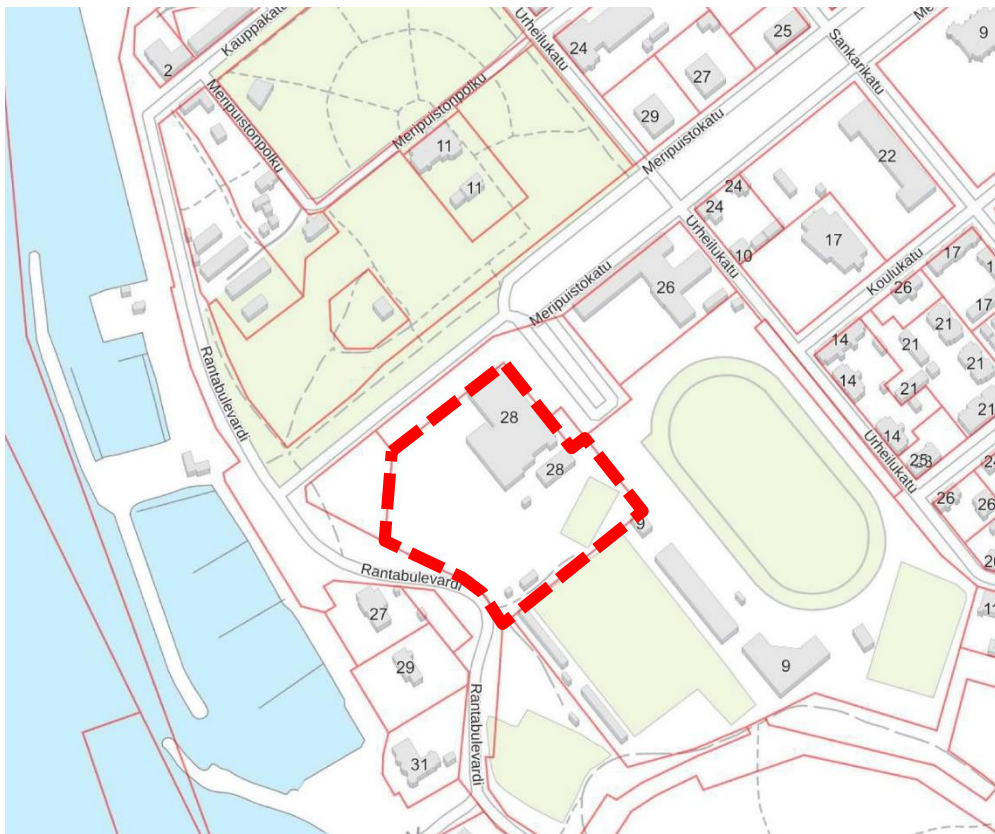
Sitova tonttijako: korttelin 148 tontti 16.

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue käsittää Kemin uimahallin tontin, joka on Kemin 1. kaupunginosassa, Sauvosaassa, korttelissa 148 oleva tontti numero 16.

Kemin uimahalli sijaitsee keskustan lounaislaidalla, ruutukaava-alueen ja sisäsataman väliin rajautuvalla puistovyöhykkeellä, osoitteessa Meripuistonkatu 28. Kaava-alue on osa Sauvosaaren urheilupuiston aluetta. Uimahallin tontti rajautuu koillisessa ja luoteessa pysäköintialueeseen ja länsikulmaltaan puistoalueeseen (Uimahallinpuisto). Etelässä uimahallin tontti rajautuu Rantabulevardin katualueeseen sekä pieneltä osin Urheilupuistoon. Kaakkoisrajalla on tontti numero 15 (urheilukenttä ja jalkapallokenttä).

Suunnittelualueen koko on noin 1,5 hehtaaria.



kuva 1. Suunnittelualan rajaus (punainen katkoviiva).

### 1.3 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

#### 1.3.1 Kaavaselostuksen osana

- Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

#### 1.3.2 Erillisinä liitteinä

- Asemakaavakartta merkintöjen selityksineen 1: 2000, 28.4.2023
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 27.2.2023
- Luonnosvaiheen palaute ja vastineet, 15.5.2023
- Ehdotusvaiheen palaute ja vastineet 15.8.2023
- Rakennushistoriaselvitys, Kemin uimahalli, Sweco Ympäristö Oy 3.5.2019



## 2. TIIVISTELMÄ / YHTEENVETO

Kemin uimahallin asemakaavan muutos on tullut vireille Kemin kaupunginhallituksen kokouksen 17.10.2022 § 286 päätöksellä ja asemakaava on kuulutettu vireille 21.12.2022.

Kemissä on ollut vuodesta 2018 lähtien meneillään uimahallin peruskorjaus /uudisrakentamishanke, jonka yhteydessä on puntaroitu, onko asemakaavassa suojeltavaksi osoitettua uimahallin vanhaa osaa mahdollista säilyttää vai onko se teknisistä ja taloudellisista syistä purettava. Ensimmäinen pohdintakierros vuonna 1967 rakennetun uimahallin kohtalosta tehtiin tuoreessa asemakaavatyössä (lainvoimainen 1.6.2022), jolloin uimahallin vanhan osan suojelumerkintä sr-1 päädyttiin pitämään samana kuin aiemmassa asemakaavassa (Sariuskaava vuodelta 2014). Suojelumerkintä perustui rakennuksen kulttuurihistoriallisiin arvioihin sekä periaatteeseen, että korjaaminen ja säilyttäminen on ensisijainen vaihtoehto kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden suojelurakennusten kohdalla.

Syksyllä 2022 uimahallin kohtaloa on tarkasteltu uusiksi kaupungin päätöksenteossa. Pohdinnassa on tultu tulokseen, ettei vanhan uimahallin säilyttämiselle ole taloudellista eikä teknistä realismia eikä säilyttämisen myötä pystytäkään vastaamaan uimahallille asetettuihin toiminnallisiin tavoitteisiin. Kaupunginhallitus on myöntänyt 6.6.2022 § 182 luvan uimahallin purkuluvan hakemiseen. Kemin kaupungin tilapalvelu on hakenut uimahallille purkulupaa rakennusvalvonnasta 21.6.2022. Purkulupaa ei voida myöntää ilman kaavamuutosta, koska uimahalli on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-1.

Suojelun tarve tulee tutkia asemakaavan muutoksella. Nyt laadittavan asemakaavan muutostyön tavoitteena on uimahallin suojelumerkinnän poistaminen. Asemakaavoituksen sisällölliset ratkaisut perustuvat kulloiseenkin lähtötilanteeseen ja asetettuihin tavoitteisiin. Uimahallin suojelumerkinnän poistaminen on ristiriidassa rakennetun kulttuuriympäristön säilyttämistavoitteiden kanssa. Maankäytön suunnittelussa on usein keskenään ristiriitaisia tai vastakkaisia tavoitteita. Kaavoituksessa ei aina ole mahdollista huomioida kaikkia maankäyttö- ja rakennuslaissa yksilöityjä tavoitteita. Tällöin kaavaprosessissa arvioidaan kaavaratkaisun vaikutukset, jotta asian suhteen tehtävät päätökset ovat tietoisia.



kuva 2. Kuvaote Kemin uimahallista Meripuistokadulta rantaan (© Google Street View).

## 2.1 Perusteet suojelumerkinnän poistolle

Uimahallin kulttuurihistorialliset arvot on selvitetty voimassa olevan asemakaavatyön yhteydessä, eikä rakennukselle itsessään tai arvojen arviointiperusteisiin ole tullut muutoksia kaavan hyväksymisen jälkeen. Suojelumerkinnän poistamiseen asemakaavasta on päädytty seuraavista syistä:

- Laadittujen kuntoarvion ja -tutkimuksen mukaan uimahallin vanhan osan yläpohja- ja ulkoiseinärakenteet, uima-altaat sekä talo- ja allastekniset järjestelmät vaativat perusteellisia korjauksia.
- Rakennuksessa tarvittava korjausaste (79 %, vuoden 2023 arvio) on niin suuri, että kyseessä on käytännössä materiaalien ja rakennusosien suhteen uudisrakennus. Uimahallin peruskorjauksella menetettäisiin siis joka tapauksessa alkuperäisen rakennuksen autenttisia arvoja, mikä vaikuttaa kohteen historialliseen ja arkkitehtoniseen arvoon alentavasti. Vaikka mahdollisen peruskorjauksen myötä rakennuksen ominaispiirteet säilyisivät, olisi rakennus uusittujen rakennusosien ja materiaalien vuoksi pitkälti uusi.
- Tulee myös muistaa, että Kemin uimahallissa on jo nykyään useita uusittuja rakennusosia ja -materiaaleja useiden huolto korjausten ja vuoden 1997 peruskorjauksen myötä. Eli täysin alkuperäisiä, vuodelta 1967 peräisin olevia materiaaleja ja rakennusosia olisi uuden laajan peruskorjauksen jälkeen vähemmän kuin 21 % (100% - 79%)
- Uimahallien korjaaminen on teknisesti haastavaa. Rakenteiden korjaustoimenpiteet ovat teknisesti vaativia ja edellyttävät vastaaviin rakenteisiin erikoistuneita korjaussuunnittelijoita ja ammattilaisia, joita on vähän. Alalla on pulaa osaavista pää- ja rakennesuunnittelijoista sekä uimahallirakentamiseen erikoistuneista rakentajista.  
Viitetietona seuraavaa: Esimerkiksi Espoon Tapiolan uimahallin korjausurakkaan ei saatu heinäkuussa 2022 yhtään tarjousta, koska tarjoajille asetettiin referenssivaatimuksia uimahallien korjaamisesta. Toisessa tarjousvaiheessa myöhemmin syksyllä 2022 Espoon kaupungin piti keventää tekijävaatimuksia.
- Kemin kaupungin tilapalvelulla on suuri huoli uimahallin mahdollisen peruskorjauksen teknisestä onnistumisesta, ja mikäli uimahallirakentamiseen erikoistuneita ja osaavia korjaussuunnittelijoita ja rakentajia ei ole saatavilla, huoli on entistä suurempi.
- Peruskorjaus sisältää laadullisia riskejä uimahallin teknisen toimivuuden kannalta. Peruskorjaus on rakennusteknisesti haastavaa ja korjauksen onnistuminen on epävarmaa: Ei ole takeita siitä, että lopputulos vastaisi tavoitteita terveellisestä ja turvallisesta uimahallista pitkällä aikavälillä ja etteikö tehtyjen korjauksen uusi korjaaminen olisi pian edessä.
- On olemassa suuri huoli, että rakennussuojelun nimissä joudutaan tekemään myönnytyksiä, jotka kustautuvat myöhemmin uudelleenkorjaustarpeena, sillä uimahallirakentaminen on erittäin kovassa kulutuksessa olevaa käyttöympäristöä.
- MRL 57 § mukaisesti asemakaavassa annettavien suojelumääräysten tulee olla maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuullisia. Vaikka peruskorjaus on vuoden 2023 päivitetyn kustannusarvion mukaan noin 20 % uudisrakentamista edullisempaa, on kriisikuntakriteerit täyttävän Kemin kaupungin investointi hankkeeseen, jonka tekniselle onnistumiselle ei anneta takuita, taloudellisesti riskialtista. Lisäksi on mahdollista, että korjauskustannukset nousevat tarkentuvien hanke- ja korjaussuunnitelmien myötä, etenkin jos peruskorjaamisessa pyritään huomioimaan ja säilyttämään rakennuksen ominaispiirteet mahdollisimman laajasti, kuten suojelurakennusten kohdalla tapana on.



- MRL 1§ mukaan maankäyttö- ja rakennuslain yksi tavoite muiden tavoitteiden ohella on edistää alueidenkäytöllä taloudellisesti kestävä kehitystä. Ei ole laskelmia siitä, että korjaaminen olisi kestävä kehityksen mukaista ja taloudellista pitkällä aikavälillä. Mikäli uudisrakennus on peruskorjattua rakennusta merkittävästi energiatehokkaampi, voi uudisrakennusvaihtoehto olla vähäpäästöisempi rakennuksen koko elinkaarta tarkasteltaessa. Tiedossa on, että nykyisen uimahallin lämpöenergian kulutus on todella korkea; 1,7-kertainen verrattuna tavoitearvoon (lähde: P. Pernu 4.5.2019).
- MRL 54 § (asemakaavan sisältövaatimukset) mukaan asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää. Uimahallin suojelumerkintä on kohtuuton rajoitus Kemin kaupungille suhteessa kuntatalouteen sekä uimahallin toiminnallisuuden kehittämiseen (mm. altaiden mitat ja syvyys). Kemin kaupungin taloustilanne on erittäin huono, kuntalaissa määritelty kriisikuntakriteeri toteutuu tänä vuonna (2023). Kaupunginvaltuuston päätöksellä toteutetaan tiukkaa talousohjelmaa käyttötalouspuolella ja myös investointitaso joudutaan pitämään lähivuosina erittäin maltillisella tasolla.
- Kemin uimahallin kaavamuutostyöhön liittyy keskenään ristiriitaisia ja tässä tapauksessa vastakkaisia tavoitteita maankäytön suunnittelun ohjauksen osalta. Vanhalla uimahallilla on selkeitä kulttuurihistoriallisia arvoja, mutta taloudelliset riskitekijät, kovassa julkisessa käytössä olevan rakennuksen toiminnalliset tavoitteet sekä terveyden ja turvallisuuden saavuttamisen tärkeys ovat johtaneet valintaan, jossa suojeluarvot väistyvät. Vanhaa uimahallia ei ole mahdollista korjata vastaamaan nykyisiä teknisiä ja toiminnallisia tarpeita niin, ettei hävitetä osaa alkuperäisistä piirteistä ja materiaalien aitoutta (autenttisuus). Peruskorjauksen myötä myös uimahallin vanhan osan julkisivun mittasuhteisiin tulisi muutoksia rakennuksen korotustarpeen vuoksi (talotekniikan uusiminen). Lisäksi tilallisia muutoksia tulisi todennäköisesti myös pääsisääkäyntiin ja aulatiloihin.

