



KAAVASELOSTUS – 2. ehdotusvaihe 11/2023

SIIRTOLAPUUTARHAN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

joka koskee Kemin 32. kaupunginosassa, Kuivanuorossa, sijaitsevaa osaa Leukalanpuistosta sekä osin asemakaavoittamattomia kiinteistöjä Hiltula 240-402-15-6 ja Heikkilä I 240-402-14-105.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti ja rajaus, Ilmakuva: Maanmittauslaitos 2021

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 14. marraskuuta 2023 päivättyä kaavakarttaa.

Kaava-alueen määrittely:	Asemakaava koskee Kemin 32. kaupunginosassa, Kuivanuorossa, sijaitsevaa osaa Leukalanpuistosta sekä osin asemakaavoittamattomia kiinteistöjä Hiltula 240-402-15-6 ja Heikkilä I 240-402-14-105.
Kaavan laatija:	kaavasuunnittelija Miisa Saukkonen
Yhteystiedot:	Kemin kaupunki, Elinvoimatoimiala / Maankäytön ja asumisen prosessit, Valtakatu 26, 94100 Kemi
Kaavan vireilletulo:	Kemin kaupunginhallituksen 27.9.2021 § 339 tekemällä päätöksellä (ja 22.11.2021 § 409 hyväksymällä kaavoituskatsauksella)
Kaava hyväksytty:	Elinvoimalautakunta Kaupunginhallitus Kaupunginvaltuusto

Asemakaavan muutos koskee seuraavia kaava-alueita:

- Asemakaava nro 395

Asemakaavan muutoksella muodostuvat:

- korttelin 3201 tontit 1 ja 2 (sitova tonttijako)

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kemijoen läheisyydessä, noin 5,2 kilometrin linnuntie-etäisyydellä kaupungin keskustasta luoteeseen, Kuivanuoron kaupunginosassa. Alue sijoittuu Leukalantien päähän, sen itäpuolelle, Majaputaan varteen. Suunnittelualue on osin kaavoitettu puistoksi ja on osin kaavoittamatonta.

Alue on pinta-alaltaan noin 2,73 ha ja se on pääasiassa vanhaa viljelysmaata, osin metsää.

Kuva 2. Alueen sijainti kaupunkirakenteessa (Kemi, karttapalvelu).



1.3 Kaavan tarkoitus

Alueelle on tarkoitus kaavoittaa siirtolapuutarha-alue, jonne osoitetaan 25 kpl noin 300 m²:n puutarhapalstaa.

1.4 Kaavaselostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavan tarkoitus	3
1.4 Kaavaselostuksen sisällysluettelo	3
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaava	5
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.2 Luonnonympäristö	9
3.2.1 Kasvillisuus	9
3.2.2 Eläimistö	11
3.2.3 Maaperä	12
3.2.4 Maisema	13
3.2.5 Valuma-alue ja pohjavedet	13
3.2.6 Sadanta ja hulevedet	14
3.2.7 Tulva	15
3.3 Rakennettu ympäristö	15
3.4 Maanomistus	17
3.5 Suunnittelutilanne	18
3.5.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	18
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	21
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	21
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	21
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	21
4.4 Asemakaavan tavoitteet	21
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	21
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	22
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	22
4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	27

4.6.1	Esitetyt huomautukset, lausunnot ja niiden huomioon ottaminen	28
4.7	Ensimmäinen asemakaavaehdotus	28
4.7.1	Kaavaehdotuksen valinta ja perusteet	28
4.7.2	Esitetyt muistutukset, lausunnot ja niiden huomioon ottaminen	30
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	31
5.1	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	31
5.1.1	Asemakaavaratkaisu (2. asemakaavaehdotus)	31
5.1.2	Kaavan suhde asemakaavan sisältövaatimukseen	33
5.1.3	Kaavan suhde yleiskaavaan	35
5.1.4	Kaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimukseen	36
5.1.5	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	37
5.2	Kaavan vaikutukset	38
5.2.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön sekä kulttuuriympäristöön	38
5.2.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	39
5.2.3	Muut vaikutukset	39
5.3	Kaavamerkinnot ja -määräykset	40
5.4	Nimistö	41
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	41

1.5 Luettelo kaavaselostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) / LIITE 1
- Siirtolapuutarha Uitto, Maaperän pilaantuneisuusselvitys, Ramboll 2022 / LIITE 2
- Kemin Myllyniemen alueen kulttuuriympäristöselvitys, Sweco 2022 / LIITE 3
- Asuin-/tsto-rakennuksen ja talousrakennuksen kuntotarkastus Leukalantie 31, Kiinteistö- ja Taloexpertti ins Ari Nevala 2023 / LIITE 4
- Valmisteluvaiheen lausunnot, mielipiteet ja niiden vastineet / LIITE 5
- 1. ehdotusvaiheen lausunnot ja niiden vastineet / LIITE 6
- 2. ehdotusvaiheen lausunnot, muistutukset ja niiden vastineet / LIITE 7
- Siirtolapuutarhan rakentamistapaohjeet / LIITE 8
- Majaputaan uhanalaisten kasvien päivitysinventointi / LIITE 9
- Asemakaavan seurantalomake / LIITE 10

Kaavan tausta-aineistona lisäksi:

- Kuivanuoron ja Takaniitty-Kaijanharjun A ja B pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, FCG 2015
- Siirtolapuutarha Uitto, Kemi, Sulfidiselvitys, Ramboll 2021
- Kuivanuoron Majaputaan alueen luonto- ja kulttuuriarvot sekä alueen kehittäminen, Peter Brusila 2022

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavan muutos ja asemakaava ovat tulleet vireille kaupunginhallituksen 27.9.2021 § 339 tekemällä päätöksellä (ja 22.11.2021 § 409 hyväksymällä kaavoituskatsauksella).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 22.6.2022.

Asemakaavan valmisteluaineisto ja kaavaluonnokset asetettiin julkisesti nähtäville 29.6.-15.8.2022 väliseksi ajaksi (MRL 62 § ja MRA 30 §) kaupungintalon 4. kerroksen ilmoitustaululle sekä kaupungin nettisivuille. Luonnoksesta pyydettiin lausunnot Lapin ELY-keskukselta, Lapin pelastuslaitokselta, Kemin Energia ja Vesi Oy:ltä ja Tornionlaakson museolta. Asemakaavan luonnoksen nähtävänä olosta tiedotettiin netissä kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä lehdessä. Mielenpitoja jätettiin 3 kpl.

Kaavasta pidettiin neuvottelu Lapin ELY-keskuksen, Kemin Energia ja Vesi Oy:n ja kaupungin eri toimialojen kesken 4.4.2023 koskien Sotisaari-Kuivanuoron pohjavesiasioita. Neuvottelussa käsiteltiin myös siirtolapuutarha-alueen pohjavesimääräyksiä sekä kunnallisteknisiä ratkaisuja.

Asemakaavatarkastajien 1. kokous pidettiin 1.6.2023. Asemakaavatarkastajilla ei ollut kaavasta huomautettavaa.

1. asemakaavaehdotus pidettiin julkisesti nähtävänä 22.6.-4.8.2023 (MRA 27 §) kaupungintalon 4. kerroksen ilmoitustaululla, kaupungin nettisivuilla sekä kirjaston lehtilukusalissa. Nähtävänä olosta tiedotettiin netissä kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä lehdessä. Lausunnot pyydettiin Lapin ELY-keskukselta, Lapin pelastuslaitokselta, Kemin Energia ja Vesi Oy:ltä ja Tornionlaakson museolta. Lausuntoja saatiin edellä mainituilta viranomaisilta sekä Merilapin siirtolapuutarhayhdistykseltä. 1. kaavaehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

Saatujen lausuntojen perusteella laadittiin 2. asemakaavaehdotus.

Asemakaavatarkastajat tarkastivat 2. kaavaehdotuksen sähköpostikyselyllä marraskuussa 2023. Asemakaavatarkastajilla oli kaavaehdotukseen pieniä huomioita kaavaehdotukseen, jätevesimääräystä ja rakentamistapaohjetta koskien. Lisäksi Kemin Vesi ja Energia Oy:n puolesta esitettiin, että suojeltujen ikimäntyjen osalta määräystä väljennettäisiin, mutta kaavamääräyksen katsottiin esitettyllä tavalla olevan luonnonsuojelulain mukainen. Jätevesimääräykseen ja rakentamistapaohjeisiin tehtiin täsmennyksiä esitetyn perusteella.

