

ASEMAKAAVASELOSTUS

SAUVOSAAREN PISTETALOJEN ASEMAKAAVAMUUTOS



SELOSTUS 15.8.2023

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

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

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on kuulutettu 22.6.2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville (MRA 30§) 22.6.2022 alkaen

Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §) 9.11.-9.12.2022.

Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §) 8.6.-4.8.2023.

Elinvoimalautakunta 23.8.2023, §___

Kaupunginhallitus __.__.2023, §___

Kaupunginvaltuusto __.__.2023, §___

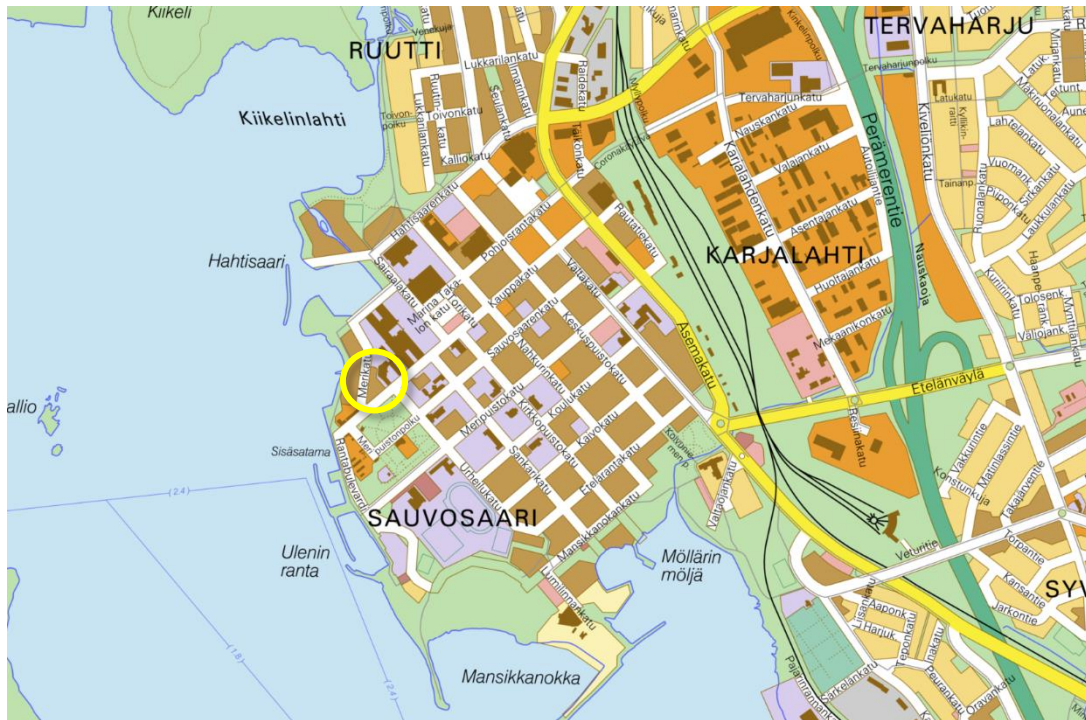
Asemakaavan selostus koskee 11.8.2023 päivättyä asemakaavakarttaa.

Sisällysluettelo

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

1.2 Kaava-alueen sijainti

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



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti (Kemi, karttapalvelu).

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Sauvosaaressa pistetalojen asemakaavamuutos.

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

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

1.4 Kaavaselostuksen liiteasiakirjat

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

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

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

Kuulutus OAS:n nähtävilläolosta: 22.6.2022

Kuulutus asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolosta: 9.11.2022.

Asemakaavan valmisteluaineiston nähtävilläolo 9.11.-9.12.2022

Kuulutus asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta: 8.6.2023

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo 8.6. – 4.8.2023

Asemakaavan hyväksyminen Elinvoimalautakunta __.__.2023, § __

Kaupunginhallitus __.__.2023, § __

Kaupunginvaltuusto __.__.2023, § __

2.2 Asemakaava

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

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti, kun kaava tulee voimaan.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Suunnittelualue

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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

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

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



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



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



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



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

3.1.2 Luonnonympäristö

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

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

Suunnittelualue ei sijaitse linnustollisesti arvokkaiden alueiden välittömässä läheisyydessä.



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

Tulva

Kaavamuutosalue ei sijoitu tulvariskialueelle.