## 2.2 Johtopäätös

Päätös purkamisen ja korjaamisen välillä on ollut monitahoinen. On pohdittu pitkään ja useasta eri näkökulmasta, mikä on säilyttämisen arvoista. Uimahalli on voimakkaan kosteusrasituksen vuoksi jo lähtökohtaisesti hyvin vaikea rakennustyyppi ylläpitää ja uimahallien elinkaari on normaalirakentamista selvästi lyhyempi. Ei ole järkevä suojella sellaista, jonka korjaamisen onnistumisesta ei ole takeita. Kemissä on päädytty poistamaan asemakaavasta uimahallin suojelumääräys, mikä mahdollistaa uimahallin purkamisen.

Toisaalta nyt laadittu kaavamuutos sallii molemmat vaihtoehdot, purkamisen ja korjaavan säilyttämisen, mutta laadittu asemakaava ei edellytä tai vaadi kumpaakaan. Todennäköistä kuitenkin on, että kaavamuutoksen ja suojelumerkinnän poistamisen jälkeen Kemin nykyinen uimahalli puretaan kokonaisuudessaan. Mikäli uimahalli puretaan, tilalle aiotaan rakentaa uusi uimahalli, joten alue säilyy liikuntapaikkana ja uimahallitoiminnassa edelleen.

## 3. LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueella (uimahallin tontti) sijaitsee Kemin uimahalli sekä hallin eteläpuolella oleva asuinrakennus (3 asunnon rivitalo), jota ollaan parhaillaan purkamassa. Tontin itäkulmalla on pieni pysäköintialue.

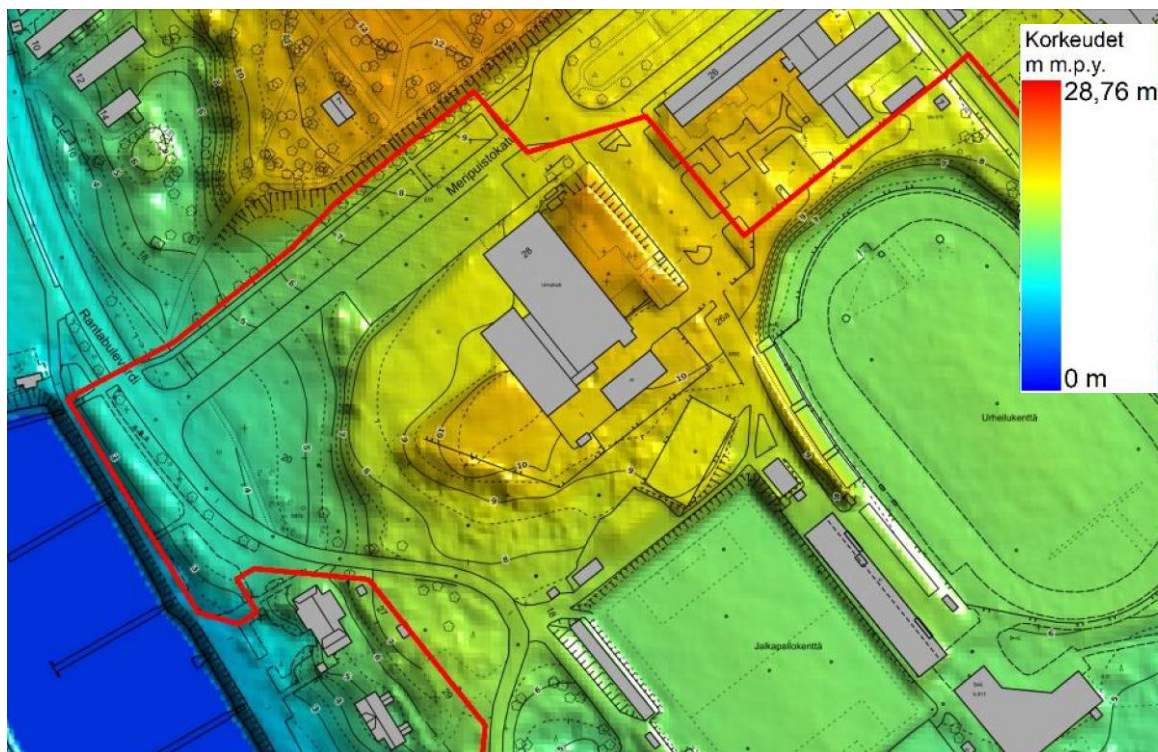
Uimahallin tontin ja Meripuistokadun välissä on pysäköintialue, joka palvelee uimahallin ohella myös muita läheisten korttelialueiden yleisten rakennusten tarpeita. Uimahallin vieressä Meripuistokatua ylöspäin sijaitsee Kemi-Tornio ammattikorkeakoulun tiloja. Uimahallin alue on osa laajempaa Sauvosaaren urheilupuistoa, jonne sijoittuu monipuolisesti eri liikuntatoimintoja ja -kenttiä. Uimahallin länsipuolella Meripuistokadun päässä on Ulenin venesatama, joka tarkoitettu ensisijaisesti purjeveneiden ja moottoripurjehtijoiden käyttöön.

Maasto laskee selvästi Meripuistokatua pitkin rantaan uimahallin tontin ollessa selvästi katua korkeammalla. Uimahallin tontin korkotaso vaihtelee +7,6 metristä +10,6 metriin (N2000).

#### 3.1.1 Liikenne

Suunnittelualue sijoittuu Meripuistokadun ja Rantabulevardin koilliskulmaan. Uimahallin sijainti on erittäin hyvä sekä saavutettavuuden että väestön sijoittumisen suhteen.

Liikuntaesteisten asiakkaiden tuominen nykyiseen uimahalliin on tällä hetkellä haastavaa. Pääsisäänkäynti sijaitsee n. 1,7 m korkeammalla kuin katutaso. Invataksit joutuvat ajamaan pääsisäänkäynnin edessä olevalle penkereelle, jossa ei ole riittävästi tilaa autoille, liikenne myös risteää jalankulkijoiden ja pyöräilijöiden kanssa.



kuva 3. Alueen korkotaso. Ote Sauvosaaren urheilupuistoalueen asemakaavanmuutoksen selostuksesta.

### 3.1.2 Uimahallin tontin rakennukset

Kemin uimahalli muodostuu kahdesta eri ikäisestä toisiinsa liittyvästä osasta. Uimahallin vanhemman osan on suunnitellut arkkitehti Aarne Ervi. Vanhempi osa on julkisivuiltaan vaaleista tiilistä puhtaaksi muurattu tasakattoinen rakennus ja se on valmistunut vuonna 1967. Uudempi laajennusosa on valmistunut vuonna 1997 ja sen on suunnitellut arkkitehtitoimisto Siren Arkkitehdit Oy. Laajennus on suunniteltu alkuperäisen uimahallirakennuksen arkkitehtuuria ja erityispiirteitä kunnioittaen. Uimahallin kaakkoispuolella on myös erillinen, vuonna 1967 rakennettu asuinrakennus, jota ollaan purkamassa.

Uimahallissa on kellarikerros ja kolme kerrosta. Rakennus sijoittuu rinteeseen, koillisen puolella ylärinteessä rakennus on kahden kerroksen korkuinen, lounaan puolella alarinteessä kolmen kerroksen korkuinen. Uimahallin keskuksen muodostaa laaja kolmen kerroksen korkuinen allasali, jossa sijaitsevat kuntoallas (12 x 25 m) ja pienempi opetusallas (6 x 10,5 m). Allasalin laidalla on eteishallista altaan tasalle laskeutuva 239-paikkainen katsomo. Uimahallin laajennusosassa on lisäksi toiminta-allas, virkistysallas ja kahluuallas. Hallin pesu- ja saunatilat, pukuhuoneet, kuntosali sekä toimisto- ja kokoustilat sijaitsevat hallin kaakon puoleisessa päädyssä. Uimahallin pinta-ala on 3435 k-m<sup>2</sup>, josta laajennusosan kerrosala on 997 m<sup>2</sup>.

Kävijämäärään suhteutettuna Kemin uimahallin nykyinen allaspinta-ala on riittävä jopa 50 000 lisäkävijälle vuodessa, mutta altaiden joustamattomuus (mitat, syvyys) monipuoliseen toimintaan ei tue nykyisiä ja tulevia tarpeita riittävästi. Hankeselvityksen mukaan Kemin uimahallissa on tarve uusille muuntojoustaville hybridialtaille, joiden pohjakorkeus on säädettävissä, sillä nykyiset altaat eivät vastaa eri käyttäjäryhmien tarpeita.

Uimahallia on vuosien kuluessa ylläpidetty ja korjattu kunnossapitotöiden yhteydessä. Selkeitä tehtyjä muutoksia ovat mm.:

- ikkunalasiseinän perusparannus 1984
- laaja peruskorjaus (pintojen uusinta, sekä sisäpinnat että uusi julkisivumuuraus, alakaton muutos ja katon korotus) ja uusi laajennusosa 1997
- pohjoispään päätyseinän sisäpuolen tiivistys ja sisälevytyksen uusiminen 2004
- ulkoportaiden uusiminen 2005
- yläpohjan höyröyksen uusiminen 2006
- ulko-ovien uusiminen ja pääsisäänkäynti 2011
- laajennusosan vesikatto 2016
- aurinkopaneelit laajennusosan katolle 2017

### 3.1.3 Uimahallin kunto

Kemin uimahalli on tehdyn kuntotutkimuksen (WSP 31.8.2018) ja muun lähtötietoaineiston perusteella rakennusteknisesti tyydyttävässä tai välttävissä kunnossa. Rakennusteknisessä kuntotutkimuksessa on todettu riskirakenteita uimahallin vanhan, vuonna 1967 rakennetun rakennuksen osalta. Laajennusosan runkorakenteissa ei havaittu merkittäviä riskipaikkoja tai vaurioita.

Yläpohja:

Vanhan puolen yläpohjarakenteissa on laajamittaisia kosteus- ja lahovaurioita. Vauriot johtuvat yläpohjarakenteen osalla osin sisäilman aiheuttamasta suuresta kosteusrasituksesta, sekä osin rakenteen soveltumattomuudesta kyseiseen rasitukseen. Primäärikannattajina olevissa liimapuupalkeissa havaittiin lahovaurioita ja ripustetuissa alakattokannattajissa ruostevaurioita. Lahovauriot ovat pienentäneet liimapuiden kantavuutta ja uusi kattorakenne (v. 1997) kuormittaa

lisäkuormana kattokannattimia. Sortumavaaran vuoksi kattorakenteita on lisätuettu väliaikaisilla pilareilla vuonna 2018, jotka ovat paikalla edelleen. Yläpohja tulee uusiksi kokonaan.

#### Ulkoseinärakenteet:

Vanhalla puolella on laajamittaisia kosteus- ja lahovaurioita ulkoseinärakenteissa. Ulkoseinärakenteet ovat rakennusajalle tyypillisiä riskirakenteita, joiden vauriot ovat muodostuneet pitkällä aikavälillä maaperän kosteusrasituksen vaikutuksesta vaurioherkkiin materiaaleihin. Kuntotutkimuksen mukaan ulkoseinäverhoukset tulee purkaa ja uusiksi kokonaan ja eristää seinät uudelleen sekä poistaa sokkelihalkaisu.

#### Kellari:

Kellarin ulkoseinien sisäpuoliset pintarakenteet tulee purkaa ja lämmöneristää sekä tehdä muutostöitä myös sokkelin ulkopuolella (kellarin ulkoseinien vedeneristys, salaojat, pihamaan muotoilu).

#### Alapohja:

Vanhalla puolen alapohjarakenteissa on rakenteellisia ongelmia ja maaperän kosteus pyrkii sisään. Kuntotutkimus suosittelee lattiarakenteen uusimista kokonaisuudessaan.

#### Allasrakenteet:

Allasrakenteissa vanhalla ja uudella rakennusosalla on kaikkien altaiden osalta havaittu alkalikiviainesreaktio, joka rapauttaa betonia ja sen kiviainesta, heikentää lujuutta ja lyhentää käyttöikä. Allasrakenteille suositellaan peruskorjausta, jossa kaikki allasrakenteiden pintakerrokset ja vaurioitunut runkabetonin pinta poistetaan. Altaiden betonirakenteet tulee peruskorjata; kuivattaa ja vesieristää ennen uudelleen pinnoitusta.

#### Talotekniikka yms.:

Sähkö- ja tietojärjestelmien, sekä LVI-tekniikan osalta on myös korjaus- ja uusimistarvetta.



kuva 4. Näkymä sisäänkäynnin luota kohti kassaa ja kahviota. Vanhan osan kattoa on jouduttu tukemaan väliaikaisilla puupilareilla. Ote Kemlin uimahallin rakennushistoriaselvityksestä /Sweco Ympäristö Oy 3.5.2019.

Rakenteiden vaatimat korjaustoimenpiteet ovat kosteusteknisesti erittäin haastavia ja mahdolliset korjaussuunnitelmat tulee teettää vastaaviin rakenteisiin erikoistuneilta asiantuntijoilta. Lisäksi uimahallin rakenteissa on asbestia sekä PCB-yhdisteitä ja raskasmetalleja sisältäviä materiaaleja, jotka tulee huomioida asianmukaisesti sekä mahdollisessa peruskorjauksessa että myös mahdollisessa purkamisessa.

Asiantuntija-arvion (Rakennuksen rakenteellisen turvallisuuden arviointitodistus /käyttö ja huolto-ohje) mukaan uimahallin vanhalla osalle vuonna 2018 määritettiin jäljellä olevaa käyttöaikaa seuraavasti:

- perustustapa 10 vuotta
- stabiloivat pystyrakenteet ja jäykistävät vaakarakenteet 5 vuotta
- kattorakenteet 5 vuotta
- julkisivut 5 vuotta
- ripustetut rakenteet kuten katokset, alakatot 0 vuotta
- kantavat vaaka- ja pystyrakenteet 0 vuotta.