2. asemakaavaehdotus pidettiin julkisesti nähtävänä xxx2023 (MRA 27 §) kaupungintalon 4. kerroksen ilmoitustaululla, kaupungin nettisivuilla sekä kirjaston lehtilukusalissa. Nähtävänä olosta tiedotettiin netissä kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä lehdessä. Lausunnot pyydettiin Lapin ELY-keskukselta, Lapin pelastuslaitokselta, Kemin Energia ja Vesi Oy:ltä ja Tornionlaakson museolta.

- Elinvoimalautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen ...
- Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen ...
- Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan ...

2.2 Asemakaava

Asemakaavan laadinnalla mahdollistetaan kaupunkiin siirtolapuutarha.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettava alue sijaitsee Kemijoen läheisyydessä, noin 5,2 kilometrin linnuntie-etäisyydellä kaupungin keskustasta luoteeseen, Kuivanuoron kaupunginosassa. Alue sijoittuu Leukalantien päähän, sen eteläpuolelle, Majaputaan uoman varteen. Alue rajautuu koillisessa Majaputaaseen, kaakossa metsäalueeseen, lounaassa ainoaan alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevaan pihapiiriin ja luoteessa osittain metsäalueeseen ja osittain Leukalantiehen. Leukalantien päästä Myllyniemen puolelle Sotisaareen kulkee kevyenliikenteen silta.

Suunnittelualue on osin kaavoitettu pääosin puistoksi ja on osin kaavoittamatonta. Alue on pinta-alaltaan noin 2,73 ha ja se on pääosin vanhaa viljelysmaata ja itälaidaltaan metsää.

Suunnittelualue on osa Myllyniemen sorteerialuetta, joka on valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö ja ehkä Kemijoen uittohistorian merkittävin alue. Siirtolapuutarhan paikaksi katsotulla tontilla sijaitsevat rakennukset ovat toimineet maatilana, ja myöhemmin siirtyen uiton omistukseen. Alue on edelleen puutarhamainen ja viihtyisä. Tontilla sijaitsee kolme suojeltua rakennusta (päärakennus, piharakennus ja venesuuli). Rakennusten suojeluarvoa on selvitetty kaavaprosessin aikana.

Alueen välittömästä läheisyydestä lähtee virkistysreittejä, joista yksi kulkee suunnitellun siirtolapuutarha-alueen läpi. Alle sadan metrin päässä suunnittelualueesta sijaitsee Leukalan kota, joka on kuntalaisten avoimessa käytössä.



Kuva 3. Näkymä suunnittelualueella lounaasta kohti olevaa pihapiiriä.



Kuva 4. Näkymä suunnittelualueella venesuulin edustalta luoteeseen.



Kuva 5. Näkymä suunnittelualueella luoteesta venesuulin suuntaan.



Kuva 6. Vanhan asuinrakennuksen pihapiiriä.



Kuva 7. Kaava-alueelta lähtevää reitistöä.



Kuva 8. Kaava-alueelta Sotisaareen johtava kevyenliikenteen silta.



Kuva 9. Leukalantien päätekohta (alueen rakennukset oikealla). Kuvassa nähtävissä myös yksi alueen ikimännystä.

3.2 Luonnonympäristö

3.2.1 Kasvillisuus

Kemin puolen jokisuistossa mäntyvaltaisia, variksenmarja-puolukkatyyppin kangasmetsiä on vähän, ainoastaan Sotisaareessa ja Kuivanuorossa. Valtaosa näistä on talousmetsiä ja pohjakerroksessa valitsee kynsi- ja seinäsammaleet sekä jäkäliä on harvakseltaan. Varvustoa hallitsee puolukka.

Leukalan alueen hiekkakankaat ovat pääsääntöisesti puolukkatyyppin kangasmetsää, mutta mukaan mahtuu myös kuusia, tuomia, koivuja ja katajapensaita, joita löytyy runsaiten tienvarren niittymäisissä osissa. Kuivilla ja valoisissa paikoissa kasvaa runsaasti heinää. Tämä talousmetsä on ollut useaan otteeseen metsänhoitotoimenpiteiden kohteena viimevuosisadalla.

Siirtolapuutarhaksi suunniteltu alue on vanhaa viljelymaata ja näin ollen nykyisin pääosin niittyä. Suunnittelualueelle sijoittuu jonkin verran kuivaa kangasmetsää. Alueen rantaosa on koivuvaltaista, osin pensoittunutta lehtoa. Leukalantien lounaispuolelle sijoittuu ketoalue, joka on kesällä 2022 Helmi-hankkeen kohteena. Alueella tehdään luontoinventointi ja keto on tarkoitus ennallistaa vuosien 2022-2023 aikana. Leukalan lansirakennuksen paahteinen keto on uiton loppumisen jälkeen pahoin pensoittunut ja männyntaimet vallanneet alaa. Kulttuuribiotoopeihin lukeutuvat kedot on luokiteltu äärimmäisen uhanalaisiksi luontotyyppiksi. Kedot ovat hiekka-, sora- ja moreeni-maiden kuivia niittyjä.

Leukalantien varteen sijoittuu lukuisia nk. ikimäntyjä. Nämä maisemapuut ovat luonnonsuojelulain mukaisesti suojeltavia.

Kuva 10. Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitseva ikimänty.





Kuva 11. Alueen kasvillisuuskartta.

Alueella ei ole pienvesistöjä, jos Majapudasta ei lasketa mukaan. Kemijoki on vallitseva elementti alueen luonnonkin kannalta. Joki kuljettaa ravinteita ja sedimenttejä sekä vaikuttaa alueen pienilmastoon. Kemijoen puoleista rantavesistöä on muokattu milloin uiton ja milloin veneilyn tarpeisiin. Matalikoilla viihtyvät kaislikot ja vesikasvillisuudelle tyypilliset putkilokasvit kuten ahvenvita.

Majapudas on ekologisesti monipuoleinen ja arvokas vesistöalue virtaavan veden, pohjahiekan liikkumisen ja jään vaikutusten kannalta. Majaputaalla onkin tavattu useita uhanalaisia vesikasveja¹:

Lietetatar on erittäin uhanalainen hennohko ruoho, joka kasvaa matalassa vedessä tai märällä maalla jokien ja järvien lieterannoilla. Lietetatar on hävinnyt useilta esiintymispaikoiltaan jokien säännöstelyn tai vesien rehevöitymisen aiheuttaman umpeenkasvun takia. Kemijoen suistossa ja merenrannoilla lajia kuitenkin vielä esiintyy. Lietetatar (*Persicaria foliosa*) on rannoilla kasvava yksivuotinen tatarkasvi. Se on mainittu Euroopan unionin luontodirektiivin liitteissä II ja IV, sillä se on unionin alueella hyvin harvinainen. Laji on Suomessa harvinainen, rauhoitettu ja erittäin uhanalainen. Luontodirektiivi velvoittaa Suomen suojelemaan lietetatarten kasvupaikkoja ja rauhoittamaan kasvin myös suojelualueiden ulkopuolella.

Vesipaunikko eli paunikko on hyvin pienikokoinen rantojen maksaruohokasvi. Suomessa laji on luokiteltu vaarantuneeksi.

Vesikasvien osalta on tehty Majaputaan uhanalaisten kasvien päivitysinventointi. (Liite 9.)

¹ Tiedot perustuvat Laji.fi / viranomaisportaaliin.

3.2.2 Eläimistö

Kuivanuoron alueen eläimistö on tyypillistä kangasmetsän lajistoa. Lähialueella on tavattu Laji.fi ja Kemin lintuatlaksen 1999-2001 mukaan mm. seuraavia lintulajeja: varpunen, haarapääsky, kivitasku, viherpeippo, tervapääsky, pikkutylli, kalatiira, hömötiainen, helmipöllö ja harmaalokki. Läheinen Lammaasaari on todettu oleva linnustollisesti monipuolinen ja arvokas kohde, jota luonnehtii tiirayhdyskunta (Kemin arvokkaimmat linnustokohteet. Kemin kaupungin ympäristöjulkaisu no 5 1990).