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

Maa- ja kallioperä

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



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

Maisema

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

Pinta- ja pohjavedet

Suunnittelualue ei sijoitu pohjavesialueelle.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

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



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

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

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

Rakennuskanta

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

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

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

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

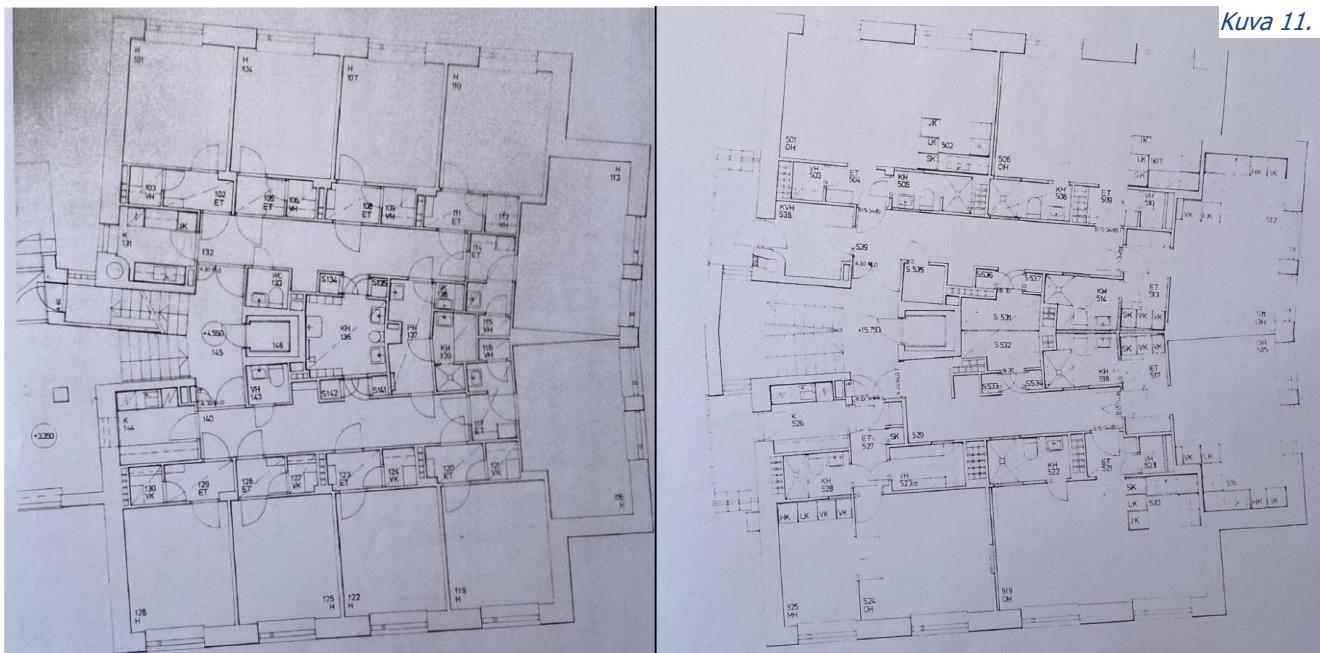


Kuva 9 (yllä). Keltaisen, v.1958 valmistuneen pistetalon pohjoinen julkisivu sisäänkäynti- ja parvekerakenteineen kaipaa kunnostamista (J.Lokio 2022).



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

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



Kuva 11.

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

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

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

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



Virkistyskäyttö

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



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

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet

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

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

Tornionlaakson museon 7.7.2022 vireilletulovaiheen lausunnon mukaan ”vuosina 1956 ja -58 rakennetut pistetalot ovat mukana Kemin kulttuuriympäristöohjelmas-
sa osana Länsi-Pohjan keskussairaalan kokonaisuutta. Rakennuksissa sijaitsi alun perin noin sata soluasuntoa, jotka on myöhemmin muutettu yksiöiksi. Pisteta-
lot edustavat tyypillistä 1950-luvun kerrostalorakentamista. Rakennukset ovat ol-
leet lähtökohtana viereisiin kortteleihin 169 ja 170 rakennetuille kerrostaloille.” Ky-
seiset neljä kerrostaloa on rakennettu vv.2006-2010.



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



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

Kiinteät muinaisjännökset

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

Liikenne

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

Tekninen huolto

Alue tukeutuu olemassa oleviin vesihuolto- ja sähköverkostoihin.



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

3.1.4 Maanomistus

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

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet eli VAT:t ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtion ja kuntien viranomaisten on otettava tavoitteet huomioon toiminnassaan ja edistettävä niiden toteuttamista. Viranomaisten tulee myös arvioida toimenpiteidensä vaikutuksia valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden suhteen. Valtioneuvosto on tehnyt päätöksen uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen. Valtioneuvoston päätös on tullut voimaan 1.4.2018.

Keskeiset teemat uusissa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa ovat toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, tehokas liikennejärjestelmä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö, elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja uusiutumiskykyinen energiahuolto (tätä asemakaavan muutosta koskevat tavoitteet on alleviivattu).