Kemin uimahallin peruskorjauksen hankeselvityksen 2019 mukaan **vanhassa hallissa on useita ongelmia, joita ei voi ratkaista peruskorjaamalla hyvin.**

- Tilat ovat kellarissa matalia, mm. tasausaltaiden korkeus on riittämätön.
- Uima-altaiden ei tulisi olla maanvaraisia.
- Vanhojen altaiden vesipinta on 30 cm alempana kuin lattiataso, mikä on turvallisuusriski pelastustoiminnalle. Korkeusero vesipinnan ja lattiataason kanssa tuo myös haasteita altaiden käytettävyyteen.
- Sauna-, pesu- ja pukutilojen mataluus aiheuttaa ongelmia talotekniikan sijoittamiselle.
- Nykyisen hallin vedenpuhdistusjärjestelmä perustuu avonaiseen altaisiin kellarissa, jotka aiheuttavat merkittävää kosteusrasitusta rakenteille. Tämä on vaurioittanut kellarin betonirakenteita, etenkin välipohjassa.
- Naisten pesuhuoneen vesiä vuotaa kolmesta kohdasta kellariin välipohjan läpi.
- Ruostuneita raudoituksia on näkyvillä katon alapinnassa.
- Altaiden mitat eivät vastaa nykyisiä tarpeita.
- Laajennusosan kantavat rakenteet ovat terästä, jotka eivät ole enää suositeltavia uimahallirakenteita. Teräsrakenteissa on korroosio pilkkuja näkyvissä.
- Laajennusosan katossa olevat ontelolaatatkin on todettu vuosien saatossa huonoksi ratkaisuksi uimahallien katoissa, koska ne voivat päästää vesihöyryä saumakohdista tai ohuemmista betonikohdista onteloihin.
- Hallia on vaikea valvoa ja valvontaan tarvitaan kaksi henkilöä, kun se pitäisi pystyä tekemään yhden henkilön voimin.
- Vanhan osan kerrokseen tarvittaisiin yhteensä 3,5 metriä lisäkorkeutta, jotta talotekniikka ja muut tarvittavat muutokset olisivat mahdollisia.

Hankeselvityksen 2019 mukaan vanhan hallin purkaminen ja kokonaan uuden rakentaminen olisi järkevää. Vuoden 2019 hankeselvityksessä Kemin uimahallin peruskorjauksen korjausasteeksi on saatu 76 % ja päivitetyssä vuoden 2023 kustannusarviossa 79 %. Korjausaste ylittää 70 % rajan, jota pidetään uudisrakentamisen vertailun rajana. Mikäli kyseessä on kulttuurihistoriallisesti arvokas kohde, korjausaste voi olla suurempikin, kun harkitaan vaihtoehtoja korjaamisen ja uudisrakentamisen välillä.

### 3.1.4 Uimahallin toiminnallisuus

Kemin uimahallin tarveselvityksen (2018) mukaan nykyisessä hallissa on vesipinta-alaa riittävästi, mutta altaiden mitoitus ei vastaa nykyisten eikä tulevien käyttäjryhmien tarpeita. Kemin vähenevään asukasmäärään nähden nykyinen halli on periaatteessa liian suuri ja allaspinta-ala on



”väärissä paikoissa”. Kun uimahalli rakennettiin 1960-luvulla, Kemissä oli asukkaita noin 30 000. Nyt asukkaita on kolmasosa vähemmän ja ennuste vuodelle 2040 on noin 16 000 asukasta (Kemi, keskusvirasto, talouspalvelut 2021 / Väestöennuste 2021-2040). Nykyinen ja tuleva väestöpohja ei pysty ylläpitämään nykyistä isoa hallia taloudellisesti.

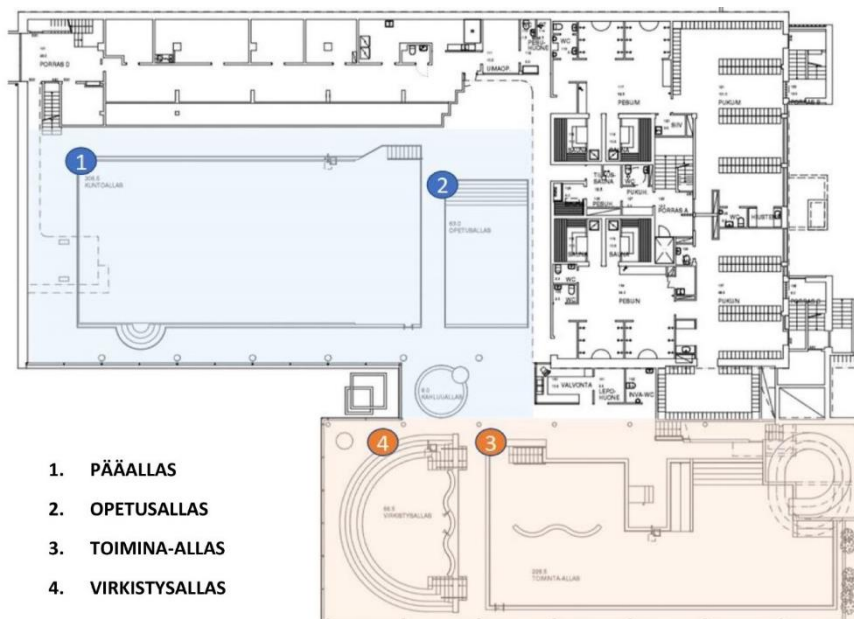
Senioriväestön osuus kasvaa ja jo nykyisin heitä on 21 % enemmän kuin muissa kunnissa keskimäärin. Senioreiden ja muiden erityisryhmien kuntouttava toiminta ja myös koululaisryhmät tarvitsevat muuntojoustavia altaita (ns. hybridialtaita), joiden pohjakorkeutta voi säätää päivittäin eri käyttäjäryhmille soveltuvaksi, niin että veden syvyys ja lämpötila ovat säädettävissä.

Nykyinen pääallas (kuntoallas) ei ole kilpauintiallas; radat ovat 2 m leveitä, niiden tulisi olla 2,5 m leveitä, jotta ne vastaisivat kilpa-altaan mittoja. Nykyinen opetusallas ei vastaa tämän päivän vaatimuksia, opetusaltan pinta-ala on 63 m<sup>2</sup>, sen tulisi olla 100 m<sup>2</sup>. Perinteisen kuntouinnin ohella tilaa tarvittaisiin mm. vesijuoksulle. Lapset on myös jouduttu syrjäyttämään monitoimialtaalle, jossa taas tilasta kilpailevat vesijumppaajat. Hyppytorvien käyttö hyvin rajallista hyppytorvien alla olevan uintiradan vuoksi.

Vanhan puolen tekniset tilat sekä pukeutumis- ja peseytymistilat ovat todella matalia johtuen kerroskorkeudesta, jolloin niiden muokkaaminen tarvittavalle talotekniikalle ja ilmanvaihdolle on vaikeaa. Esimerkiksi peseytymistilat tuntuvat kylmiltä, kun puhaltimen (aiheuttaa vetoa) on oltava kerroskorkeuden vuoksi matalalla.

Allasmuutosten lisäksi nykyinen uimahalli tarvitsisi hallin käytettävyyttä ja esteettömyyttä parantavia tilaratkaisuja. Tarve on mm. uudelle tilaustaunalle, varastotilojen toimivuuden parantamiselle ja muutoksille tuulikaapissa. Mikäli nämä muutokset tehdään, muuttuu osa alkuperäisestä tilajaosta ja vähentää siten rakennuksen suojeluarvoa.

Peruskorjausvaihtoehdossa uimahalli korjataan pääosin entiselleen suojelumerkinnän antamien raamien puitteissa. Riittääkö nykyisen hallin tilat ja altaat nykyisiin ja tulevaisuuden tarpeisiin? Hyväksytäänkö mahdollisen peruskorjauksen myötä, että Kemi uimahallin toiminnallisuus ei vastaa tätä päivää ja nykystandardia? Vai rakennetaanko Kemiin uusi teknisesti ja toiminnallisesti tarpeita vastaava uusi uimahalli? On selvää, että uusi uimahalli takaisi selvästi vanhaa uimahallia paremman toiminnallisuuden useille eri käyttäjäryhmille vähäisemmällä käyttöpinta-alalla.



kuva 5. Kuvaote uimahallin tarveselvityksestä.



### 3.1.5 Kulttuurihistorialliset arvot ja säilyneisyys

Kemlin uimahallista on laadittu rakennushistoriaselvitys 3.5.2019 (Sweco Ympäristö Oy). Selvitys koskee vain uimahallin vanhaa osaa ja se on laadittu oletuksella, että uimahalli peruskorjataan.

Rakennushistoriaselvityksen mukaan Kemlin uimahalliin liittyy selviä rakennushistoriallisia, rakennustaiteellisia ja maisemallisia arvoja. Kemlin uimahallin vanhempi osa on esimerkki 1960-luvulle ominaisesta arkkitehtuurista ja rakentamistekniikasta. 1960-luvun arkkitehtuuri on tyypillisesti selkeälinjaista ja vähäeleistä, materiaaleja ja rakenteita korostavaa. Rakennukselle jo alkujaan tyypilliset, sille luonteenomaiset erityispiirteet ovat aikojen mittaan tehdyistä muutoksista huolimatta säilyneet hyvin.

Kemlin uimahallissa säilyneitä asioita ja ominaispiirteitä ovat mm.:

- Vanhan osan käyttötarkoitus on säilynyt pääosin ennallaan. Allassali on säilynyt ulkoasultaan pääpiirteissään ennallaan, joskin alakattomuutoksia on tehty.
- Rakennus on säilynyt pääosin keskeisimmältä tilajaoiltaan alkuperäisenä. Uimahallin aulasta ja parvekekahviosta allassaliin avautuvat näkymälinjat ovat edelleen olemassa.
- Rakennuksessa on säilynyt paikoin myös alkuperäisiä pintarakenteita, rakennusosia ja yksityiskohtia. Esimerkiksi katsomo on säilynyt pitkälti alkuperäisessä asussaan.
- Rakennuksen luonne on säilynyt. Allassalin avoimuus ja valoisuus on säilynyt, kuten myös allassalin ja ulkotilan yhteys, yhteys mereen (meren puolella koko seinän laajuinen lasijulkisivu).
- Rakennuksen sijainti arvokkaalla ja näkyvällä paikalla puistoalueella on säilynyt.
- Uimahallin julkisivut ovat säilyneet pääosin alkuperäisen suunnitelman mukaisina, vaikka pintamateriaalit julkisivuissa on uusittu.

Uimahallin vanhan osan alkuperäistä asua ovat muuttaneet mm. seuraavat toimet:

- Sisä- ja ulkopinnat on uusittu; julkisivutiilet ja julkisivun puuosat on vaihdettu, Meripuistonkadun päädyn sisäseinän pintamateriaali on vaihdettu, alkuperäiset laatoitukset on uusittu kauttaaltaan.
- Vanhan osan ikkunat ja meren puolen lasiseinä on uusittu, mutta vanha ikkunajako on säilytetty. Uusimisen yhteydessä puuikkunat on vaihdettu alumiiniprofiili-ikkunoiksi, mikä on joissain määrin vaikuttanut rakennuksen ulkoasuun.
- Vanhassa osassa olevat puku-, pesu ja saunatilat on uusittu ja niihin on tehty myös väliseinämuutoksia.
- Aulasta pukutiloihin johtavat portaat ja kahvio on uusittu, mikä vähentää aula- ja kahviotilojen alkuperäistä selkeyttä ja linjakkuutta. Yhteys aulasta ja kahviosta allassaliin on osin muuttunut mm. niiden väliin toteutetun lasiseinän vuoksi.
- Teknisiin tiloihin ja toimistoihin on myös tehty tilallisia ja toiminnallisia muutoksia.
- Rakennuksen kaakkoispäättyyn (kulmiin) on rakennettu kaksi uutta porrashuonetta.
- Yläpohjarakennetta on muutettu vuoden 1997 peruskorjauksen yhteydessä. Rakennuksen julkisivussa yläpohjan muutos näkyy räystäslinjan korotuksena. Hallin sisäkattoa on laskettu, jolloin katon alkuperäiset liimapuupalkit jäivät piiloon.
- Väritystä on osin muutettu sisätiloissa vaaleammaksi ja julkisivujen puuosien väri on muutettu ruskeasta harmaanvihreäksi.

Kemlin uimahalli erottuu katukuvassa Meripuistokadun päätteenä ja liittyy välittömästi läheiseen valtakunnallisesti arvokkaaksi määritellyyn kokonaisuuteen (RKY) *Kemlin ruutukaava-alue ja kirkon ympäristö*. Vaikka uimahalli ei sisälly RKY-alueen rajaukseen, on se osa Meripuistokadun varrella sijaitsevaa arvokkaiden rakennusten ketjua, johon kuuluvat uimahallin koillispuolella sijaitsevat Kemlin tyttölyseo, Kemlin lyseo, Kemlin kirkko ja Sauvosaaressa kansakoulu.

Kemin uimahallilla on arkkitehtonista arvoa myös arkkitehti Aarne Ervin suunnittelemana rakennuksena ja osana Ervin tuotantoa. Ervi oli yksi merkittävistä 1900-luvun jälkipuoliskolla toimineista arkkitehteistä Suomessa.

Kemin uimahalli esitellään yhtenä 1960-luvun rakentamista edustavana kohteena Suomi 100-juhlavuoden julkaisussa *Itsenäisyyden ajan rakennusperintö Lapissa* (2017). Kemin uimahallin mukanaolo kertoo rakennuksen merkityksestä kaupunkilaisten tuntamana ja käyttämänä merkkirakennuksena.