Kuva 12. Suunnittelualueen kaakkoiskulmaa.



Kuva 13. Siirtolapuutarhatoiminnalle ajatellun kiinteistön ranta rajautuu Majaputaaseen.

3.2.3 Maaperä

Suunnittelualueelle on tehty syksyllä 2021 sekä sulfidimaaselvitys että maaperän pilaantuneisuustutkimus Rambollin toimesta. Maaperän pilaantuneisuustutkimus on selostuksen liitteenä (liite 2) ja sulfidiselvitys on oheisliitteenä.

Geologian tutkimuskeskuksen tietojen perusteella kohteen maaperä on hiekkaa (GTK, 24.4.2022). Tutkimusten yhteydessä tehtyjen havaintojen perusteella maa muuttuu silttisemmäksi noin 2-3 m syvyydellä.

Happamat sulfaattimaat

Kaavamuutosalueella mitatut rikin kokonaispitoisuudet ovat tasolla <50-1300 mg/kg. GTK:n ohjeistuksissa koheesiomaat luokituvat happamiksi sulfaattimaiksi, kun niiden kokonaisrikkipitoisuus ylittää 2000 mg/kg (0,2 m-%). Kitkamaalajit, kuten kyseiset näytteet, luokituvat happamiksi sulfaattimaiksi, jos niiden rikkipitoisuus ylittää 600 mg/kg (0,06 m-%).

Tasolle 4,5 titrattujen näytteiden pH:t eivät kuitenkaan laskeneet tasolle 4,5 tai alle. Nettophosphorituottoa ei voitu määrittellä, koska happoa ei muodostunut.

Analyysitulosten perusteella näytteet eivät luokituta todellisiksi tai potentiaalisiksi happamiksi sulfaattimaiksi, mikä aiheuttaisi jatkotoimia suunnitteluun tai rakentamiseen.

Maaperän pilaantuneisuus

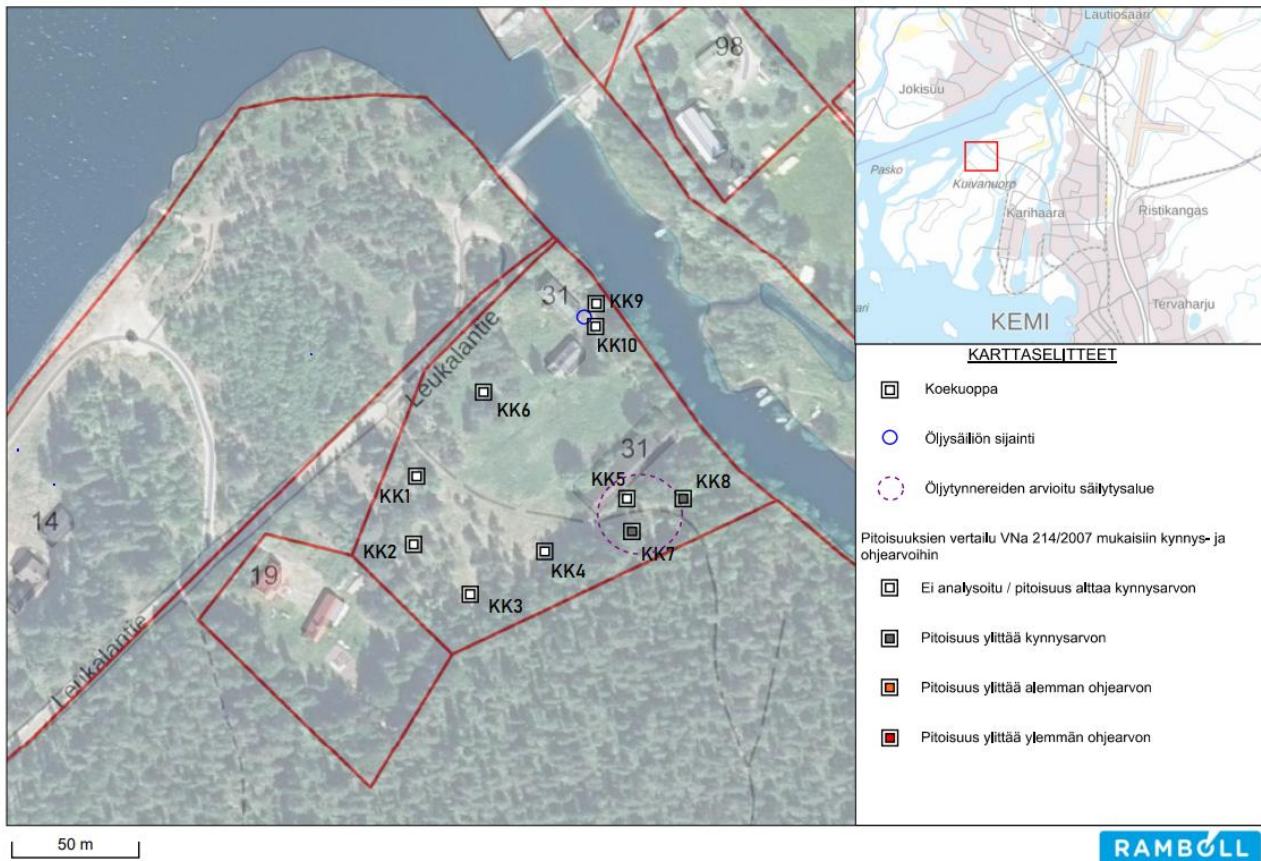
Maaperäselvityksessä tutkituilla alueilla todettiin kiinteistön itäosassa kahdessa pisteessä (KK7 ja KK8) VNa 214/2007 mukaisen kynnysarvon ylittäviä kadmiumin ja öljyhiilivetyjen pitoisuuksia. Lisäksi KK7 pisteessä todettiin pieniä määriä tiilijätettä.

Tehdyn maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnin perusteella tutkimuksissa todetuista maaperän haitta-ainepitoisuuksista ei arvioida olevan haittaa tulevassa maankäytössä (siirtolapuutarha-alue), eikä alueella katsota olevan tarvetta maaperän puhdistustoimille. Haittaa ei arvioida aiheutuvan myöskään alueen pohjaveden laadulle havaituista haitta-aineiden pitoisuuksista.

Tutkimuspisteet sijoitettiin lähtötietojen perusteella riskialueille. On kuitenkin huomioitava, että tehty tutkimuspisteverkko on melko harva verrattuna kiinteistön kokoon. On mahdollista, että tutkimuspisteiden välissä esiintyy pilaantuneisuutta / jätteellisyyttä, jota ei havaittu nyt tehtyjen Ramboll - Kemin kaupunki 11/21 tutkimusten yhteydessä. Maaperän jätteisyyttä ja mahdollista pilaantuneisuutta suositellaan tarkkailtavaksi siirtolapuutarhan rakentamistoimenpiteiden yhteydessä. Mikäli alueella todetaan jätettä tai aistivaraisesti poikkeavaa hajua/ulkonäköä, maaperän haitta-ainepitoisuudet suositellaan tutkittavaksi tarkemmin. Mahdolliset jätteet tulee toimittaa luvanvaraiseen vastaanottoipaikkaan.

Lisäksi on huomioitava, että kynnysarvojen ylittyessä maa-ainekselle aiheutuu käyttörajoite, joka on huomioitava esimerkiksi alueella tehtävien kaivutöiden yhteydessä. Kynnysarvojen ylittyessä maa-aineksia ei saa vapaasti hyödyntää tai sijoittaa kiinteistön ulkopuolelle. Kiinteistöllä mahdollisesti tehtävistä kaivuutöistä on informoitava alueellista ELY-Keskusta, mikäli kaivuutyöt sijoittuvat todetuille kynnysarvomaiden alueille. Mikäli tutkimusalueen kaavoituksessa tai käyttötarkoituksessa tulee muutoksia, maaperän pilaantuneisuus tulee tarvittaessa arvioida uudelleen.