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

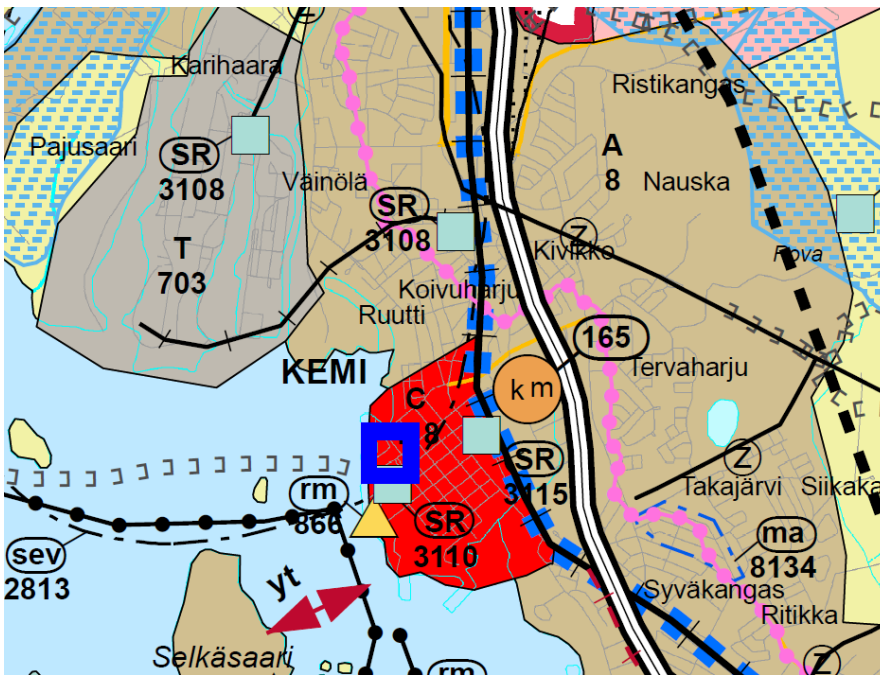
3.2.2 Maakuntakaava

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

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

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

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



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

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

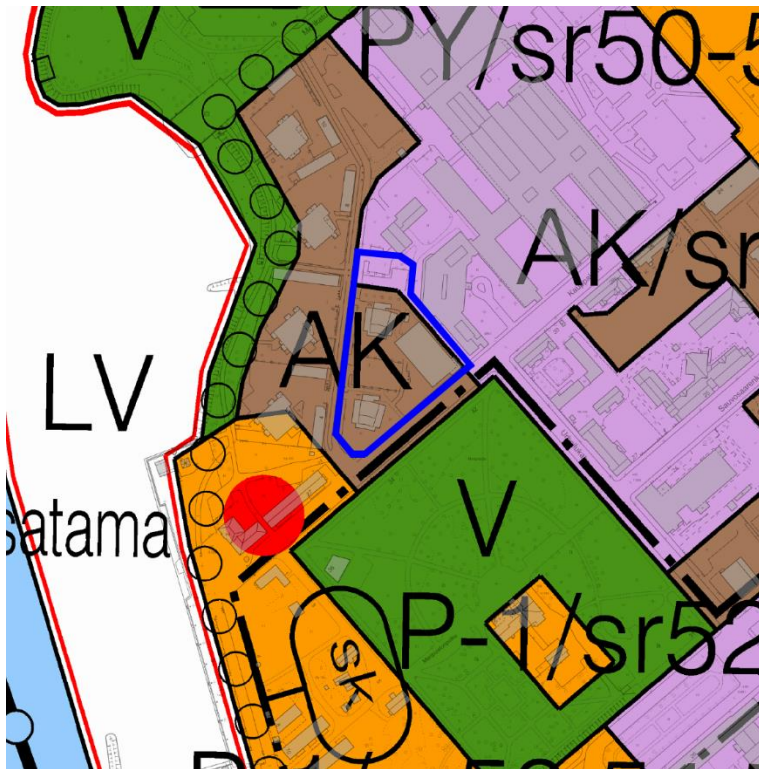
Kuva 18. Ote Länsi-Lapin maakunta-kaavasta.

3.2.3 Yleiskaava

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

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

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



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

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

Kuva 19. Ote Sauvosaaren keskialueiden oikeusvaikutteisesta osayleiskaavasta.

3.2.4 Asemakaava

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

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



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

Kuva 20. Ote ajantasa-aseamakaavasta.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Kemin kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 7.9.2009 §170.



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

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan laadinnan tarve sekä tavoitteet

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

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

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

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

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

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

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

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



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

4.3.2 Vireilletulo

Vireilletuloilmoitus on julkaistu 22.6.2022.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 22.6.2022 lähtien.

Kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 9.11.-9.12.2022. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 8.6.-4.8.2023. Valmisteluaineiston ja kaavaehdotuksen palautteista sekä näihin annettavista vastineista on tehty erillinen yhteenveto kaavaselostuksen liitteiksi 4 ja 5.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin tiedoksi eri viranomaistahoille.