Uimahallilla on myös historiallista arvoa kemiläisenä uimahallina sekä hyvinvointivaltion rakentamiseen liittyvänä urheilurakennuksena. Kaikille kaupunkilaisille avoimena urheilurakennuksena se on kulttuurihistoriallisesti merkittävä.



kuva 6. Uimahallin vanha osa ennen myöhempää, vuoden 1997 laajennusosaa. Ote Kemin uimahallin rakennushistoriaselvityksestä /Sweco Ympäristö Oy 3.5.2019 / Kemin uimahallin arkisto.



kuva 7. Kemin uimahalli. Kuvaote Itsenäisyyden ajan rakennusperintö Lapissa -teoksesta vuodelta 2017. © Tornionlaakson maakuntamuseo /Teija Ylimartimo.



kuva 8. Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY) Kemin ruutukaava-alue ja kirkon ympäristö. Kuva on Museoviraston valtakunnallisesta karttapalvelusta ja siihen on lisätty uimahallin sijainti punaisella ympyrällä.

### 3.1.6 Luonnonympäristö

Uimahallin tontti on rakennettua ympäristöä, jonka piha-alue on pääosin nurmea. Tontin eteläosissa kasvaa puustoa, etupäässä koivuja. Vuonna 2019 tehdyn luontoselvityksen (Sweco Ympäristö Oy) mukaan alueella ei ole EU:n luontodirektiivin ja Suomen luonnonsuojelulain mukaisia erityistä suojelua vaativia lajeja tai luontotyyppejä.

### 3.1.7 Pinta- ja pohjavedet sekä tulva

Pintavesien valumasuunta on kohti merta. Suunnittelualueella tai sen välittömässä lähiympäristössä ei ole pohjavesialueita. Uimahallin tontti ei ole tulva-alueella. Tulva-alueet suunnittelualueen läheisyydessä jäävät selvästi Rantabulevardin länsipuolelle.



kuva 9. Alueen ilmakuva (© MML).

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Niiden kautta valtioneuvosto linjaa koko maan kannalta merkittäviä alueidenkäytön kysymyksiä. Tavoitteilla varmistetaan, että valtakunnallisesti merkittävät asiat huomioidaan kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Alueidenkäyttötavoitteiden avulla taitetaan yhdyskuntien ja liikenteen päästöjä, turvataan luonnon monimuotoisuutta ja kulttuuriympäristön arvoja sekä parannetaan elinkeinojen uudistumismahdollisuuksia. Niillä myös sopeudutaan ilmastonmuutoksen seurauksiin ja sään ääri-ilmiöihin.

Ympäristöministeriö käynnisti valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden uudistamisen vuonna 2016. Valtioneuvoston päätös uudistetuista tavoitteista on tullut voimaan 1.4.2018. Lisätietoja alueidenkäyttötavoitteista saa ympäristöministeriön verkkosivuilta [www.ymparisto.fi](http://www.ymparisto.fi).

Uudistetuista alueidenkäyttötavoitteista suunnittelualueetta koskevat seuraavat:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen. Suurilla kaupunkiseuduilla vahvistetaan yhdyskuntarakenteen eheyttä.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

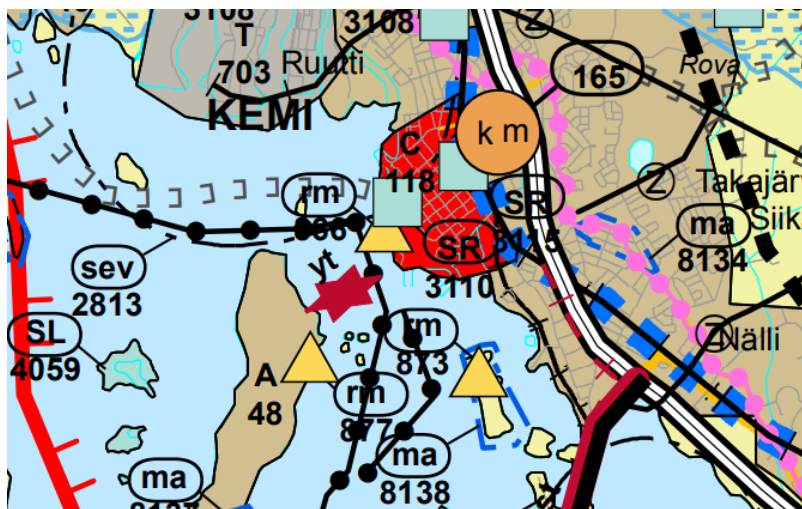
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.


### 3.2.2 Maakuntakaava

Länsi-Lapin maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 19.2.2014. Maakuntakaavassa suunnittelualue on pääosin keskustatoimintojen aluetta C 118 Kemi. Maakuntakaavan viralliset kaava-aineistot tausta-aineistoinen löytyvät Lapin liiton verkkosivulta [Länsi-Lapin maakuntakaava - Lapin liitto](#)



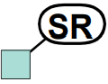
kuva 10. Ote Länsi-Lapin maakuntakaavasta.

Kaavamuutoksen kannalta keskeiset kohdealuetta koskevat maakuntakaavan merkinnät:

	<p><b>KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE.</b></p> <p>Merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueita, sisältäen myös asumista sekä liikenne-, puisto- ja viheralueita.</p> <p><b>C 118 (Kemi)</b></p> <p>Alueelle sijoitettavien vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäiskerrosala on yhteensä enintään 33 000 k-m<sup>2</sup>. Suurimittakaavaisten rakennusten sijoittamisessa ruutukaavakeskustaan tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että rakennetun ympäristön arvoja vaalitaan ja ettei kaupunkikuvaan ja rakennusperintöön liittyviä arvoja heikennetä.</p> <p><b>Kaavaselostuksen aluekuvaus:</b></p> <p>Kemin keskustatoimintojen alue muodostuu Kemin ydinkeskustan Sauvosaaren alueesta ja sisältää keskustan ruutukaava-alueen. Alue on rajattu kaavakartalle. Kemin kaupunkikeskusta muodostaa monipuolisen asumisen, palvelujen, hallinnon ja muiden keskustatoimintojen alueen, joka on rakentunut historiallisen ruutukaavan puitteissa. Keskustassa on runsaasti kulttuurihistoriallisesti arvokkaita alueita. Ympäristörakentamisella on viime aikoina parannettu niin kesäistä kuin talvistakin kaupunkikuvaa, ja Sisäsataman alue on kehittynyt merkittäväksi virkistys- ja matkailukohteeksi.</p> <p>Kemi sijaitsee Perämerenkaaren kehityskäytävällä ja kaupunkikehittämisen kohdealueella (kk 8500). Alueelle on osoitettu virkistys-/ matkailukohde Kemin sisäsatama ja lumilinna (rm 866). Kemin keskustassa valtakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön RKY 2009 -kohteita ovat Kemin ruutukaava-alue ja kirkon ympäristö (SR 3110) sekä Lapin keskuspaikkojen linja-autoasemiin kuuluva Kemin linja-autoasema (SR 3115).</p> <p><b>Kehittämisperiaate:</b></p> <p>Kaupungin keskustaa kehitetään monipuolisten keskustatoimintojen alueena. Lisärakentaminen suunnataan täydennysrakentamisen keskustan eheyttämiseen ja tiivistämiseen sekä ympäristön laadun parantamiseen. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Uudis- ja lisärakentamista suunniteltaessa otetaan huomioon keskustan kaupunkikuvalliset arvot ja sovitetaan rakentaminen arvokkaaseen rakennuskantaan ja kulttuuriympäristöön.</p>
	<p><b>SUUNNITTELUMÄÄRÄYKSET:</b></p> <p>Alueidenkäyttöä ja toimintoja suunniteltaessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä, elinympäristön laadun parantamista sekä joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen edellytysten kehittämistä.</p> <p>Maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon arvokkaat luonnonympäristöt, arvokkaat maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt sekä kiinnitettävä erityistä huomiota rakennetun ympäristön laatuun.</p>



Suunnittelualueen välitöntä lähiympäristöä koskevat laadittavan kaavan kannalta keskeiset maakuntakaavan merkinnät:

	<p><b>RAKENNUSSUOJELUKOHDE. SR 3110 KEMIN RUUTUKAAVAVALUE JA KIRKON YMPÄRISTÖ.</b></p> <p>Kaavaselostuksen aluekuvaus: Kemin kirkon ympäristö on Lapin ainoa 1800-luvun ruutuasemakaavaihanteen mukaisesti toteutettu kaupunkikeskusta, jossa puistokaduilla paloalueisiin jaettu kaupunkirakenne on edelleen säilynyt selkeänä kaupunkikuvassa. Vuonna 1902 valmistunut kirkko ja sen ympäristössä sijaitsevat koulurakennukset 1800- ja 1900-lukujen vaihteesta 1950-luvulle muodostavat kaupungin keskustassa merkittävän julkisten rakennusten kokonaisuuden. Puistokatujen varsilla säilyneet asuintalot ja purjelaivakauden satama-alue rakennuksineen kuvastavat 1800- ja 1900-lukujen vaihteen kaupunkirakentamista.</p> <p>Kemin ruutukaava-alueen keskellä sijaitseva, puiston ympäröimä kivikirkko edustaa 1900-luvun alun kirkkorakentamista. Se on tiilirakenteinen pitkäkirkko, jossa on kaksi sivulaivaa. Kirkkorakennuksen on suunnitellut arkkitehti Josef Stenbäck. Rakennuksen arkkitehtuurissa heijastuvat mannermaisen uusgotiikan piirteet. Kirkkorakennus on peruskorjattu vuoden 2003 aikana. Kirkkopuistossa on sankarihautausmaa sekä useita muistomerkkejä sotien vainajien muistolle. Vanhasta kaupunkirakenteesta antaa parhaan kuvan kortteli 107 ja sen säilynyt 1800-luvun lopun rakennuskanta. Kokonaisuuteen kuuluvat Jänkälän talo (1875), Pruntsin talo (1874), Penttilän talo (1897) sekä tiilinen jauhomakasiiniksi rakennettu ns. Leipätehdas (1897). Korttelikokonaisuuteen liittyy Sauvosaarenkatu 18:ssa rikasmuotoinen Junneliuksen talo 1800- ja 1900-lukujen vaihteesta.</p> <p>Asemakaavan mukainen rakentaminen tapahtui 1800-luvun loppuun mennessä. Satama tullikamareineen rakennettiin aluksi Laitakarin saarelle, jonne oululainen liikemies Johan Bergbom oli perustanut höyrysahan. Sauvosaaren rakennettiin satama ja tullikamari 1873, kun senaatti oli hyväksynyt piiri-insinööri Knut Granfeltin satamasuunnitelman. Sataman toiminta oli vaatimatonta aina vuoteen 1903, jolloin rautatie Kemiin valmistui. Uusi tullihuone rakennettiin arkkitehti Valter Thomén suunnitelmien mukaan vuonna 1912.</p>
---	--

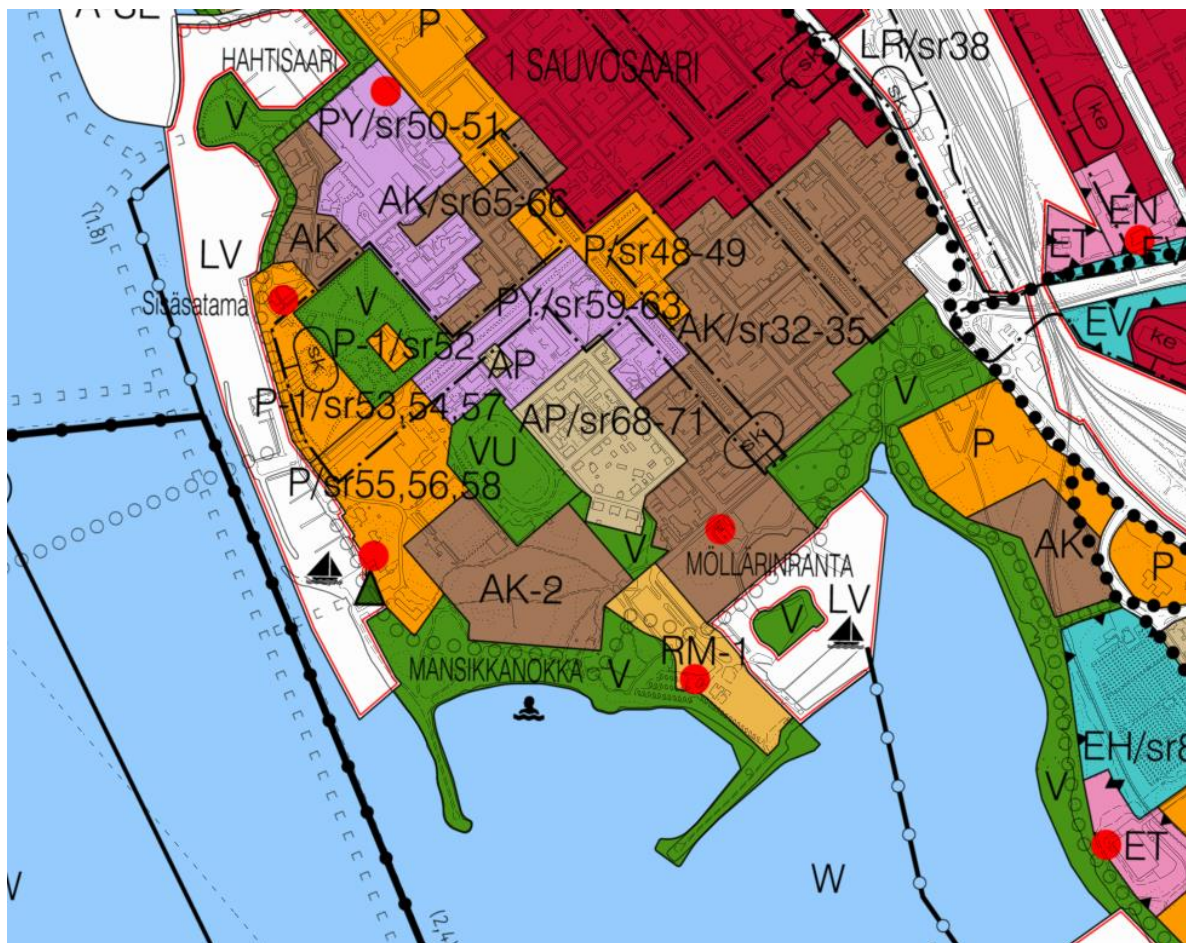


### 3.2.3 Yleiskaavatilanne

Suunnittelualueella on voimassa Sauvosaaren lounaisrannan oikeusvaikutteinen osayleiskaava (YK nro 9), joka on saanut lainvoiman vuonna 2011.