Siirtolapuutarha Uitto, pilaantuneisuus selvitys



Kuva 14. Maaperän pilaantuneisuus selvityksen näytteenotto paikat (sulfidimaas selvityksen näytteenotto suoritettiin kahdesta pisteestä KK3 ja KK6), Ramboll 2021.

3.2.4 Maisema

Ala-Kemijoki suistoalueineen on osa Peräpohjolan maisemakunnan Keminmaanseutua. Historiallisesti monikerroksisten maisemien arvot perustuvat lukuisiin rantaniittyihin ja muihin perinnebiotooppeihin, vanhoihin rakennuksiin ja tielinjoihin, rikkaaseen kalastus- ja uittohistoriaan sekä kylien sosiaalisesta ja taloudellisesta kehityksestä kertovaan asutusrakenteeseen.

Rannikon maisemia leimaavat myös maankohoaminen sekä jokien suistokehitys, jotka ovat synnyttäneet useita erilaisia luontotyyppejä ja maastonmuotoja.

Maisemallisesti Leukalan alue on pääsääntöisesti sulkeutunutta ja tasaista metsäistä kangasta. Vaihtelevuutta tuo Majaputaan loivasti kaartava uoma rantatörmineen. Leukalantien varrella silmiinpistäväinä ovat lukuisat iäkkäät männyt nk. ikimännyt, jotka toimivat alueen maamerkkeinä. Nämä maisemapuut ovat luonnonsuojelulain mukaisesti suojeltavia. Alueen maiseman kruunaa myös Majaputaan ylivievä riippusilta ja sieltä avautuvat näkymät Kemijoelle ja Majaputaalle.

3.2.5 Valuma-alue ja pohjavedet

Suunnittelualue sijaitsee pohjavesialueella (2 lk, muu vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue, 1224002). Kuivanuoron pohjavesialueen varsinaiselle muodostumisalueelle on matkaa n. 500 m. Suunnittelualueen koillisosa sijoittuu Majaputaan vesialueelle. Koska kaavassa ollaan alueelle osoittamassa uutta toimintaa, tulee alueen rakentamisen yhteydessä kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden vaarantamisen estämiseen.

Kuivanuoro on osa Kemijoen vesistöaluetta ja sen suistoa. Kuivanuoron ja Sotisaaren vedenjakajana toimii Majaputaan uoma.

Kemijoen alajuoksun vesistön tila on arvioitu olevan tyydyttävä ja pohjavesien osalta Kuivanuoron pohjavedet todettu hyväksi. Rannikkovedet luokitteivat tyydyttävään ekologiseen tilaan.



Kuva 15. Pohjavesialueet. Suunnittelualue osoitettu punaisella. © Maankamara, GTK

3.2.6 Sadanta ja hulevedet

Mitoitussade määritetään valuma-alueen, mitoitussateen keston, todennäköisyyden (toistuvuusajan) ja sateen voimakkuuden (intensiteetin) sekä sademäärän avulla. Alueen valuma-alueen pinta-ala on noin 1,5 hehtaaria. Mitoitussateeksi (tulva) on valittu 267 l/s/ha (10 min), joka toistuu 50 vuoden välein. Tämä tarkoittaa sademäärää 16 mm 2 % vuotuisella todennäköisyydellä (Tornio, Torppi 16,7 mm 24.7.2011 klo 15.00). Normaalioloissa mitoitussade lasketaan sateelle, joka toistuu 2-3 vuoden välein 30-50% todennäköisyydellä. Valuma-aluekerroin metsämaalle on 0,1, Kattopinnoille 0,8 ja asfaltille 0,7. Alueen keskimääräinen kerroin on täysin rakennetulle alueelle 0,17. Tästä voidaan johdattaa virtaamat eri tilanteissa ja huomioida ne alueellisessa hulevesisuunnitelmassa. Ilmastomuutoslisänä sadannalle voidaan käyttää 20 % lisäystä.

Suunnittelualueelle esitetään siirtolapuutarha-alueita, jossa metsää ja puustoa pyritään säilyttämään.

Piha-alueella on varattava riittävästi tilaa hulevesien viivytykselle ja mahdolliselle imeytykselle. Pihan oleskelualueita tulee suojata pensaille ja puilla. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää ja hyödyntää tontilla rakennusluvan yhteydessä esitetyn hulevesisuunnitelman mukaan.

3.2.7 Tulva



Kuva 16. Meritulvakartta: harvinainen meritulva 1/100 vuodessa 1 % vuotuisella todennäköisyydellä. © SYKE ja ELY-keskukset

Suunnittelualue sijoittuu Kemijokihaaraan eikä sen alueelle sijoitu merkittävää tulvariskiä. Kemijoki on säännöstelty ja osa suiston sivuhaaroista on padottu. Siirtolapuutarhatoimintojen alue sijoittuu matalimmillaan 3,9 metrin korkeudelle merenpinnasta.

3.3 Rakennettu ympäristö

Palvelut

Kaavamuutosalueelle tai sen välittömään läheisyyteen ei sijoitu palveluita. Lähimpään kauppaan on matkaa tiestöä pitkin noin 3,1 km, apteekkiin 3,3 km, kouluun noin 4,1 km ja kaupungin keskustaan noin 5,3 km. Sotisaassa noin 1,3 km päässä sijaitsee alueen kyläyhdistyksen kylätalo.

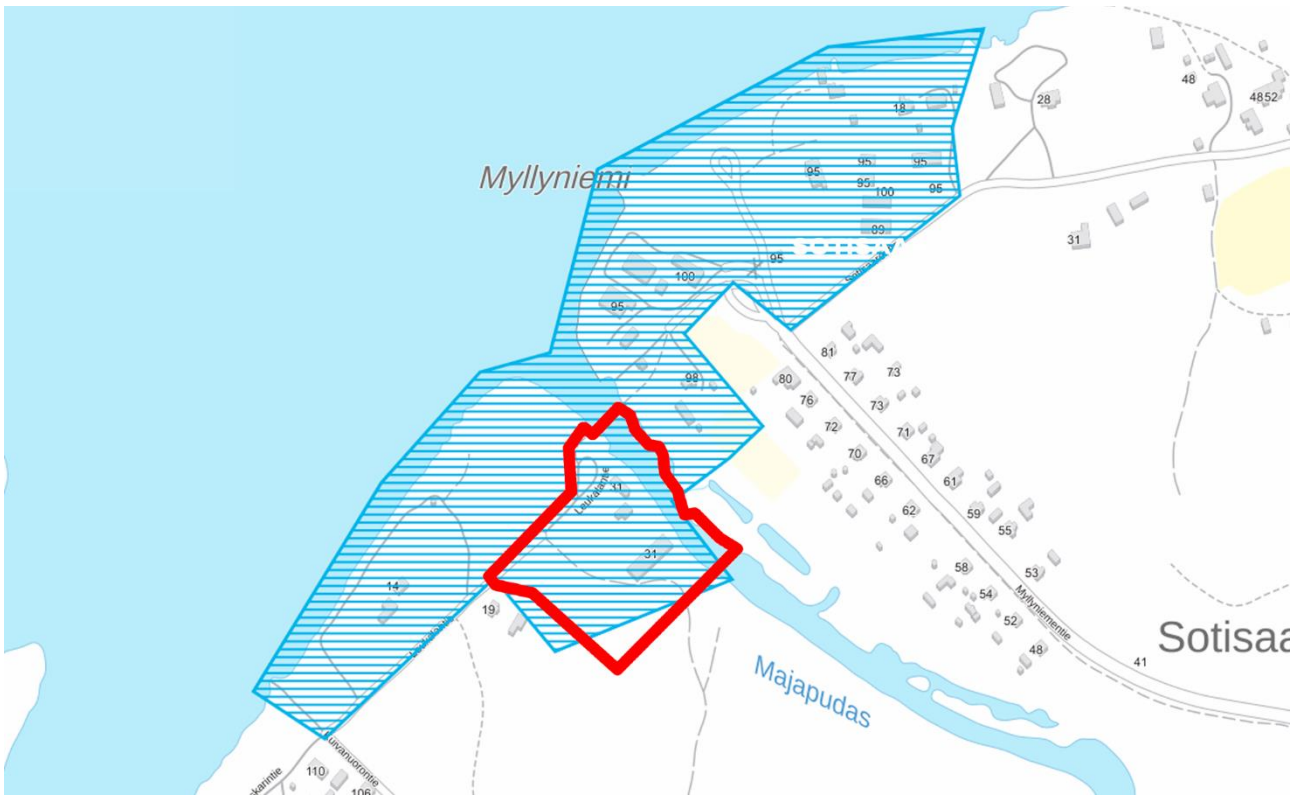
Virkistys

Alueen välittömästä läheisyydestä lähtee virkistysreittejä, joista yksi kulkee suunnitellun siirtolapuutarha-alueen läpi. Alle sadan metrin päässä suunnittelualueesta sijaitsee Leukalan kota, joka on kuntalaisten avoimessa käytössä.