Koska kaavamuutosalue sijaitsee alueella, joka on valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, kaavamuutoksesta järjestettiin erilliset viranomaisneuvottelut 7.10.2022. Lisäksi viranomaisilta pyydettiin lausunnot kaavan valmisteluvaiheen ja ehdotusvaiheen kuulemisten yhteydessä. Niiden yhteenvedot sekä niihin annetut vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä.



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

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

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

Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet (VAT)

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

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

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

Maakuntakaavan antamat lähtökohdat

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

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

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

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



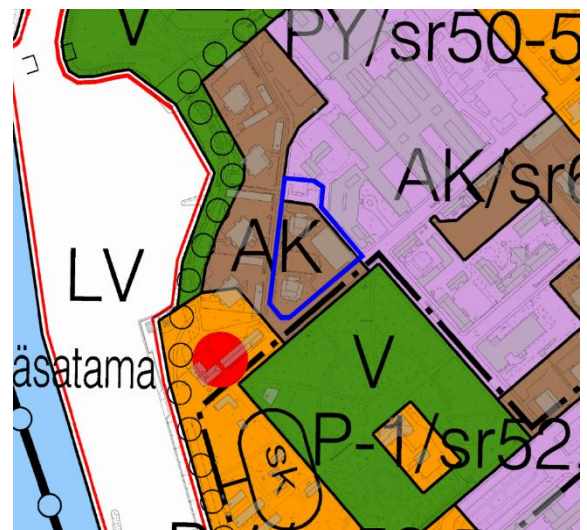
Kuva 24. Kaavamuutosalueen ja Merikadun lounaispuolella Kauppakadun päässä sijaitsevat suojellut Kemlin tullimakasiinirakennukset. Kuva J.Lokio 2022.

Yleiskaavan antamat lähtökohdat

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

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

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



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

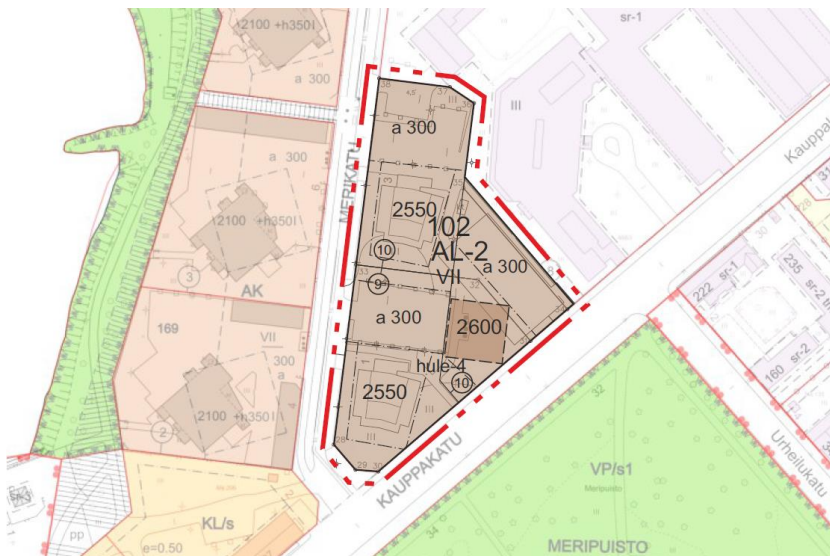
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Alueen suhteellisen pienen koon vuoksi tutkittuja vaihtoehtoja on kolme:

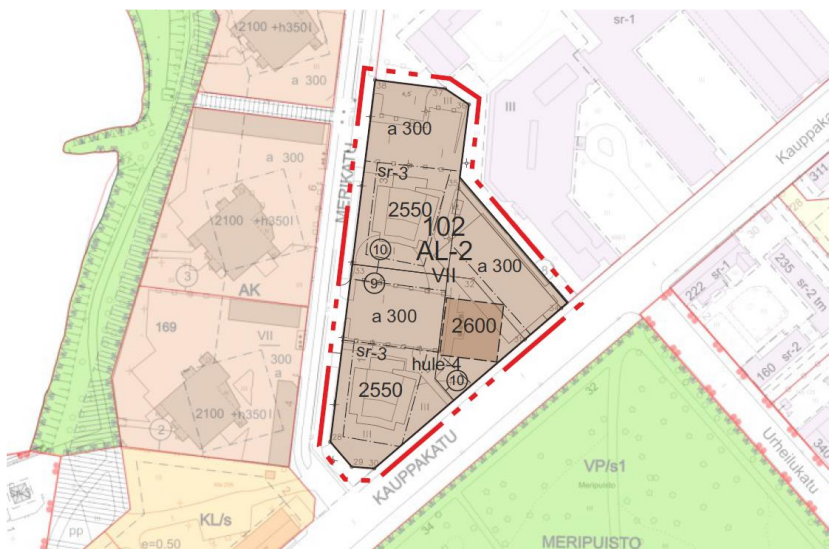
-0-vaihtoehto, jossa nykytilanne säilyy. Yksikerroksinen psykiatrian väistötila puretaan syksyllä 2023 jolloin Kauppakadun puoleinen osa kaavamuutosalueesta muuttuu kaupunkikuvallisesti avoimeksi tilaksi.