Uimahallin tontti on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi merkinnällä P. P-merkintään kohdentuu alueeseen sisältyvän rakennussuojelukohteen numerot, joita ovat sr55,56,58. Yleiskaavan selostuksen ja sen liitteen 7 sekä Kemlin kaupungin yleiskaavoissa suojelukohteissa käytetyn juoksevan numeroinnin mukaan **kohde 58 tarkoittaa Kemlin uimahallia**. Uimahalli on määritetty suojelurakennukseksi yleiskaavatasolla jo keskialueiden yleiskaavassa (YK nro 4).

Sauvosaaren lounaisrannan osayleiskaavan liitteessä 7 todetaan, uimahalli on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-2. Yleiskaavan selostuksessa, kohdassa 4.5.2.2 todetaan, että ”rakennetun ympäristön kulttuuriarvot on otettu huomioon kaavaa laadittaessa”.



/sr38 Alueeseen sisältyvän rakennussuojelukohteen numero. Kohdekuvaus sisältyy yleiskaavan selostusosaan.

kuva 11. Ote alueella voimassa olevasta osayleiskaavasta sekä kaavan sr-merkintöjen selityksestä.

### 3.2.4 Asemakaava

Alueella on voimassa tuore Sauvosaaren urheilupuiston alueen asemakaavan muutos (Akm 492), joka on saanut lainvoiman 1.6.2022. Uimahallin tontti on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YU). Tontilla on rakennusoikeutta 14000 k-m<sup>2</sup> ja pääosa tontista on rakennusalueetta, jonne saa sijoittaa kolmikerroksista rakentamista sekä myös maanalaista tilaa.

Voimassa olevan asemakaavan laadinnan yksi tavoite oli selvittää uuden liikuntahallin sijoittamisen mahdollisuus uimahallin tontille. Asemakaavatyön viitesuunnitelmissa uusi liikuntahalli on esitetty toteutettavaksi nykyisen uimahallin eteläpuolelle, niin että nykyisen uimahallin kaakkoisosasta on yhteys uuteen liikuntahalliin.

Uimahallin vanhempi, vuonna 1967 valmistunut osa on voimassa olevassa asemakaavassa määrätty suojeltavaksi **sr-1**-merkinnällä seuraavasti:

"Rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokas rakennus. Maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n 2 momentin nojalla määrätään, että rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat julkisivujen, vesikattojen tai porrashuoneiden rakennustaiteellista tai historiallista arvoa. Korjaus- ja muutostoimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto."

#### Sr-1 merkinnän taustaa:

Ennen vuotta 2014 uimahallin vanhan osan suojelumerkintä asemakaavassa oli sr-2 seuraavasti:

"Rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n 2 momentin nojalla määrätään, että rakennusta ei saa purkaa ilman rakennuslautakunnan lupaa. Lautakunta voi myöntää luvan vain, jos purkamiseen on pakottava syy. Lupahakemusta käsiteltäessä noudatetaan muutoin soveltuvin osin, mitä on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 127§:ssä."

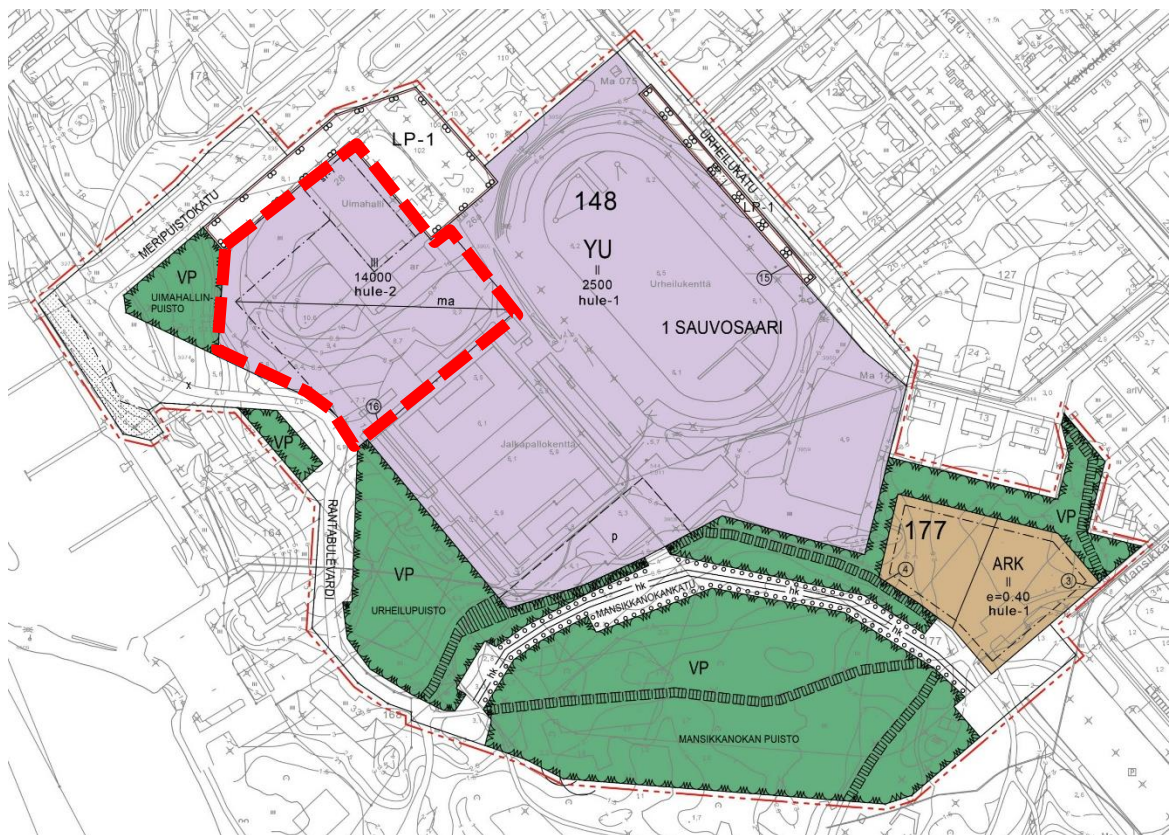
Vuonna 2014 Sarius-aseamakaavan muutoksen yhteydessä uimahallin aiempaa sr-2 merkintää tuli muuttaa, sillä Museovirasto totesi lausunnossaan, ettei suojelumääräyksissä ole perusteltua antaa purkamista koskevia menettelyohjeita. Museoviraston lausunnosta sanotaan myös, että sr-2 kaavamääräystä voidaan pitää Kemin uimahallille korjaus- ja muutostöiden osalta riittävänä. (Lähde: lausunto Museovirasto 21.3.2014).

Museoviraston lausunnon perusteella uimahallin suojelumerkintä muutettiin sr-1:ksi, sillä Museoviraston kanssa käytyjen keskustelujen perusteella oli selvää, että uimahalli on suojeltava rakennus.

Näin jälkikäteen museoviraston lausuntoa on tulkittu myös niin, että uimahallin merkintä olisi mahdollisesti voinut olla esimerkiksi sr-2? "Rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus". Tuolloin kaupungilla oli kuitenkin käytössä vain tietyt sr-merkinnät, eikä merkintöjen räätälöinti kaavakohtaisesti ollut vielä tapana. Uimahallin merkintämuutosten osalta on hyvä tiedostaa, että sr-merkinnän indeksi ei kuitenkaan kuvannut eikä kuvaa suojelun tasoa. Taustana on myös hyvä tietää, että vuonna 2014 muutettu sr-1 merkintä ei perustunut inventointiin.

Voimassa olevassa asemakaavassa uimahallin tonttia koskee myös hule-2-merkintä, mikä edellyttää, että rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien hallintasuunnitelma. Tonttia koskevat asemakaavamääräykset ja muut määräykset ovat seuraavat:

- Kaikki kastumiselle arat rakenteet on sijoitettava tason +2,7 m N2000 yläpuolelle.
- Rakennuslupaa haettaessa on tonttia varten osoitettava vähintään 1 autopaikka kerrosalan 100 m<sup>2</sup> kohti.
- Liikuntatilojen ja urheilupuiston pysäköintipaikkoja voidaan osoittaa osittain katualueelle.
- Pihasuunnittelussa ja autopaikkojen sijoittelussa on huomioitava liikenneturvallisuus ja katuliittymät sekä riittävä lumitila.
- Rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa.
- Kaava-alueella on noudatettava erillisiä rakentamistapaohjeita.
- Liikuntahallille osoitettu rakennusala sijoittuu rakennustaiteellisesti arvokkaan ja suojellun uimahallin yhteyteen. Liikuntahallin rakentamistapa (massoittelu, korkeus, materiaalit, värit ja julkisivujaottelu) tulee sovittaa uimahallikonaisuuteen. Uimahallin kaupunkikuvallinen asema tai rakennustaiteellinen arvo ei saa vaarantua uudisrakentamisen myötä.



kuva 12. Ote alueella voimassa olevasta asemakaavasta. Nyt laadittavan kaavamuutoksen suunnittelualan rajausta on lisätty kuvaan punaisella katkoviivalla.

### 3.2.5 Maanomistus

Uimahallin tontti ja rakennukset ovat Kemin kaupungin omistuksessa.

### 3.2.6 Pohjakartta

Kaavan pohjakartta on maankäyttö- ja rakennuslain 54 a § 11.4.2014/323 mukainen ja vastaa riittäväällä tarkkuudella kaavan laatimisaikojen olosuhteita. Pohjakartan korkeusjärjestelmä on N2000.

### 3.3 Luettelo muusta oleellisesta taustamateriaalista

- Uimahallin peruskorjaus /Laskentamuistio, tavoitehintalaskelma, päivitys /Otakon Oy 13.1.2023
- Kemin Mansikkanoikka, rakennetun kulttuuriympäristön inventointi /Sweco Ympäristö Oy, 29.3.2021.
- Museoviraston lausunto Kemin kaupungin tiedusteluun uimahallin purkamismahdollisuudesta, 1.7.2019
- Peruskorjauksen kustannusarvio /Otakon Oy 20.2.2019
- Kemin uimahallin peruskorjauksen hankeselvitys, 15.4.2019 /Kemin kaupunki
- Kemin uimahalli, rakennushistoriaselvitys /Sweco Ympäristö Oy, 3.5.2019
- Rakennuksen rakenteellisen turvallisuuden arviointitodistus /WSP 20.11.2018
- Kemin uimahalli, Rakennetekninen kuntotutkimus /WSP 31.8.2018
- Kemin kaupungin uimahallin tarveselvitys 2018 /Sport Venue

### 3.4 Kemin uimahallia koskevat muut viimeaikaiset päätökset yms.

- Kaupunginhallitus 17.10.2022 § 286:  
Kaupunginhallitus päätti käynnistää asemakaavan muutoksen korttelissa 148 uimahallin suojelumerkinnän osalta.
- Kaupunginhallitus 6.6.2022 § 182:  
Kaupunginhallitus myöntää luvan uimahallin purkuluvan hakemiseen.
- Kaupunginvaltuusto 31.1.2022 § 7:  
Valtuusto täydentää 23.9.2019 § 116 tehtyä päätöstä hankkeen aikataulun suhteen sekä päivittää investointiohjelman vuosille 2023-2025.
- Kaupunginvaltuusto 23.9.2019 § 116,  
kaupunginhallitus 2.9.2019 § 281,  
konserni- ja suunnittelujaosto 27.8.2019 § 44:  
Uimahallin hankesuunnittelussa huomioidaan sekä peruskorjauksen ja uudisrakentamisen vaihtoehdot, jota varten käynnistetään välittömästi myös kaavan muutosvalmistelu (suojelumerkinnän purkaminen). Suunnittelussa huomioidaan myös mahdollisen liikuntahallin rakentaminen.
- Kaupunginvaltuusto 1.4.2019 § 27,  
kaupunginhallitus 4.2.2019 § 28:  
Uimahallin peruskorjaus tehdään yhtenä kokonaisuutena.



## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kemissä on vuodesta 2018 ollut meneillään uimahallin peruskorjaus- /uudisrakentamishanke, jonka yhteydessä on puntaroitu, onko asemakaavassa suojeltavaksi osoitettua uimahallin vanhaa osaa mahdollista säilyttää vai onko se teknisistä ja taloudellisista syistä purettava. Ensimmäinen pohdintakierros vuonna 1967 rakennetun uimahallin kohtalosta tehtiin tuoreessa asemakaavatyössä (lainvoimainen 1.6.2022), jolloin uimahallin vanhalle osalle päädyttiin osoittamaan suojelumerkintä sr-1. Suojelumerkintä perustui rakennuksen kulttuurihistoriallisiin arvioihin sekä periaatteeseen, että korjaaminen ja säilyttäminen on ensisijainen vaihtoehto kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden suojelurakennusten kohdalla.

Syksyllä 2022 uimahallin kohtaloa on tarkasteltu uusiksi kaupungin päätöksenteossa. Tilapalvelussa on tultu tulokseen, **ettei vanhan uimahallin säilyttämiselle ole taloudellista eikä teknistä realismia eikä säilyttämisen myötä pystytä vastaamaan uimahallille asetettuihin toiminnallisiin tavoitteisiin**. Kaupunginhallitus on myöntänyt 6.6.2022 § 182 luvan uimahallin purkuluvan hakemiseen. Kemin kaupungin Tilapalvelu on hakenut uimahallille purkulupaa rakennusvalvonnasta 21.6.2022. Purkulupaa ei voida myötää ilman kaavamutosta, koska uimahalli on suojeltu asemakaavassa merkinnällä sr-1.