RKY-alue

Uiton alue kuuluu valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin kulttuuriympäristöihin (Lapin uitto- ja savottatukikohdat, Myllyniemen sortteeritukikohta).

”Myllyniemen sortteerialue on Euroopan suurimpia erottelutyömailta, Kemijoen uittohistorian merkittävin alue. Toiminta jatkui vuoteen 1991 asti. Alueella on jäljellä runsaasti erotteluun liittyvää rakennuskantaa asuinrakennuksista, ruokalarakennuksista ja lukusaleista pajoihin, verstaisiin ja venehuoneisiin.” RKY, Museovirasto



Kuva 17. Kaava-alueen sijoittuminen rky-alueelle (rky.fi 6/2022).

Rakennukset

Alueelle sijoittuu kolme vanhaa rakennusta: pihapiirin muodostavat vuonna 1890 valmistunut asuinrakennus (nyk. asemakaavassa sr-1-merkintä) ja sen piharakennus (sr-2) sekä vuonna 1952 valmistunut venesuuli (sr-2). Pihapiiri on alun perin ollut yksityisomisteinen maatila, mutta on sittemmin siirtynyt uiton omistukseen.

Kaavan laadinnan yhteydessä tarkastellaan kiinteistöön kuuluvien rakennusten arvoa rakennus- ja kulttuurihistoriallisesta sekä arkkitehtonisesta näkökulmasta. Samalla arvioidaan niiden merkitystä osana uiton historiaa.



Kuva 18. Alueella sijaitseva vanha asuinrakennus.



Kuva 19. Pihapiirin piharakennus.

Kuva 20. Kiinteistöllä sijaitseva venesuuli.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnitellun asemakaavan alueelle ei sijoitu tunnettuja muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Tornionlaakson museon arkeologi on käynyt tarkastamassa alueen kesällä 2023.



3.4 Maanomistus

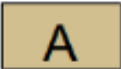
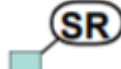

Suunnittelualue on pääosin kaupungin omistuksessa. Osa alueesta on yksityisessä omistuksessa. Vesialue kuuluu kirkonkylän jakokuntaan.

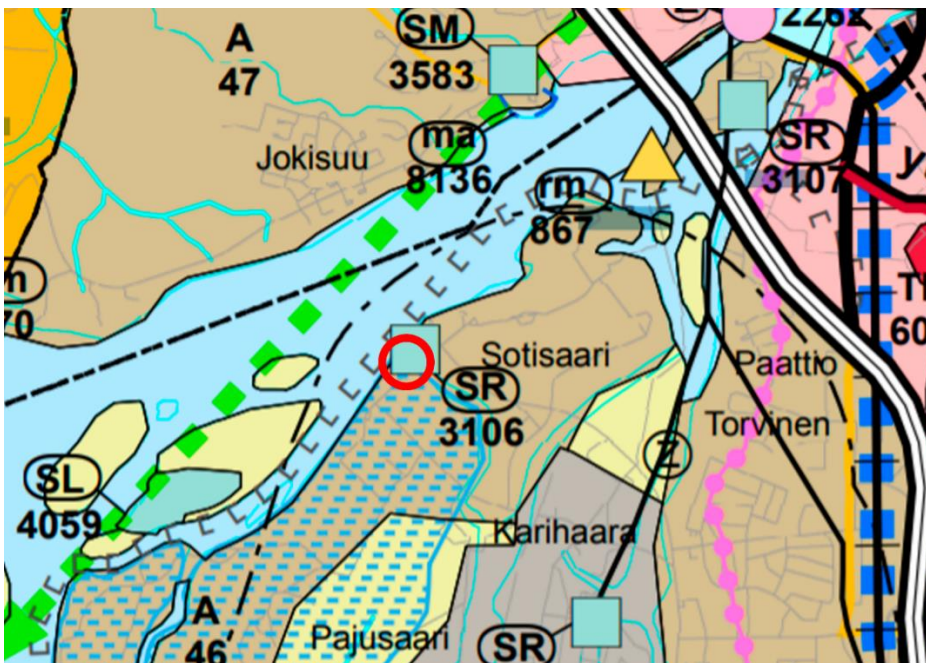
3.5 Suunnittelutilanne

3.5.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava (*maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella*)

Asemakaavan ja asemakaavan muutosalueella on voimassa 19.2.2014 vahvistettu Länsi-Lapin maakuntakaava. Kaavamuutosaluetta tai sen välitöntä lähiympäristöä koskevat seuraavat maakuntakaavamerkinnot:

- Taajamatoimintojen alue**
 Merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisaluetta, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.
- Rakennussuojelukohde** Lapin uitto- ja savottatukikohdat; Myllyniemen sortteerialue.
 ”Merkinnällä osoitetaan kirkkolailla, rakennusperinnön suojelemisesta annetulla lailla tai maankäyttö- ja rakennuslain nojalla suojeltuja tai suojeltavaksi tarkoitettuja alueita tai kohteita.”
- Tärkeä tai veden- hankintaan soveltuva pohjavesialue**




Kuva 21. Ote Länsi-Lapin maakuntakaavasta (Lapin liitto) sekä suunnittelualueen rajausta punaisella ympyrällä.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Kemijokisuun ja Karihaaran oikeusvaikutteinen yleiskaava (YK 3). Kaava on saanut lainvoiman 4.10.2001. Muutosaluetta koskevat seuraavat kaavamerkinnot:

A-2 Maaseutumainen asuntoalue. Alue varataan pysyvän asumisen ja loma-asumisen sekä maatilatalouskeskusten ja ympäristöhäiriötä tuottamattoman pienteollisuuden rakennusten ja rakenteiden rakentamiseen. Rakennusten yhteenlaskettu pinta-ala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan koko pinta- alasta, kuitenkin siten, että rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden 2-asuntoisen asuinrakennuksen, jonka asutokäytössä oleva kerrosala saa olla enintään 250 kerrosnelometriä.

V Virkistysalue. Alue varataan ulkoiluun ja virkistykseen. Alueelle saa rakentaa vain ulkoilun ja virkistyskäytön vuoksi tarpeellisia rakennuksia ja laitteita. Muu rakennusoikeus on osoitettu tilakohtaisesti tällä yleiskaavalla vahvistuville muille alueille.