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



Kuva 26. Asemakaavaluonnos VE1, 3.11.2022.

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



Kuva 27. Asemakaavaluonnos VE2, 3.11.2022.

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

4.5.2 Vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Vaikutukset maisemaan, rakennettuun ympäristöön, kyläkuvaan ja kauko- maisemaan

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



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

Vaikutukset kulttuuriympäristöön

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

Sosiaaliset vaikutukset

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

Taloudelliset vaikutukset

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

Liikenteelliset vaikutukset

Kaavamuutoksella ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia liikenteeseen alueella. Kaavamääräyksissä esitetty paikoitusmitoitusvaatimuksen edellyttämät autopaikat ovat mahdollista sijoittaa tonteille.

Hulevedet

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

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

Muut vaikutukset

Kaavalla ei ole muita merkittäviä vaikutuksia.

4.6 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavalla ei osoiteta ympäristön häiriöitä aiheuttavia toimintoja.

4.6.1 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

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

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

4.6.2 Kaavan suhde maakuntakaavaan

Asemakaavamuutoksella edistetään maakuntakaavan toteuttamista.

4.6.3 Kaavan suhde yleiskaavaan

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

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

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

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

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

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

4.6.4 Rakennushistoriaselvityksen vaikutus asemakaavaan

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

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

KEMIN YLEISEN SAIRAALAN HENKILÖKUNNAN ASUNTOLAT 1 JA 2 RAKENNUSHISTORIASELVITYS



Arkunnaula Oy

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Korjaus- ja muutostöiden toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto

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

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutoksella muutetaan asuinkerrostalojen korttelialue (AK) asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-2), jonne voidaan sijoittaa palveluasumista. Kaavamuutosalueen pinta-ala on n.4907 m² ja kaavamuutoksen myötä alueen kokonaisrakennusoikeudeksi muodostuu 7650 k-m² ja auton säilytyspaikoille varattua rakennusoikeutta on osoitettu 900 k-m². Aluetehokkuudeksi muodostuu tällöin e=1,56 ja autojen säilytyspaikoille osoitetun rakennusoikeuden kanssa e=1,8.

5.2 Kaavamerkinntät ja -määräykset

--- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AL-2 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Kortteliin voidaan sijoittaa palveluasumista.

— Korttelin, korttelin osan ja alueen raja.

— Ohjeellinen tontin raja.

2 Kunnan osan numero.

99 Korttelin numero.

⑨ Sitovan tonttijaon numero.

100 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

VII Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

□ Rakennusala.

□ a Auton säilytyspaikan rakennusala. Alueelle rakennettavissa autokatoksissa tai -talleissa tulee varmistaa pelastusteiden järjestäminen ja niiden riittävä leveys.

sr-3

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

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

Korjaus- ja muutostöiden yhteydessä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Ohjeellinen rakennusala.

hule-4

Tonteilla tulee varautua imeyttämään tai viivyttämään hulevesiä. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesisuunnitelma (mukaan lukien kattovedet).

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

1. Rakennettaessa 5 metriä lähemmäs tontin kadunpuoleista rajaa tai tontilla sijaitsevia autopaikkoja on asuinhuoneen ikkunan alareunan korkeuden maanpinnasta oltava vähintään 180 cm.
2. Rakennuslupaa haettaessa on tonttia varten osoitettava vähintään seuraavat autopaikat:
 - asunnot: 1 autopaikka asuntoa tai asutokerrosalan 80 m² kohti
 - toimistot, liikehuoneistot ja niihin verrattavat: 1 autopaikka kerrosalan 50 m² kohti
 Mikäli kyse on erityisryhmien asumisesta
 - opiskelija-asunnot 1 autopaikka kerrosalan 180 m² kohti
 - tehostettu palveluasuminen 1 autopaikka kerrosalan 150 m² kohti
 - julkiset palvelut 1 autopaikka kerrosalan 175 m² kohti
3. Tonteilla on varattava yhtenäistä leikkiin ja oleskeluun soveltuvaa tilaa vähintään 200 m². Rakennusten asuntoporrashuoneista on oltava välitön yhteys leikki- ja oleskelualueille. Alueen tulee olla tarkoituksenmukaisella tavalla ajoneuvoliikenteestä ja jätteiden säilytykseen ja tomutukseen tarkoitetuista laitteista eristetty.
4. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata asemakaavaan merkittyjen autonsäilytys- ja pysäköimispaikkojen osalta.
5. Rakentamatta jäävät korttelinosat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa ja piha-alueella on istutettava/säilytettävä puita vähintään 1 puu jokaista 150 tontti-m² kohti.
6. Pihasuunnittelussa ja autopaikkojen sijoittelussa on huomioitava liikenneturvallisuus ja katuliittymät sekä riittävä lumitila.
7. Sauvosaaren asuinrakentamishankkeissa rakennuslupaa anottaessa on esitettävä perusteltu selvitys kohteen autopaikoituksen mitoituksesta. Tontille osoitetun rakennusoikeuden edellyttämät autopaikat tulee sijoittaa ja mahtua tontin alueelle.
8. Uudisrakennusten tulee kooltaan, muodoltaan, aukotukseltaan, mittasuhteiltaan ja väriykseltään täydentää asemakaavamuutosalueella olevia rakennuksia niin että niistä muodostuu kaupunkikuvallisesti yhtenäinen kokonaisuus.