Suojelun tarve tulee tutkia asemakaavan muutoksella. Nyt laadittavan asemakaavan muutostyön tavoitteena on uimahallin suojelumerkinnän poistaminen.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Kemin kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 17.10.2022 § 286 Uimahallin asemakaavan muutoksen käynnistämisestä. Vireilletulokuuutus on julkaistu 21.12.2022 Lounais-Lappi lehdessä sekä Kemin kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Kaavoitus edellyttää vuorovaikutusta kaavaa valmisteltaessa (MRL 62 §). Osallisia ovat maanomistajat ja ne tahot, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Tämän kaavahankkeen osallisia ovat muun muassa:

- alueen ja lähiympäristön maanomistajat ja asukkaat
- lähiympäristön yritykset, yhdistykset ja järjestöt (mm. Kemin Työväen Uimarit, Kemin Uimaseura ja Kemin Urheilusukeltajat)
- kaupungin toimielimet ja viranhaltijat, joiden toimialaa asia koskee
- Lapin ELY-keskus
- Museovirasto, Tornionlaakson museo
- Lapin liitto
- Kemin Energia ja Vesi Oy
- Lapin pelastuslaitos

#### 4.3.2 Yleisötilaisuudet ja muu osallistuminen

Kaavan valmisteluvaiheessa ei järjestetty yleisötilaisuutta. Osallisilla on ollut mahdollista antaa palautetta valmisteluvaiheen ja ehdotusvaiheen nähtävillä olojen yhteydessä.

### 4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Lapin ELY-keskuksen ja Tornionlaakson museon kanssa on pidetty työneuvottelu kaavamuutoksesta 20.2.2023. Viranomaisilta on pyydetty lausunnot nähtävillä olojen yhteydessä.

## 5. KAAVAPROSESSI

### 5.1 Kaavatyön tavoitteet

Kaavatyön keskeisin tavoite on laatia Kemin uimahallia koskeva asemakaava, jonka perusteella uimahallin tontille voidaan rakentaa terveellisen, turvallisen ja esteettömän toimintaympäristön takaava sekä nykyajan monipuolisia vaatimuksia ja käyttäjätarpeita vastaava uimahalli Kemin kaupungin talouden kannalta kohtuullisin kustannuksin. Tämä edellyttää uimahallin asemakaavallisen suojelutarpeen tutkimista. Kaavatyön tavoitteena on uimahallin suojelumerkinnän poistaminen asemakaavasta.

#### 5.1.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavatyön osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin julkisesti nähtäville yhtä aikaa kaavan valmisteluvaiheen aineiston kanssa. Osallistumis- ja arviointi suunnitelma oli MRL 63 § mukaisesti julkisesti nähtävillä 2.3.-3.4.2023 välisen ajan kaupungin kotisivuilla sekä kaupungin virallisella ilmoitustaululla.

#### 5.1.2 Valmisteluvaihe

Valmisteluvaiheen aineisto (kaavaluonnos) oli julkisesti nähtävillä 2.3.-3.4.2023 välisenä aikana, jolloin siitä saatiin 4 lausuntoa ja 8 mielipidettä. Valmisteluvaiheen palaute ja niihin laaditut vastineet on koottu erilliseksi raportiksi (*Uimahallin asemakaavan muutos, Luonnosvaiheen palaute ja vastineet, 15.5.2023*).

Luonnosvaiheessa saadun palautteen perusteella kaavakarttaan ei tehty muutoksia.

#### 5.1.3 Ehdotusvaihe

Ehdotusvaiheen aineisto oli julkisesti nähtävillä 8.6.-4.8.2023 välisenä aikana, jolloin siitä saatiin 3 lausuntoa. Muistutuksia ei jätetty. Ehdotusvaiheen palaute ja niihin laaditut vastineet on koottu raportiksi (*Uimahallin asemakaavan muutos, ehdotusvaiheen palaute ja vastineet 15.8.2023*).

Ehdotusvaiheessa saadun palautteen perusteella kaavakarttaan ei tehty muutoksia.



## 6. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 6.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla muodostuu kortteliin 148 tontti numero 16, joka on osoitettu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi merkinnällä YU.

Rakennuspaikan rakennusoikeus on sama kuin muutettavassa asemakaavassa, eli 14 000 k-m<sup>2</sup>. Samoin myös rakennuspaikalla sallittu suurin kerroskorkeus on sama kuin muutettavassa asemakaavassa, eli III-kerrosta.

Rakennusalueen raja on määritetty asemakaavassa hieman laajemmaksi kuin voimassa olevassa asemakaavassa, jotta mahdollisen uuden uimahallin toteuttamiselle on toiminnallisuus huomioiden riittävästi tilaa. Maalaista tilaa on mahdollista rakentaa koko rakennusalueen laajuudelta. Laaditussa asemakaavan muutoksessa on voimassa olevan kaavan mukainen määräys sisällyttää rakennuslupa-asiakirjoihin hulevesien (mukaan lukien kattovedet) hallintasuunnitelma.

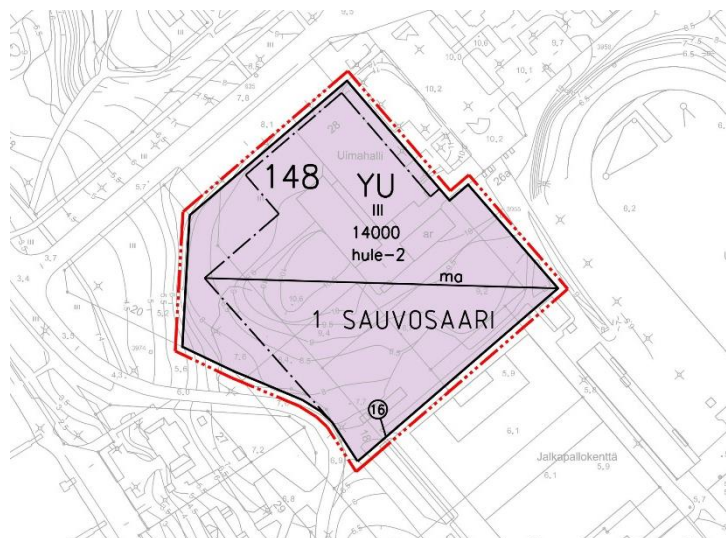
#### 6.1.1 Kaavakartan asemakaavamääräykset

Asemakaavassa on annettu kohdealuetta koskevat seuraavat asemakaavamääräykset.

1. Kaikki kastumiselle arat rakenteet on sijoitettava tason +2,7 m N2000 yläpuolelle.
2. Rakennuslupaa haettaessa on tonttia varten osoitettava vähintään seuraavat autopaikat:  
- liikuntatilat: 1 autopaikka kerrosalan 100 m<sup>2</sup> kohti. Liikuntatilojen ja urheilupuiston pysäköintipaikkoja voidaan osoittaa osittain katualueille. Pihasuunnittelussa ja autopaikkojen sijoittelussa on huomioitava liikenneturvallisuus ja katuliittymät sekä riittävä lumitila.
3. Rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa.

#### MUUT KAAVAMÄÄRÄYKSET:

Korttelin 148 uudisrakentaminen on toteutettava korkeatasoisesti niin, että suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan alueen kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti tärkeä sijainti.



kuva 13. Ote Uimahallin asemakaavan muutoksen kaavakartasta (kaavaehdotus).

## 7. KAAVAN VAIKUTUKSET

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavaa laadittaessa on selvittävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset (MRL 9 § ja MRA 1 §).

### 7.1 Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen:

- Kaavamuutos (uimahallin suojelumerkinnän poistaminen) mahdollistaa uimahallin purkamisen ja sitä kautta sen uudisrakentamisen. Tämä lisää luonnonvarojen käyttöä, eikä tue materiaalien käytön osalta resurssitehokasta yhdyskuntakehitystä. Huomionarvoista on myös se, että mikäli uimahallia ei pureta, sille on tehtävä laaja ja kattava peruskorjaus (korjausaste 79 %, vuoden 2023 arvio), mikä edellyttää myös luonnonvarojen käyttöä uusien materiaalien ja rakennusosien muodossa.
- Toisaalta yhdyskuntarakenteen ja väestön kannalta potentiaalisesti sijaitseva uimahallin tontti säilyy edelleen liikuntapalvelujen käytössä, mikä tältä osin tukee mm. liikenteen osalta ja palvelujen saatavuuden osalta hyvää yhdyskuntakehitystä.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Kaavamuutos (uimahallin suojelumerkinnän poistaminen) mahdollistaa uimahallin purkamisen ja sitä kautta sen uudisrakentamisen. Uudisrakentamisen kautta uimahallista saadaan terveellinen ja turvallinen. Peruskorjausvaihtoehdon ongelmana on se, ettei takeita peruskorjauksen teknisestä onnistumisesta ole, ja että saadaanko sitä kautta terveellinen ja turvallinen uimahalli riittävän pitkäksi aikaa eteenpäin.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Vaikka Kemin uimahalli on kulttuurihistoriallisesti arvokas, sitä ei ole määritetty inventoinneissa valtakunnallisesti arvokkaaksi kohteeksi, joten mahdollinen uimahallin purkamien ei tältä osin ole vastoin valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.
- Toisaalta uimahalli sijaitsee aivan valtakunnallisen RKY-alueen (Kemin ruutukaava-alue ja kirkon ympäristö) vieressä, ja uimahallin kulttuurihistoriallisten arvojen voidaan katsoa vahvistavan RKY-aluetta entisestään, jolloin kaavan mahdollistama uimahallin purkaminen ei tue valtakunnallisesti arvokkaiden alueiden arvojen vahvistamista.

#### 7.1.1 Suhde yleiskaavaan

Kemin uimahalli on huomioitu yleiskaavassa rakennussuojelukohteena (P/sr58). Nyt laadittava asemakaava, jossa uimahallin suojelumerkintä poistetaan, ei ole linjassa yleiskaavan ohjausvaikutuksen kanssa.

Suojelumerkinnän poistamiseen on päädytty uimahallin laajan korjaustarpeen sekä hallin vaikean korjattavuuden vuoksi. Teknis-taloudellisen arvioinnin perusteella hallin korjaaminen ei ole realistista. Nykyisen uimahallin korjausasteen on arvioitu olevan 79 %, eikä suojeluarvot huomioivan peruskorjauksen myötä saataisi kaikkia muutostarpeita toteutettua. Korjausarvioiden mukaan vanhan osan kerroksiin tarvittaneen lisäkorkeutta yhteensä noin 3,5 metriä, jotta talotekniikka ja muut tarvittavat muutokset voitaisiin toteuttaa. Vanhan osan arvioitu korotustarve on mittava suhteessa rakennuksen nykyiseen korkeuteen ja vaikuttaisi merkittävästi rakennuksen arkkitehtuuriin ja sitä kautta suojeluarvoihin. On toki mahdollista, että tarkemman peruskorjaus- ja tilasuunnittelun myötä keksittäisiin suojeluarvot paremmin huomioivia ratkaisuja, mutta jo tehtyjen selvitysten perusteella peruskorjausvaihtoehdon suunnitteluongelmat ovat mittavat.

Lisäksi vanhan uimahalliosan rakennusosia ja materiaaleja on uusittu vuosien saatossa tehtyjen korjausten myötä, joten täysin alkuperäisiä, vuodelta 1967 olevia materiaaleja ja rakennusosia ei jäisi uuden peruskorjauksen (korjausaste 79 %) halliin paljoakaan. Peruskorjauksen myötä uimahallin autenttisuus, joka on suojelurakennusten yksi keskeinen arvo, vähenisi oleellisesti. Lisäksi tilallista autenttisuutta tulee vähentämään myös uuden liikuntahallin myötä suunniteltu uusi yhteinen sisäänkäynti uimahallille ja liikuntahallille. Uuden sisääntulon myötä menetetään uimahallin alkuperäisenä ajatuksena ollut sisääntulokokemus, jossa näkymä aukeaa suoraan altaille.

Suojelumerkinnän poistamista on perustelu yksityiskohtaisemmin tämän kaavaselostuksen eri kohdissa, etenkin tiivistelmässä (kohta 2.1).

### **7.1.2 Suhde asemakaavan sisältövaatimukseen**

Laadittava asemakaavan muutos luo MRL 54 § vaatimusten mukaisesti edellytykset terveelliselle ja turvalliselle elinympäristölle. Rakennetun ympäristön erityisten arvojen vaalimisen ja säilyttämisen osalta kaavamuutos ei tue asemakaavan yleisiä sisältövaatimuksia.

### **7.1.3 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen**

Uimahallin suojelumerkinnän poisto tekee mahdolliseksi ja todennäköiseksi uimahallin purkamisen. Toisaalta tilalle rakennettaneen uusi uimahalli, joten yhdyskuntarakenteen kannalta kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia. Alue säilyy edelleen uuden uimahallin myötä osana Sauvoosaaren liikuntapuistoa ja uimahallitoiminnan myötä kaikille avoimena julkisena liikuntarakennuksena.

### **7.1.4 Vaikutukset liikenteeseen**

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen. Sekä uimahallin peruskorjaus että myös purkava uudisrakentaminen aiheuttavat rakennustöiden aikaisia liikennevaikutuksia lähialueella. Mikäli nykyinen uimahalli puretaan ja se korvataan kilpailutoiminnan paremmin mahdollistavalla hallilla, voi uintikilpailujen aikaan lähiympäristöön aiheutua lyhytaikaisia ja tilapäisiä liikenne- ja pysäköintivaikutuksia.

### **7.1.5 Vaikutukset maisemaan ja kaupunkikuvaan**

Maisema- ja kaupunkikuvavaikutukset suhteessa voimassa olevan asemakaavan sallimaan tilanteeseen:

Kaavamuutoksen vaikutuksia maisemaan ja kaupunkikuvaan on hyvä lähteä arvioimaan suhteessa voimassa olevaan asemakaavan. Uimahallin vuonna 1997 rakennetulla laajennusosalla ei ole voimassa olevassa kaavassa suojelumerkintää, jolloin se on voimassa olevaan asemakaavaan perustuen mahdollista purkaa. Mikäli vuoden 1997 laajennusosa purettaisiin ja uimahallia laajennettaisiin edelleen uudisosalla, olisi jo sillä merkittäviä vaikutuksia kaupunkikuvaan.