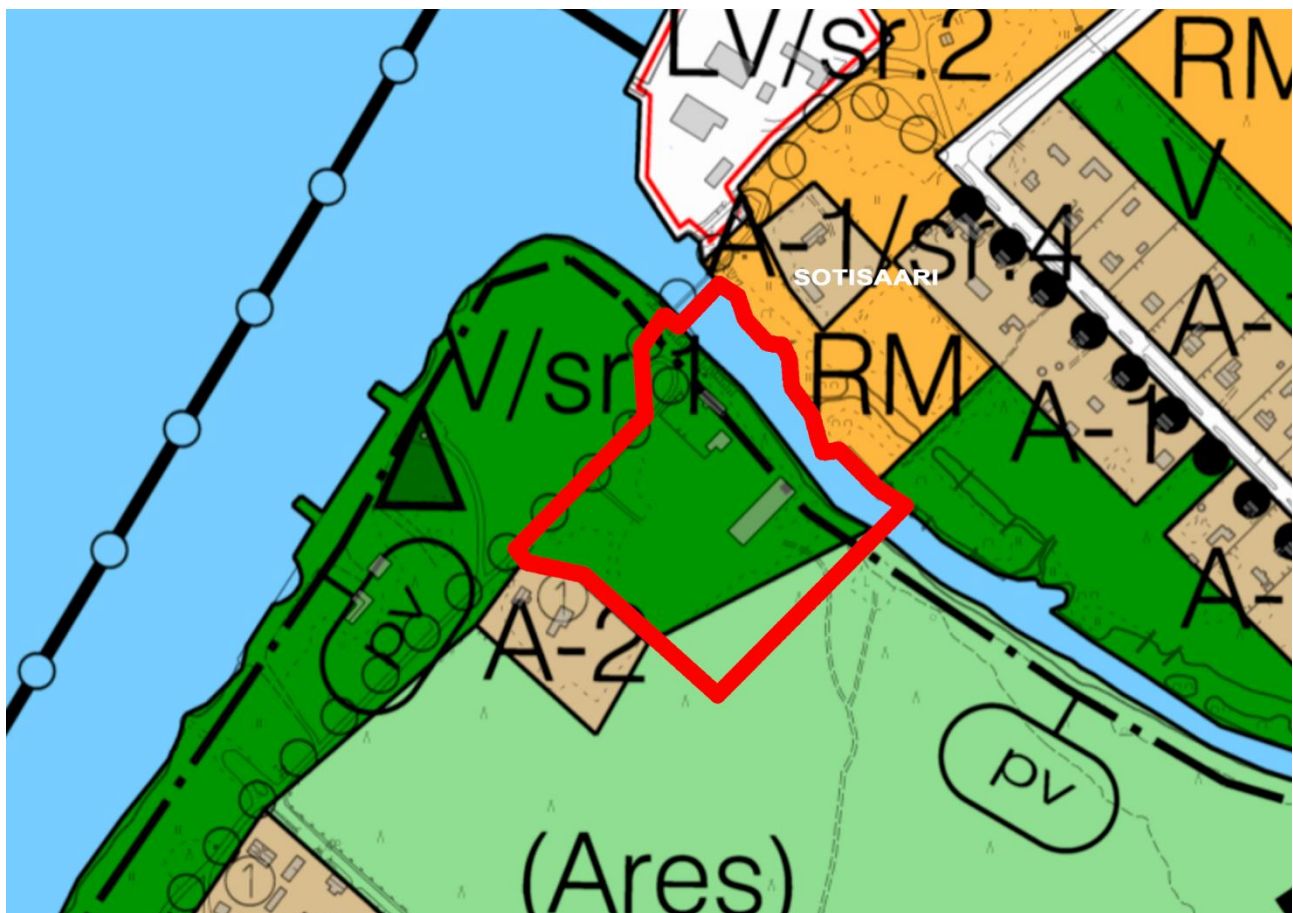
(Ares) Asumisen reservialue.

V/sr 1: Rakennussuojelu:

Sr-1.-merkintä tarkoittaa: Kuivanuoro 14:7 ja 15:6, 5 rakennusta (uiton sortteerialueeseen kuuluneita rakennuksia)



Vedenhankinnalle tärkeän tai soveltuvan pohjaveden muodostumisalue. Alueen käyttö tulee suunnitella ja toteuttaa siten, ettei pohjaveden pilaantumista tapahdu.



Kuva 22. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta sekä suunnittelualueen rajaus; Kemin karttapalvelu

Asemakaava

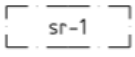
Suunnittelualueella on osin voimassa asemakaava nro 395, joka on hyväksytty 3.4.2000. Osa suunnittelualueesta on asemakaavoittamatonta aluetta.



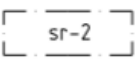
Lähivirkistysalue



Vesialue



Rakennustaiteellisesti tai historiallisesti arvokas rakennus. Rakennuslain 135 §:n 1 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.



Rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennuslain 135 §:n 1 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 rakennuslain 42 a §:ssä tarkoitetussa luvassa. Rakennuksessa tehtävien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.



Kuva 23. Ote voimassa olevasta asemakaavasta sekä suunnittelualueen rajaus; Kemin karttapalvelu

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa alueelle kaupungin siirtolapuutarha-alue.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavamuutos on tullut vireille Kemin kaupunginhallituksen 27.9.2021 § 339 tekemällä päätöksellä (ja 22.11.2021 § 409 hyväksymällä kaavoituskatsauksella).

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

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
- Lapin pelastuslaitos
- Kemin Energia ja Vesi Oy
- Tornionlaakson museo
- Kemin siirtolapuutarhayhdistys
- Lähiympäristön maanomistajat ja asukkaat
- Kunnan toimielimet ja viranhaltijat, joiden toimialaa asia koskee

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Suunnittelun tukena käytetään siirtolapuutarhayhdistyksen suunnitteluaineistoa siirtolapuutarhan perustamiseen liittyen.

Luontoselvityksen mukaan alueella on vedenalaista uhanalaista lajistoa, jotka huomioidaan kaavaa laatiessa.

Suunnittelussa huomioidaan uittoalueen historialliset arvot. Alueesta on laadittu kulttuurihistoriallinen selvitys kaavaprosessin aikana.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Suunnittelualueesta on valmisteluvaiheessa laadittu useita vaihtoehtoja, joista kaksi on valittu lopullisiksi vaihtoehtoiksi kaava-aineistoon. Suunnittelua on tehty yhteistyössä siirtolapuutarhayhdistyksen kanssa. Ensimmäisiä luonnoksia alueesta on tehty marraskuussa 2021. Kummassakin vaihtoehdossa mökkipalstojen koko on n. 300 m².

Valituissa vaihtoehtoissa aluerajaukset ovat samat, mutta siirtolapuutarhan alueen sisäiset järjestelyt hieman erilaiset. Myöskin vesialueella venelaiturit sallivan vl-alueen sijainti vaihtoehtoissa poikkeaa toisistaan. Molemmissa vaihtoehtoissa alueen länsireunassa kulkeva Leukalantie on merkitty jatkuvaksi olemassa olevan kaava-alueen mukaisesti jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi/tieksi, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu. Leukalantien varteen sijoittuu VL-alue. Tien päähän on osoitettu LP-alue siirtolapuutarhan mahdollisia vierailijoita sekä lähialuetta virkistyskäyttöön hyödyntävien käyttöön. Varsinaisen siirtolapuutarhan alueelle Leukalantien varteen on osoitettu pysäköintialue siirtolapuutarhapalstojen käyttöön. Kaavamääräysten mukaisesti tilaa on varattu niin, että jokaista mökkipalstaa kohti voidaan osoittaa yksi autopaikka. Lisäksi yleistä pysäköintialuetta löytyy Majaputaan toiselta puolelta kaava-alueen ulkopuolelta, jonne on lyhyt matka viereisen kävelysillan kautta. Molemmissa vaihtoehtoissa siirtolapuutarhan kulkuväylät on suunniteltu siten, että yhteys Leukalantielta venesuulin takaa alkavaan yleiseen ulkoilureittiin säilyy ja merkitään kaavakarttaan. Kulkuväylät siirtolapuutarhan alueella on merkitty merkinnällä ajo-h (ajoyhteys, jolla huoltoajo sallittu).

Suurin ero vaihtoehtoissa on rakennussuojelumerkintöjen osalta. Ensimmäisessä vaihtoehdossa on tutkittu maankäytön mahdollisuuksia suojeltujen rakennusten säilyen sellaisenaan, toisessa vaihtoehdossa suojelluista rakennuksista jäljellä on venesuuli. Voimassa oleva asemakaava on hyväksytty vuonna 2000, ja suojelumerkintöjen taustalla on vuonna 1999 tehdyt selvitykset, jotka löytyvät selostuksen liitteistä. Selvitysten voidaan todeta olevan suppeat, sillä niissä on kuvailtu rakennuksia lähinnä rakentamisvuoden ja rakennusmateriaalien osalta. Selvityksissä ei ole tarkempaa tietoa esimerkiksi siitä, että ko. pihapiirin päärakennusta on aikojen saatossa jatkettu ainakin kahdella lisäosalla eri aikakausina ja rakennukseen on tehty paljon muitakin muutoksia, minkä myötä rakennuksen alkuperäinen asu on kärsinyt. Kemijokisuun erottelun rakennukset - selvityksessä todetaan ko. pihapiirin kuuluneen aiemmin paikalliselle talolliselle, joka on myynyt tilansa uittoyhdistykselle. Rakennukset eivät siis ole alun perin uiton rakennuksia, vaan ne ovat sittemmin kuuluneet uitolle. Rakennukset luetaan kuitenkin uiton sortteerialueen rakennuskokonaisuuteen. Siirtolapuutarhayhdistyksen olisi mahdollista hyödyntää rakennuksia yhteistiloinaan.