6. ASEMAKAAVA-ALUEEN TOTEUTUS JA SEURANTA

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat



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

6.2 Toteuttaminen ja aloitus

Kaavan toteuttaminen voidaan käynnistää kaavan tultua voimaan.



6.3 Toteutuksen seuranta

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



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

Rovaniemellä 15.8.2023

Jarmo Lokio arkkitehti YKS 122

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 240 Kemi Täyttämispvm 15.08.2023
Kaavan nimi 1. Sauvosaaren pistetalojen asemakaavan muutos korttelissa 102
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 22.11.2021
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,4907 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,4907

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4907	100,0	8550	1,74	-0,4907	3430
A yhteensä	0,4907	100,0	8550	1,74	-0,4787	3550
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,0120	-120
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

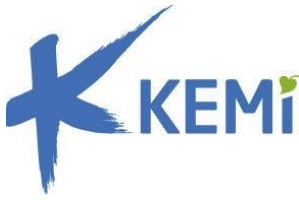
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]

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

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4907	100,0	8550	1,74	-0,4907	3430
A yhteensä	0,4907	100,0	8550	1,74	-0,4787	3550
AL-2	0,4907	100,0	8550	1,74		8550
AK					-0,4787	-5000
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,0120	-120
YS					-0,0120	-120
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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



8/2023

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

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

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

Asemakaavan muutosalue ja vireilletulo:



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

Suunnittelualan pinta-ala on noin 0,49 hehtaaria.

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

gistinen keskus. Alueella kehittyvät lisäksi teollisuus ja kaupalliset palvelut. Kehittymisen johdosta tarve alueen kaupunkimaisen suunnittelun ohjaamiseen korostuu. Suunnittelulla pyritään tiiviin ja kaupunkikuvallisesti viihtyisän elinympäristön luomiseen. Liikenneyhteyksien ja kevyen liikenteen väylien suunnittelussa tulee ottaa huomioon liikenteen sujuvuus ja turvallisuus sekä liikenneympäristön laatu. Alueella varaudutaan teollisuuden ja kaupallisten palveluiden kasvuun, logistiikan muutoksiin sekä väestönkasvun mahdollistamaan asuinalueiden eheyttämiseen ja työpaikka-alueisiin. Kaupunkikehittämisen kohdealueen kehittämisen keinoja ovat liikennejärjestelmän toimivuus, riittävät elinkeinoelämän, palveluiden ja asumiseen tarkoitettujen toimintojen sijoittumismahdollisuudet sekä toimivat yhteydet.