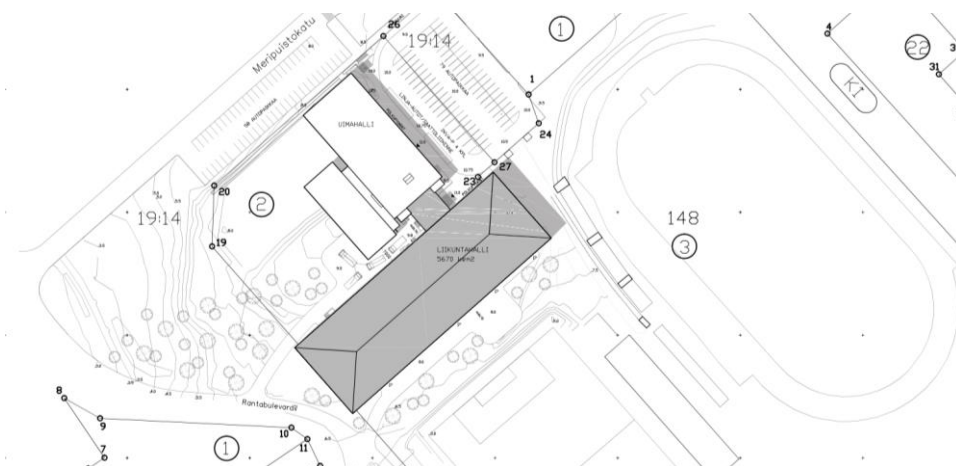
Voimassa oleva asemakaava periaatteessa sallii myös uimahallin laajentamisen koko kaavaan merkityn rakennusalan laajuudelta, eli rakentamisen nykyisen laajennuksen tilalle sekä sen koillis-kaakko- ja lounaispuolelle. Uimahallikorttelin rakennusoikeus on voimassa olevassa asemakaavassa 14 000 k-m<sup>2</sup>, josta nykyinen uimahalli ja uusi liikuntahalli vievät yhteensä 9 105 k-m<sup>2</sup> (3 435 + 5 670 k-m<sup>2</sup>), jolloin käytettäväksi jää vielä 4 895 k-m<sup>2</sup>. Uusi liikuntahalli on suunniteltu rakennettavan maisemavaikutusten minimoimiseksi nykyisen uimahallin kaakkoispuolelle. Voimassa olevan asemakaavatyön laadinnan aikaisten suunnitelmien perusteella liikuntahallista on tulossa mittakaavaltaan suuri ja jo se muuttaa uimahalli-liikuntahallikokonaisuuden kaupunkikuvaa selvästi.

Mikäli jossain vaiheessa tulevaisuudessa päätettäisiin toteuttaa myös loput koko tontin rakennusoikeudesta, muuttaisi se edelleen voimakkaasti vanhan osan maisema- ja kaupunkikuvaa. Periaatteessa siis voimassa oleva asemakaava suojelee uimahallin vanhan rakennusosan, mutta rakennusoikeuden toteutuessaan ”täysimääräisesti”, menetettäisiin todennäköisesti nykyisen uimahallin tärkeänä ominaispiirteenä pidetty visuaalinen yhteys mereen ja puistoon, sillä jäljelle jäävää rakennusoikeutta on hyvin vaikea toteuttaa tontilla muualle kuin vielä rakentamattomalle alueelle, jolloin se tulisi lasiseinän eteen.

Voitaneen siis todeta, että jo voimassa oleva asemakaava sallii merkittäviä muutoksia nykyiseen kaupunkikuvaan ja maisemaan, joskin asemakaavamääräyksissä määrätään, että ”uimahallin kaupunkikuvallinen asema tai rakennustaiteellinen arvo ei saa vaarantua uudisrakentamisen myötä”. Kuitenkin jo voimassa olevan asemakaavan sallima laajennusosan mahdollinen purkaminen vaarantaa kokonaisuuden kaupunkikuvallisen arvon.



kuva 14. Uimahallin tontin ”rakennusalue”, eli alue, jonne jo voimassa oleva asemakaava sallii uutta rakentamista (punainen väri). Nuolet osoittavat suunnat, jonne jo voimassa oleva asemakaava aiheuttaa maisema- ja kaupunkikuvamuutoksia.



kuva 15. Ote voimassa olevan asemakaavan laadinnan yhteydessä alueelle tehdyistä liikuntahallin suunnitelmaluonnoksesta (Arkkitiedit M3 Oy), jonka mukaan voimassa oleva asemakaava on laadittu.

Maisema- ja kaupunkikuvavaikutukset suhteessa rakentuneeseen tilanteeseen:

Uimahallin Meripuistokadun ja Uimahallinpuiston puoleisen kulman osalta suojelumerkinnän poistamisella ja uimahallin mahdollisella purkamisella sekä korvaamisella uudisrakennuksella on selviä maisemavaikutuksia Meripuistokadun puolelle ja etenkin merelle avautuvien nykyisten näkyminen suhteen. Mahdollisen purkamisen ja uudelleen rakentamisen myötä menetetään mm. uimahallin vanhan osan rakennustaiteellisenä ja rakennushistoriallisena arvona pidetty lasijulkisivu, joka on liittänyt uimahallin sisätilat puisto- ja merimaisemaan. Toisaalta vuoden 1997 laajennusosan lasijulkisivu on kulttuurihistoriallisen kerrostuman myötä tärkeä osa tätä lasijulkisivua ja voimassa oleva asemakaava mahdollistaa laajennusosan purkamisen ja sitä kautta selkeät maisema- ja kaupunkikuvamuutokset myös Meripuistokadun puolelle.

Suojelumerkinnän poistamisella ole vaikutusta uimahallin tontin idän-, etelän- ja lounaanpuoleisiin näkyisiin uuden liikuntahallin rakentamisen johdosta. Suojelumerkinnän poistamisen vaikutukset (mahdollinen purku ja uudisrakentaminen) Meripuistokadun puolella, etenkin rannan suunnalta katsottaessa ovat selkeämmät. Toisaalta mahdollisen uudisrakentamisen (uimahalli aiotaan toteuttaa korkeintaan nykyisen laajuuden) mittakaava ei oleellisesti muutu, eikä maisemavaikutuksia voida rakentamisen mittakaavan osalta pitää täten kovin laajoina. Toki mahdollisen uudisrakennuksen arkkitehtuuri tuo vääjäämättä muutoksia paikallismaisemaan ja kaupunkikuvaan.

Uimahallin mahdollisesta uudisrakennuksesta ei ole vielä suunnitelmia, joten tarkkaa maisemavaikutusten arviointia ei voida tehdä, mutta voitaneen todeta, että suojelumerkinnän poistamisella ei voida katsoa olevan oleellista vaikutusta laajempaan maisema- ja taajamakuvaan (mittakaava).

Kaupunkikuvan kannalta uimahalli on osa Meripuistoa reunustavien julkisten arvorakennusten muodostamaan kokonaisuutta, vaikka sitä ei olekaan rajattu mukaan valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristön (RKY) alueeseen ”Kemin ruutukaava-alue ja kirkon ympäristö”. Nykyinen uimahallirakennus täydentää lähiympäristön arvokasta kulttuuriympäristöä ja kaupunkikuvaa. Arvokas kulttuuriympäristö ja rakennuskannan kerroksellisuus on ajan myötä kehittyvä vetovoimatekijä, jota ei voi uudisrakentamisella korvata.

Uimahallin suojelumerkinnän poistaminen mahdollistaa uimahallin purkamisen, ja mikäli halli puretaan ja korvataan uudella, menetetään osa rakennetun ympäristön ja taajamakuvan kerroksellisuutta ja rakennetun ympäristön kulttuurihistoriallisia arvoja. Purkaminen voi vaikuttaa rakennetun ympäristön köyhtymisen (kerroksellisuus) kautta myös alueen imagoon.



kuva 16. Näkymä Rantabulevardilta kohti Meripuistokatua. Ote rakennushistoriaselvityksestä /Kemin uimahalli /Sweco Ympäristö Oy, 3.5.2019.



### **7.1.6 Vaikutukset kulttuuriympäristöön**

Uimahallin suojelumerkinnän poistaminen ja sitä kautta mahdollinen purkamisen ei tue maankäyttö- ja rakennuslaissa määritettyjen asemaavan sisältövaatimusten (MRL 54 §) tavoitetta rakennetun ympäristön vaalimisesta ja sen erityisten arvojen säilyttämisestä. Suojelumerkinnän poistaminen ei tue myöskään maankäyttö- ja rakennuslain alueiden käytön suunnittelun tavoitteiden MRL 5 §:n kohdassa 3 mainittua kulttuuriarvojen vaalimista.

Kemin uimahallin suojelumerkinnän poistamisen ja sen mahdollistaman purkamisen myötä menetetään olemassa olevan kulttuuriympäristön vuosikymmenten myötä kerrostuneita arvoja, joita peruskorjausvaihtoehto (voimassa oleva asemakaava) säilyttää.

Mahdollisen uimahallin purkamisen myötä alueen rakennusperintö köyhtyy. Purkamisella menetetään edustava ja hyvin ominaispiirteensä säilyttänyt rakennus sekä osa arvostetun arkkitehti Aarne Ervin arkkitehtuuria.

1960- ja 1970-luvut olivat Suomessa uimahallirakentamisen kulta-aikaa. Espoon Tapiolan uimahalli on valmistunut vuonna 1965 ja sekin on Aarne Ervin suunnittelema. Kemin uimahallissa ja Tapiolan uimahallissa on samoja ominaispiirteitä, mm. allasosaston avautuminen visuaalisesti ulkotiloihin. Tapiolan uimahalli on päätetty pitkällisen harkinnan jälkeen peruskorjata, joten Ervin 1960-luvun uimahalliarkkitehtuuria säilyy Espoossa.

Kemin uimahallia ei ole arvotettu maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaaksi rakennukseksi, joten suojelumerkinnän poistamisen vaikutukset kulttuuriympäristöön ovat paikallisia.

### **7.1.7 Vaikutukset teknisen huollon järjestämiseen**

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia tontin ulkopuoliseen tekniseen huoltoon.

### **7.1.8 Vaikutukset luontoon**

Kaava-alue on rakennettua ympäristöä, eikä kaava-alueella ole luonnonmukaisia alueita. Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon. Tontilla tehtävät purku- ja rakennustyöt voivat vaikuttaa läheisiin puistoalueisiin tilapäisesti.

### **7.1.9 Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen**

Maankäyttö- ja rakennuslain yksi rakentamisen ohjaamisen tavoitteista (MRL 12 §) on terveellinen ja turvallinen elinympäristö. Nykyisessä uimahallissa on useita terveellisyyden ja turvallisuuden kannalta kriittisiä ongelmia mm. seuraavasti:

- Ulkoseinä- ja kattorakenteet ovat rakennusajankohdalle tyypillisiä riskirakenteita.
- Etenevä betonirakenteiden alkalikiviaineisreaktio altaissa etenee ja rapauttaa betonia, mikä heikentää betonin lujuutta ja kestävyyttä.
- Sisäilmaongelmat pukutiloissa ilmanvaihdon osana.
- Vanhojen altaiden vesipinta on 30 cm alempana lattiatasoa, mikä turvallisuusriski pelastustoimelle.

Kemin uimahallissa todetuille riskirakenteille ja niiden vaurioille ei ole olemassa helppoa, taloudellisesta ja takuuvarmaa korjausvaihtoehtoa. Asiantuntija-arvion mukaan (Hankeselvitys 2019) ei ole takeita siitä, onnistuuko peruskorjaus teknisesti ja saadaanko nykyisestä uimahallista peruskorjaamalla hyvä, terveellinen ja turvallinen.

Uimahallin suojelumerkinnän poistamisen ja mahdollisen uudisrakentamisen myötä uimahallista saadaan nykymääräysten mukainen ja sitä kautta terveellinen ja turvallinen toimintaympäristö.

Uudisrakentamisen myötä altaista saadaan myös useiden eri käyttäjäryhmien kannalta saavutettavia, mikä edistää ko. väestöryhmien terveyttä.

#### **7.1.10 Sosiaaliset vaikutukset ja vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön**

Vanha rakennuskanta on yksi merkittävä alueidentiteetin tekijä. Kulttuuriympäristö vaikuttaa kansalaisten hyvinvointiin ja viihtyvyyteen positiivisesti. Kemlin vanhan uimahallin mahdollisen purkamisen myötä menetetään kaupunkilaisten hyvin tuntema ja paljon käyttämä uimahalli, johon liittyy runsaasti vuosikymmenten aikana kertyneitä muistoja ja kokemuksia. Uimahallin mahdollisen purkamisen ja uudisrakentamisen myötä ihmisten kokema paikan identiteetti muuttuu.

Toisaalta, mikäli nykyinen uimahalli puretaan, sen sijalle rakennettaneen nykyajan toiminnallisten vaatimusten mukainen uusi uimahalli, joka olisi edelleen kaupunkilaisten käytettävissä julkisena tilana. Uuden uimahallin käytettävyys ja toiminnallisuus olisi todennäköisesti selvästi parempi kuin vanhan hallin. Uusi uimahalli saataisiin laajemmin vastaamaan erilaisten käyttäjäryhmien tarpeita.

Luonnosvaiheessa saadun palautteen perusteella Suomen Uimaliitto on huolissaan Kemlin uimahallin vesipinta-alan riittävydestä suhteessa lähiympäristön uintiharrastajiin ja toivoo Kemlin uimahallilta jatkossakin yhtä laajaa vesipinta-alaa kuin nykyisin. Kemlin uimaseurat ovat todenneet kaavamuutoksesta antamassaan palautteessa, että halli on nykyisillä altailla erittäin toimiva ja palvelee suurta joukkoa erilaisia käyttäjäryhmiä. Myös uimaseurat ovat huolissaan vesipinta-alan riittävydestä, jos nykyinen hallikokonaisuus korvattaisiin pienemmällä hallilla. Uimahallin aktiivikäyttäjillä on huoli myös uimahallin toimintakatkoksesta mahdollisen uuden hallin rakentamisen aikana.