Suunnittelualueen rakennuksista teetetään rakennushistorialliset selvitykset loppukesän/syksyn 2022 aikana. Tarkoituksena on myös arvioida rakennusten korjaustarpeita. Selvitysten myötä rakennusten arvot selviävät tarkemmin ja suojelumerkintöjen tarpeellisuus voidaan arvioida.

Kaavaluonnosvaihtoehtoissa on esitetty vesialueelle hieman eri kohtiin vl-alueet (vesialueen osa, jolle saadaan sijoittaa venelaitureita). Kaavamääräyksissä esitetään, että venelaitureiden rakenteet eivät saa olla kiinteitä, sillä selvitysten mukaan Majaputaassa esiintyy uhanalaisia vesikasveja (vesipaunikko, lietetatat ja upossarpio). Venelaitureiden rakenteiden tulee olla kelluvia.

Alueella sijaitsevat ikimännyt on molemmissa vaihtoehtoissa merkitty suojeltaviksi luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisesti.

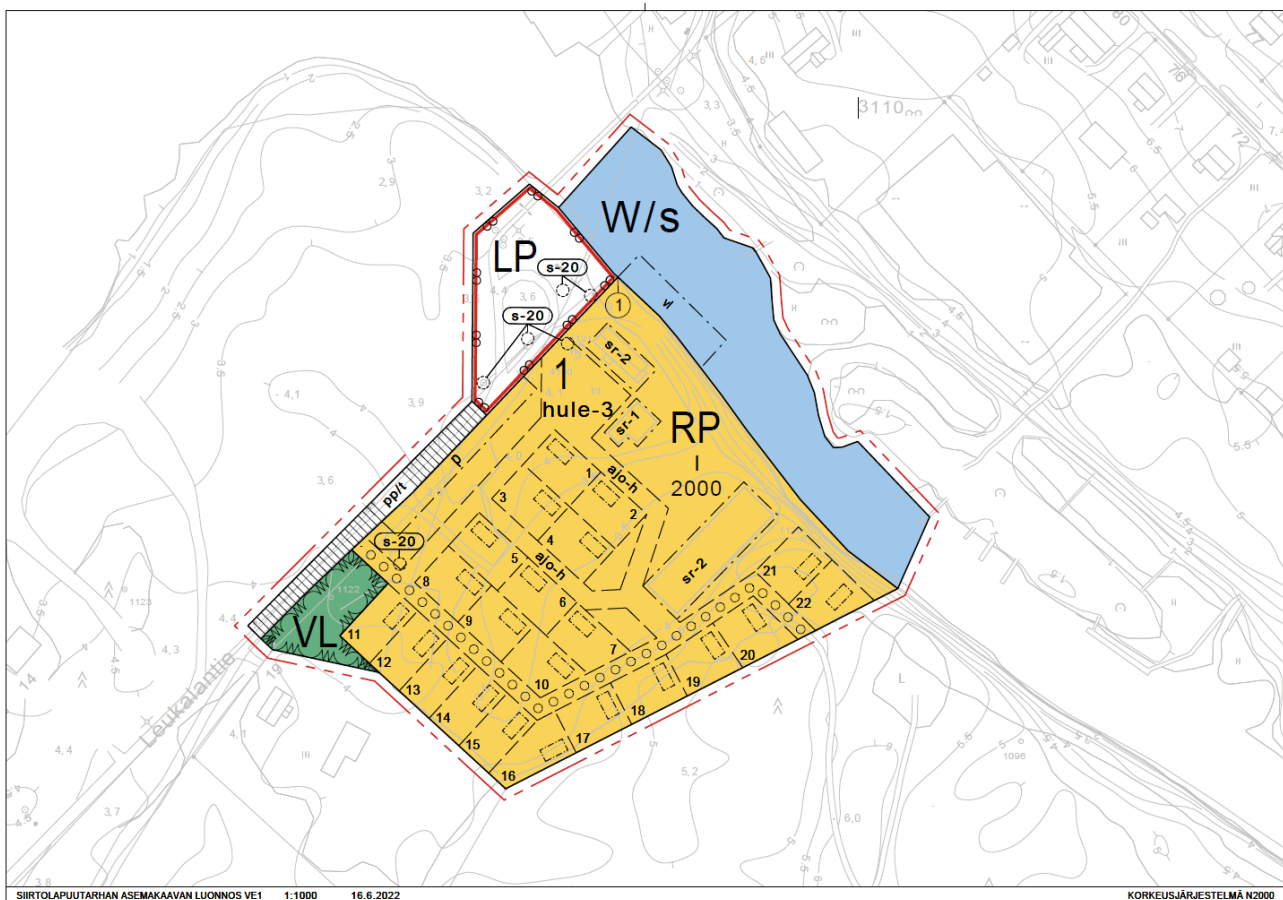
Kaavaluonnosvaihtoehtoissa on huomioitu alueelle tehty maaperän pilaantuneisuustutkimukset erillisellä kaavamääräyksellä, jonka mukaan *”Maaperän jätteisyyttä ja mahdollista pilaantuneisuutta tulee tarkkailla siirtolapuutarhan rakentamistoimenpiteiden yhteydessä. Mikäli alueella todetaan jätettä tai aistivaraisesti poikkeavaa hajua/ulkonäköä, maaperän haitta-ainepitoisuudet tulee tutkia*

tarkemmin. Mahdolliset jätteet tulee toimittaa luvanvaraiseen vastaanottoaikkaan. Maaperän pilaantuneisuusselvityksessä (Siirtolapuutarha Uitto, maaperän pilaantuneisuusselvitys, 2022) todetuilla kynnysarvomaiden alueilla tapahtuvista kaivuutöistä on informoitava Lapin ELY-keskusta.”

Alueen läpi kulkee ilmajohto, joka on ajateltu siirrettävän rakentamisvaiheessa maan alle. Siirtolapuutarhan mökkeihin on tarkoitus vetää sähköt, mutta ei vesijohtoja tai viemärointiä. Kaavaprosessin aikana em. asioista palaveerataan Kemin Energia ja Vesi Oy:n kanssa.

Siirtolapuutarhan alueelle tehdään kaavaprosessin edetessä erilliset rakentamistapaohjeet, joissa määritellään mm. tarkemmin mökkipalstoille sallitut toiminnot.

VE 1:



Kuva 24. Asemakaavaluonnos VE1

Ensimmäisessä vaihtoehdossa voimassa olevassa kaavassa suojellut rakennukset säilyvät suojeltuina. Mökkipalstojen ja yhteisten alueiden sijainnit ovat määrittäneet tässä vaihtoehdossa pitkälti olemassa olevien rakennusten mukaan. Pihapiirin ja venesuulin välinen alue on jätetty vapaaksi siirtolapuutarhan yhteisille toiminnoille.

Alueelle on osoitettu 22 mökkipalstaa. Mökkien rakennusalat on pyritty sijoittamaan ilmansuuntien kannalta parhaalla tavalla. Lisäksi on huomioitu mökkien väliset etäisyydet, mökkipihapiirien oma rauha sekä näkyvät.