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

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

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

Yleiskaava

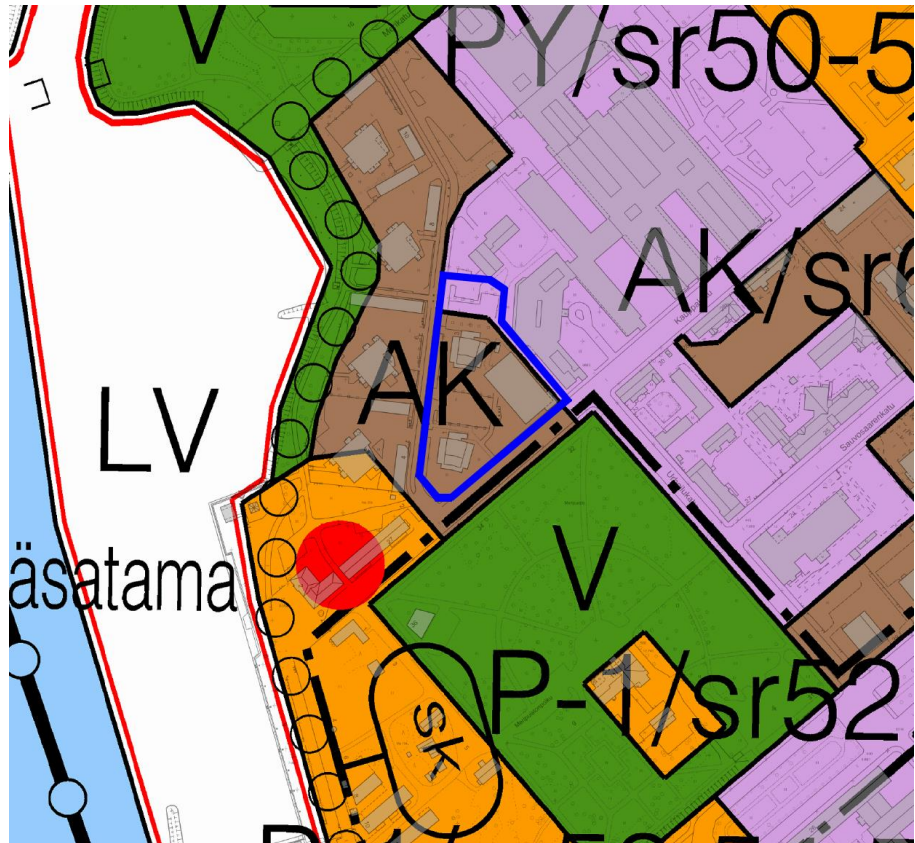
Alueella on voimassa *Sauvosaaren keskialueiden oikeusvaikutteinen osayleiskaava* (YK nro 4), joka on saanut lainvoiman vuonna 2011.

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

Koillisreuna kaavamuutosalueesta on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY): *"Alue varataan hallintorakennuksille, oppilaitoksille, sairaaloille, vanhainkodeille, seurakunnallisille rakennuksille, kulttuuritoiminnan ja julkisten vapaa-aikapalvelujen tiloille sekä yhteisöjen virkistys- ja koulutoiminnoille. Korttelitehokkuus enintään $e=1,0$.*

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

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



Ajantasa-asemakaava

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

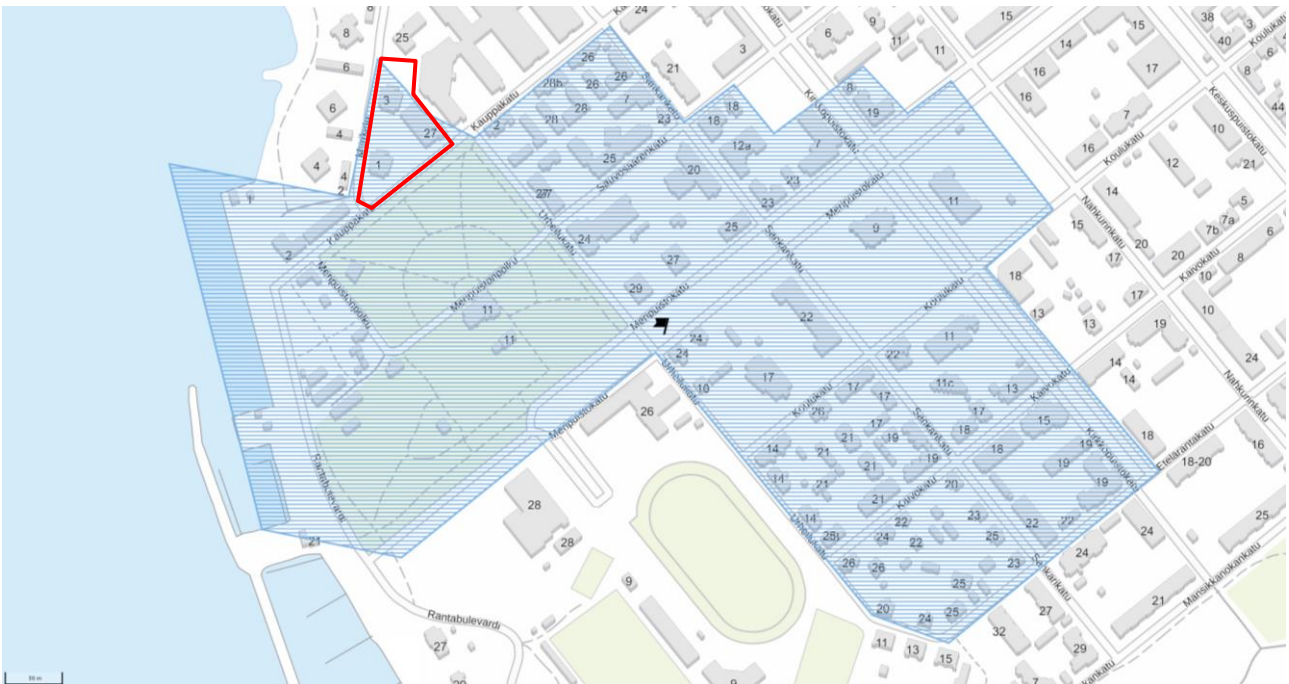
Ajantasa-asemakaavassa kaavamuutosalue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja koillisreunastaan pienellä kaistaleella sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS).