Kaavamuutosprosessin aikana tietoon on tullut myös yksittäisiä käyttäjäkokemuksia, jotka puoltavat hallin säilyttämistä mm. uimahallin kulttuurihistoriallisten arvojen, viihtyvyyden, uintikokemusten ainutlaatuisuuden ja kylpylämäisyyden perusteella. Osa nykyisen uimahallin käyttäjistä kokee kaavamuutoksen toteutumisen (vanhan uimahallin purkaminen ja korvaaminen uudella) suurena menetyksenä. Kansalaiset ovat liikuntaympäristöjen suhteen kuitenkin entistä laatumietoisempia, ja onkin vaikea arvioida ilman laajaa kyselytutkimusta, toivovatko kemiläiset enemmän vanhan uimahallin säilyttämistä vai uuden nykyaikaisen hallin rakentamista.

#### **7.1.11 Vaikutukset virkistykseen**

Kaavan mahdollistaman suojelumerkinnän poiston myötä Kemlin uimahallista on mahdollista kehittää nykyaikaisen uimahallitoiminnan tavoitteet täyttävä liikunta- ja virkistysympäristö niin toiminnallisuuden kuin taloudellisuudenkin kannalta.

### 7.1.12 Vaikutukset talouteen

Laadittu kaavamuuos (suojelumerkinnän poistaminen) mahdollistaa sekä nykyisen uimahallin purkamisen ja uudisrakentamisen että myös edelleen uimahallin peruskorjauksen. Molemmat vaihtoehdot ovat kaupungille aiheutuvien kustannusten osalta mittavat. Vertailua peruskorjauksen ja uudisrakentamisen välillä on tehty vuonna 2019 sekä 2023. **Uudisrakentamisen osalta on vertailu vastaavan kokoista uimahallia, kuin mikä nykyinen on.**

Vuoden 2019 alustavat kustannusarviot:

- uimahallin peruskorjaus (tavoitehinalaskelma /Otakon Oy) 11,1 M€
- uuden uimahallin rakentaminen (asiantuntija-arvio /P. Pernu) 11,2-11,6 M€.

Vuoden 2023 päivitetty kustannusarvio (Otakon Oy 13.1.2023):

- uimahallin peruskorjaus 12,871 M€ (alv 0 %)
- uuden, samankokoisen uimahallin rakentaminen 16,305 M€ (alv 0 %).

Vuoden 2023 päivitetty kustannusarvio sisältää mm. :

- uimahallin peruskorjauksen osalta:
  - uusi tilaissaunayksikkö, sekä uusi IV-konehuone
  - kaikkien tilojen ja altaiden pintarakenteet, kiintokalusteet, väliovet ja talotekniikka
  - vanhan osan kuntotutkimuksen mukaiset toimenpiteet, kuten
    - maanrakenteisten alapohjarakenteiden uusiminen maanvaihtoineen
    - kellarin ulkoseinien sisäpuoliset korjaukset / rakenteiden uusiminen
    - ulkoseinien ulkoverhouksien, lämmöneristeiden ja sokkelihalkaisujen uusiminen
    - yläpohjarakenteen uusiminen kokonaisuudessaan ja palkistojen mittava kunnostus /lisävahvistus tai uusiminen
  - altaiden betonirakenteiden korjausta 400 000 € edestä (tarkkaa arviota vaurioiden laajuudesta ei ole)
  - hyppytornin, vesiliukumäkitasojen sekä liukumäen korjausta 150 000 € arvosta (ei tietoa korjaustarpeesta)
  - altaiden vedenkäsittelylaitteisto ja allasvarusteet 600 000 € arvosta
  - hissien uusiminen
  - pysäköinti-, liikenne- ja sisääntuloalueiden pintarakenteiden uusiminen
  - maanpinnan muotoilu ja nurmialueiden uusiminen muiden korjausten vaatimassa laajuudessa
  - vanhan osan perusmuurien ulkopuolisen lämmön- ja vedeneristyksen sekä salaojituksen tekeminen
  - pihavarusteiden uusiminen, ulkovalaistuksen ja autolämmityspisteiden uusiminen, pihakatosten kunnostus
  - liittymäjohtojen ja putkien uusiminen
  - sadevesiviemäröinnin uusiminen /rakentaminen
  - tietotekniikkaa ja tilalaitteita 265 000 edestä
  - ikkunoiden kunnostustoimenpiteitä
  - aurinkoenergiajärjestelmän uusiminen /muokkaus

peruskorjaus ei sisällä:

- laajennusosan perusmuurien, salaojitusten tai sadevesiviemäröinnin parannustöitä
- laajennusosan rakenneteknisiä korjaustöitä

- uuden uimahallin rakentamisen osalta vuoden 2023 kustannusarvioon sisältyy (suuntaa antava arvio):
  - nykyistä uimahallia vastaava rakennus perustamisolosuhteiltaan helpolle /tavanomaiselle rakennuspaikalle

uudisrakentamisen kustannusarvio ei sisällä:

- purkukustannuksia

Päivitettyssä vuoden 2023 kustannusarviossa on tuotu esille seuraavaa:

- Kustannusarvio on laadittu palvelemaan tilaajan linjaustratkaisua uimahallin peruskorjauksen ja uudisrakentamisen välillä.
- Lähtötiedot laskennalle ovat alustavia eikä peruskorjauksen todellisesta toteutettavuudesta ole varmuutta.
- Mikäli halli peruskorjataan, tulee hankkeesta käynnistää tarkempi selvitys, missä selvitetään mm. toteutuksen mahdollisuus ja päivitetään kustannusarvio.

Vanhan uimahallin peruskorjaaminen ilman toiminnallisia muutoksia (nykyinen neliömäärä ja tilajako) maksanee siis vuoden 2023 päivitetyn kustannusarvion mukaan 3,434 M € vähemmän kuin uuden samankokoisen uimahallin uudisrakentaminen. Hintaeroa kasvattaa myös vanhan hallin purkukustannukset.

Korjaamisen kustannusarviossa on kuitenkin korostettu, että arvio on alustava, ja että korjaamisen todellisesta toteutettavuudesta ei ole varmuutta. Suojelukohteissa korjaamisen kustannuksiin vaikuttaa oleellisesti ja yleensä kustannuksia nostavasti käytettävät korjausratkaisut ja materiaalit, joiden tulisi sopia suojelurakennukseen sen ominaispiirteitä ja arvoja tukien. Kemin kaupungin talouden kannalta on huoli siitä, että suojeluarvot huomioivan korjaamisen kustannukset voivat olla reippaasti suuremmat, kuin mitä alustava arvio on.

Viitetietona voidaan mainita, että vastaavan kokoisen ja vastaavalta ajalta peräisin olevan Espoon Tapiolan uimahallin kulttuuriarvoja tukevan peruskorjauksen /hankesuunnitelman (syyskuu 2022) kustannusarvio oli 42-46 miljoonaa euroa. Tapiolan uimahallin (ulkotilat mukana) ja Kemin uimahallin hankesuunnitelmat eivät toki vastaa toisiaan, sillä Tapiolan uimahallin peruskorjaus tehtäneen yksityiskohtia myöten vastaamaan mahdollisimman hyvin alkuperäistä. Kemissä hallin osalta on arvioitu, että peruskorjausvaihtoehdon suojelutavoitteet voitaneen toteuttaa yleispiirteisemmin.

Mikä on taloudellisinta pitemmällä aikavälillä? Mikä on mahdollista Kemin kaupungin talouden kannalta? Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti rakentamisen ohjaamisen tavoitteena (MRL 12 §) on mm. edistää rakentamista, joka perustuu elinkaariominaisuuksiltaan **kestäviin ja taloudellisiin** ratkaisuihin. On todennäköisempää, että Kemin uimahallin uudisrakentamisvaihtoehto vastaa paremmin tähän tavoitteeseen. Korjausrakentamisen epävarmuustekijät uimahallien kaltaisissa vaativissa ja haasteellisissa korjauskohteissa pitävät yllä epäilystä, että saadaanko rakennuksen vauriot ja viat korjattua nykyisten vaatimusten ja turvallisuuden edellyttämälle tasolle, vai ollaanko pian jälleen samojen kysymysten äärellä. Joudutaanko pian taas korjaamaan jo korjattua, mikä vaikuttasi uimahallin huolto- ja elinkaarikustannuksiin negatiivisesti.

Uimahallien ylläpitokustannukset suhteessa toimintaan ovat suuret. Nykyaikainen uimahalli on suurella todennäköisyydellä käyttökustannuksiltaan vanhaa uimahallia edullisempi, sillä nykytekniikalla ja tietämyksellä voidaan vaikuttaa ratkaisevasti energian kulutukseen. Myös

uimahallin peruskorjausvaihtoehto tehostaa rakennuksen energiankulutusta, mutta peruskorjaamalla ei tulla pääsemään uudisrakentamista vastaavaan käyttökustannustasoon.

Kemin kaupungin taloustilanne on erittäin huono. Kertynyttä alijäämää on vuoden 2021 tilinpäätöksessä 15,5 miljoonaa euroa ja määrä uhkaa edelleen kasvaa vuoden 2022 tilinpäätökseen. Kertyneen alijäämän osalta kuntalaissa määritelty kriisikuntakriteeri toteutuu tänä vuonna (2023). Kaupunginvaltuuston päätöksellä toteutetaan tiukkaa talousohjelmaa käyttötalouspuolella ja myös investointitaso joudutaan pitämään lähivuosina erittäin maltillisella tasolla.

Kemin kaupungilla ei ole varaa tehdä vääriä päätöksiä uimahallin suhteen. Rahaa ei ole ylimääräisiin kuluihin. Esimerkiksi uimahallin tarveselvityksessä on esitetty maauimalan toteuttamista uimahallin pihalle (kustannusarvio 1,6 M€), mutta sen toteuttamista pidetään hankeselvityksessä epätodennäköisenä kaupungin taloudellisen tilanteen vuoksi.

### **7.1.13 Vaikutukset ilmastonmuutokseen**

Olemassa olevien rakennusten purkaminen ei ole lähtökohtaisesti kestävä kehityksen mukaista. Tämänhetkinen tutkimustieto viittaa siihen, että rakennuksen korjaaminen tuottaa pitkällä aikavälillä pienemmät hiilipäästöt kuin sen korvaaminen vastaavan laajuisella uudisrakennuksella. Toisaalta peruskorjauksen ja purkavan uudisrakentamisen vähähiilisyysvertailussa ei ole täysin yksiselitteistä johtopäätöstä, sillä uudisrakennuksen tuote- ja rakennusvaiheen suuresta hiilipiikistä johtuen peruskorjaaminen on aina vähähiilisempi vaihtoehto elinkaaritarkastelun alkupuolella. Mikäli uudisrakennus on kuitenkin peruskorjattua rakennusta merkittävästi energiatehokkaampi, voi uudisrakennusvaihtoehto muuttua vähäpäästöisemmäksi tarkastelujakson loppupuolella. Kemin uimahallin osalta on tiedossa, että nykyisen hallin lämpöenergian kulutus on todella korkea; 1,7-kertainen verrattuna tavoitearvoon (lähde: P. Pernu 4.5.2019). Nykyisen uimahallin energiatodistuksen mukainen energiatehokkuusluokka on D. Tuleva rakennusten energiatehokkuusdirektiivi vaatii jatkossa luokkaa G, joskaan sitä ei vaadittane suojelurakennuksilta.

Uimahallin purkavan uudisrakentamisen myötä Kemin uuden uimahallin energiatehokkuudesta saadaan vanhaa hallia parempi. Uudisrakentamisen päästöjä voitaneen jonkin verran vähentää kestävä kehityksen mukaisella ja vähähiilisellä rakentamisella, joskin voimakkaan kosteusrasituksen vuoksi uimahallin uudisrakentamisessa tultaneen suosimaan enemmänkin kosteusteknisesti varmoja materiaaleja ja ratkaisuja.

Toisaalta nykyisen uimahallin säilyttäminenkin ei ole tarvittavan laajan peruskorjauksen ja korkean korjausasteen (79 %, vuoden 2023 arvio) vuoksi kovin edullista ilmastovaikutusten kannalta arvioituna, sillä myös peruskorjauksessa tarvittaisiin runsaasti uusia materiaaleja ja rakennusosia.



## 8. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 8.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Uimahallin peruskorjaus- tai uudisrakentamishankkeella on kiire, sillä vanhan hallin tekninen kunto edellyttää akuutteja korjaustoimia, mikäli halli aiotaan pitää käytössä.

- Vanhan osan katto on tuettu väliaikaisilla pilareilla, ja katto tulee korjata viimeistään vuonna 2024. Katon korjaaminen ei ole kokonaistaloudellisesti järkevää, ennen kuin päätetään peruskorjauksen ja uudisrakentamisen väliltä.
- Vuoden 2018 kuntoarviossa kaikkien altaiden betonissa havaittu alkalikiviainesreaktio etenee koko ajan lisäten korjausvelkaa. Ongelman korjaamisen aikajana on 4 vuotta havainnosta.
- Viimeisimpänä uutena tietona on tullut vuoden 2023 alussa ilmi terveystarkastajan toimesta, että pukutilojen ilmanvaihdossa on ongelmia. Ilma ei liiku riittävästi ja uhkana on hallin sulkeminen.

### 8.2 Toteuttamisen seuranta

Asemakaavan toteuttamista seuraa ja ohjaa Kemin rakennusvalvonta.

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake, osa 1 /2.

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	240 Kemi	Täyttämispvm	15.05.2023
Kaavan nimi	Uimahallin asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	15.05.2023
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	17.10.2022
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,4913	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,4913

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,4913</b>	<b>100,0</b>	<b>14000</b>	<b>0,94</b>		
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	1,4913	100,0	14000	0,94		
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake, osa 2 /2.

**Alamerkinnot**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,4913</b>	<b>100,0</b>	<b>14000</b>	<b>0,94</b>		
<b>A yhteensä</b>						
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>	1,4913	100,0	14000	0,94		
<b>YU</b>	1,4913	100,0	14000	0,94		
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						