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



Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt RKY

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



Maanomistus

Kaavamuutosalue on kevään 2022 aikana siirtynyt yksityisen rakennusliikkeen omistukseen.

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

Kaavamuutoksen vaikutusten arviointi ja kaavoitustyön organisointi:

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

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

Asemakaavoituksen aikana arvioidaan myös hankkeen taloudellisia vaikutuksia.

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

Asemakaavaa koskevat selvitykset:

Kaavamuutoksen yhteydessä voi olla tarpeen tehdä maaperätutkimuksia.

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

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

Kolmannen kerrostalon luonnossuunnittelua valmistellaan yhtä aikaa kaavamuutoksen kanssa.

Lisäksi hyödynnetään aiempien kaavamuutosten yhteydessä tuotettuja perusselvityksiä.

Osalliset ja vuorovaikutus:

Kaavan osallisia ovat lähialueen asukkaat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa alueen kaavoitus koskee. Osallisille ja kuntalaisille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Viranomaiset ja muut tahot:

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

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

Kaavamuutoksen ennakoitu aikataulu:

Käynnistysvaihe

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

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

- kaavoituksen käynnistäminen ja OAS 6/2022

Valmisteluvaihe

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

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

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

Ehdotusvaihe

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

- kaavaehdotus 6-8/2023

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan muutoksen hyväksyy elinvoimalautakunnan ja kaupunginhallituksen esityksestä kaupunginvaltuusto.

- päätöksentekovaihe 8-9/2023

Yhteystiedot:

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaluonnoksesta toimitetaan osoitteeseen:

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

Kirjalliset muistutukset asemakaavan muutosehdotuksesta toimitetaan osoitteeseen:

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

Kaavoitusarkkitehti

Saija Alakare, puh. 050 410 2969

saija.alakare@kemi.fi

Kaavan laatija

Arkkitehtitoimisto Jarmo Lokio Oy

Jarmo Lokio YKS 122, puh. 044 700 2155

jarmo.lokiolokio.fi

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

LAUSUNTO

VASTINE

1. Lapin ELY-keskus

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Asemakaavamuutoksen selostusluonnoksessa on tunnistettu kaavoitusta koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.

Kaavan suhde yleiskaavaan

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

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

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

Selvitykset ja vaikutusten arviointi

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

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

Rakennettu kulttuuriympäristö

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

Todetaan.

Todetaan.

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

Todetaan.

Todetaan.

Todetaan.

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

Turvallisuus

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

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

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

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

Kaavaselostus on täydennetty ELY-keskuksen lausunnon edellyttämällä tavalla.

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

2. Tornionlaakson museo

LAUSUNTO

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

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

Kaavan valmisteluaineisto

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

VASTINE

Todetaan.

Todetaan.

Todetaan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on täydennetty museon esittämällä tavalla.

Selvitys on valmistunut ehdotusvaiheeseen.

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

Kaavaluonnokset

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

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

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

Todetaan.

Todetaan.

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

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

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

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

Todetaan.

Kaavaehdotusta on tarkistettu museoviranomaisen esittämällä tavalla.

Rakennushistoriaselvityksen luonnos on toimitettu museolle.

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

MIELIPIIDE

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

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

Uudisrakennuksen ja Vanhojen pistetalojen Talot osoitteessa Merikatu 1, 3 muodostaman tonttialueen autojen parkkipaikkojen lukumäärä on uuden kaavaesityksen mukainen sekä vuodelta 2004 olevan kaavan mukaisesti. Uudisrakennuksen tonttialue on pieni /ahdas. LUONNOS-piirustuksen ja kaavassa vuodelta 2004 olevien tietojen (piirustusten) perusteella ei voida luotettavasti määrittää uudisrakennuksen paikkaa/sijoittamista. Vanhojen rakennusten ja uudisrakennuksen välillä ei ole "mittaus-pistettä" joka yhdistäisi ne keskenään. Tästä johtuen punaisen talon parkkipaikan takakulman ja uudisrakennuksen keskinäinen "sivuaminen" keskinäinen sijainti jää hieman epäselväksi. Asiaa, keskinäistä mitoitusta, lienee syytä tarkentaa. Asian tarkastelu on mittauspiteen avulla mahdollista.

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

VASTINE

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

Uudisrakentamisen vaikutukset liikenteeseen ovat vähäiset.

Kaavatonttien määrittämisessä on huomioitu tonteille tulevat ja siellä olevat toiminnot.

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

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

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

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

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

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

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

Todetaan.

Todetaan.

Todetaan.

Todetaan.

Todetaan.

Todetaan.

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

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

Rovaniemellä 30.4.2023


 Jarmo Lokio
 Arkkitehti YKS 122