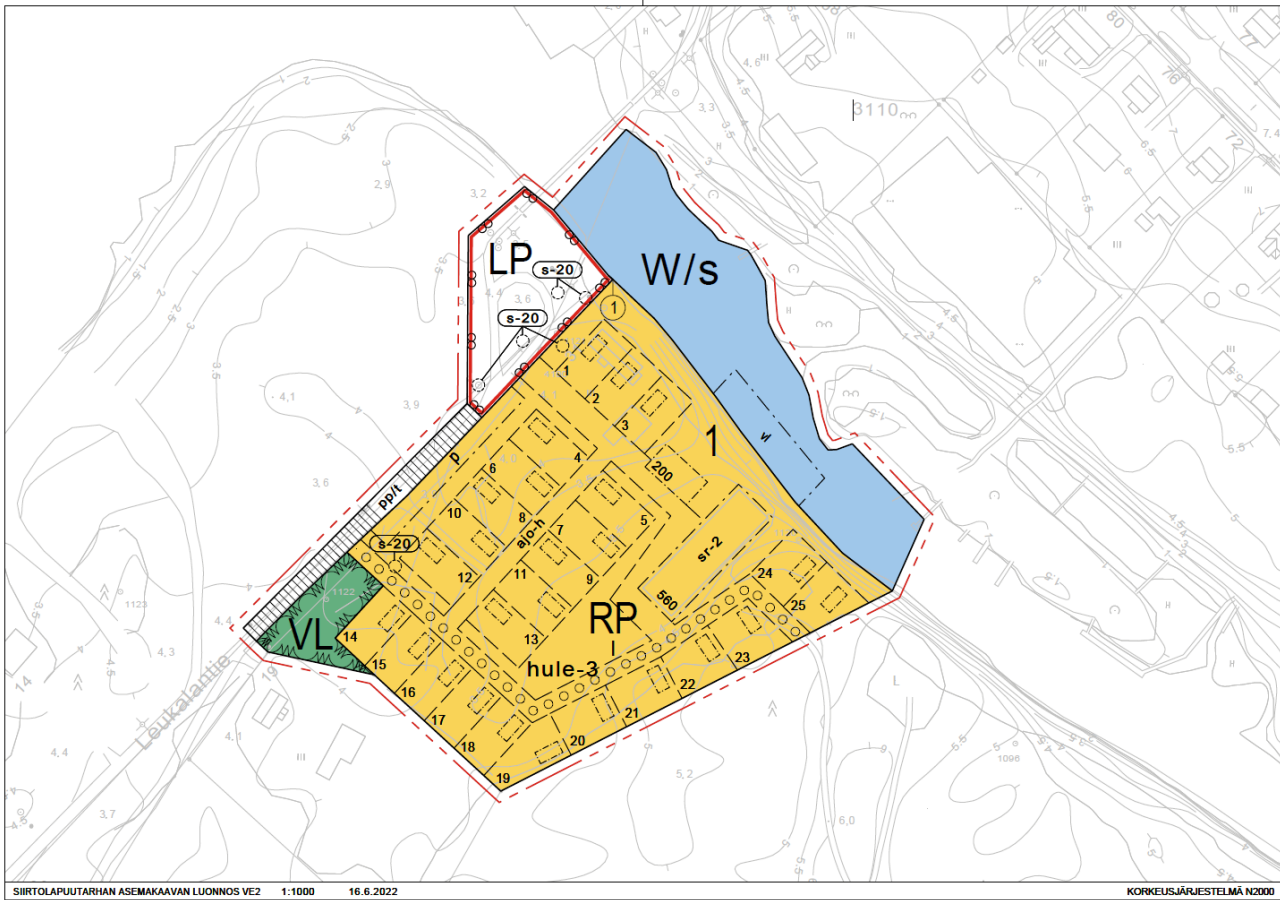


Kuva 25. Havainnekuva siirtolapuutarhan alueesta (VE1). Siirtolapuutarhamökkien värimaailma ratkaistaan rakentamistapaohjeissa.



Kuva 26. Havainnekuva siirtolapuutarhan alueesta (VE1).

VE 2:



Kuva 27. Asemakaavuluonnos VE2

Toisessa vaihtoehdossa suojeltujen rakennusten osalta suojelumerkintä on jätetty ainoastaan venesuuliin alueen vaihtoehtoisen maankäytön suunnittelun tutkimiseksi. Siirtolapuutarhayhdistyksen on mahdollista käyttää venesuulia omiin tarpeisiinsa. Lisäksi yhteisiä toimintoja varten on varattu 200 m²:n rakennusala yhteistiloja (esim. pesutilat ja sauna) varten.

Alueelle on osoitettu 25 mökkipalstaa. Palstoja on osoitettu tässä vaihtoehdossa myös olevan pihapiirin alueelle. Myös tässä vaihtoehdossa mökkien rakennusalat on pyritty sijoittamaan parhaalla mahdollisella tavalla.



Kuva 28. Havainnekuva siirtolapuutarhan alueesta (VE2). Siirtolapuutarhamökkien värimaailma ratkaistaan rakentamistapaohjeissa.



Kuva 29. Havainnekuva siirtolapuutarhan alueesta (VE2). Siirtolapuutarhamökkien värimaailma ratkaistaan rakentamistapaohjeissa.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

	VE1	VE2
Käyttötarkoituksiltaan eri alueiden pinta-alat	Pinta-alat ovat eri alueiden osalta samat molemmissa vaihtoehdoissa.	
Suojellut rakennukset	Suojelumerkinnät säilytetään sellaisenaan (<u>rakennusten arvoja selvitetään kaavaprosessin aikana</u>). Siirtolapuutarhayhdistyksen olisi mahdollista hyödyntää rakennuksia yhteistiloinaan.	Suojelumerkintä säilytetään ainoastaan venesuulissa. Suojelumerkintöjen poistaminen pihapiirin rakennuksilta mahdollistaisi alueen paremman käytön sekä pinta-aloiltaan järkevien yhteistilojen rakentamisen.
Rakennusoikeus	2000 k-m ²	Yhteensä 1860 k-m ²
Mökkipalstojen määrä ja koko	Mökkipalstoja muodostuu alueelle yht. 22.	Mökkipalstoja muodostuu alueelle yht. 25.
Vaikutukset luontoon	Molemmissa vaihtoehdoissa mökkipalstojen koot ovat noin 300 m ² . Kummallakaan vaihtoehdolla ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia luontoon. Siirtolapuutarhan alue on vanhaa viljelysmaata. Sen alueelta siistitään kaavan toteuttamisen yhteydessä hieman puustoa ja kasvillisuutta. Molemmissa vaihtoehdoissa ikimännyt on merkitty suojeltaviksi ja vl-alueiden osalta sallitaan vain kelluvat laiturirakenteet, jolloin vaikutuksia ei kohdistu Majaputaan kasvillisuuteen. Molemmissa vaihtoehdoissa VL-alueen koko on 736 m ² .	
Vaikutukset maisemaan	Alueen rakentumisella ei ole merkittäviä vaikutuksia maisemaan. Siirtolapuutarhatoiminnan voidaan katsoa soveltuvan alueen luonteeseen puutarhamaisella ja pienimittakaavaisella rakentamistavallaan.	
Sosiaaliset vaikutukset	Kummankin vaihtoehdon sosiaaliset vaikutukset voidaan katsoa olevan positiiviset. Siirtolapuutarhan mahdollistamisen myötä alueen virkistysmahdollisuudet ja elinvoima lisääntyvät.	
Taloudelliset vaikutukset	Kaavan toteuttamisella on jonkin verran taloudellisia vaikutuksia. Alueen halki kulkeva ilmajohto tulee todennäköisesti purettavaksi kaava-alueen rakentamisen yhteydessä. Lisäksi alueelle tulee rakentaa ainakin kulkuväylät ja mahdollisesti purkaa olevia rakennuksia. Mahdollisista vesi- ja sähköliittymistä sekä jätevesien käsittelystä aiheutuvista toimista vastaa siirtolapuutarhayhdistys. Maaperän pilaantuneisuusselvityksen mukaan alueelle voi aiheutua jatkotoimenpiteitä, mikäli alueella todetaan jätettä tai aistivaraisesti poikkeavaa hajua/ulkonäköä rakentamistoimenpiteiden yhteydessä. Siirtolapuutarhan toteutuminen houkuttelee myös ulkopaikkakuntalaisia, joten kaavan toteuttamisella voi olla myös välillisiä vaikutuksia kaupungin muiden palvelun hyödyntämiseen.	

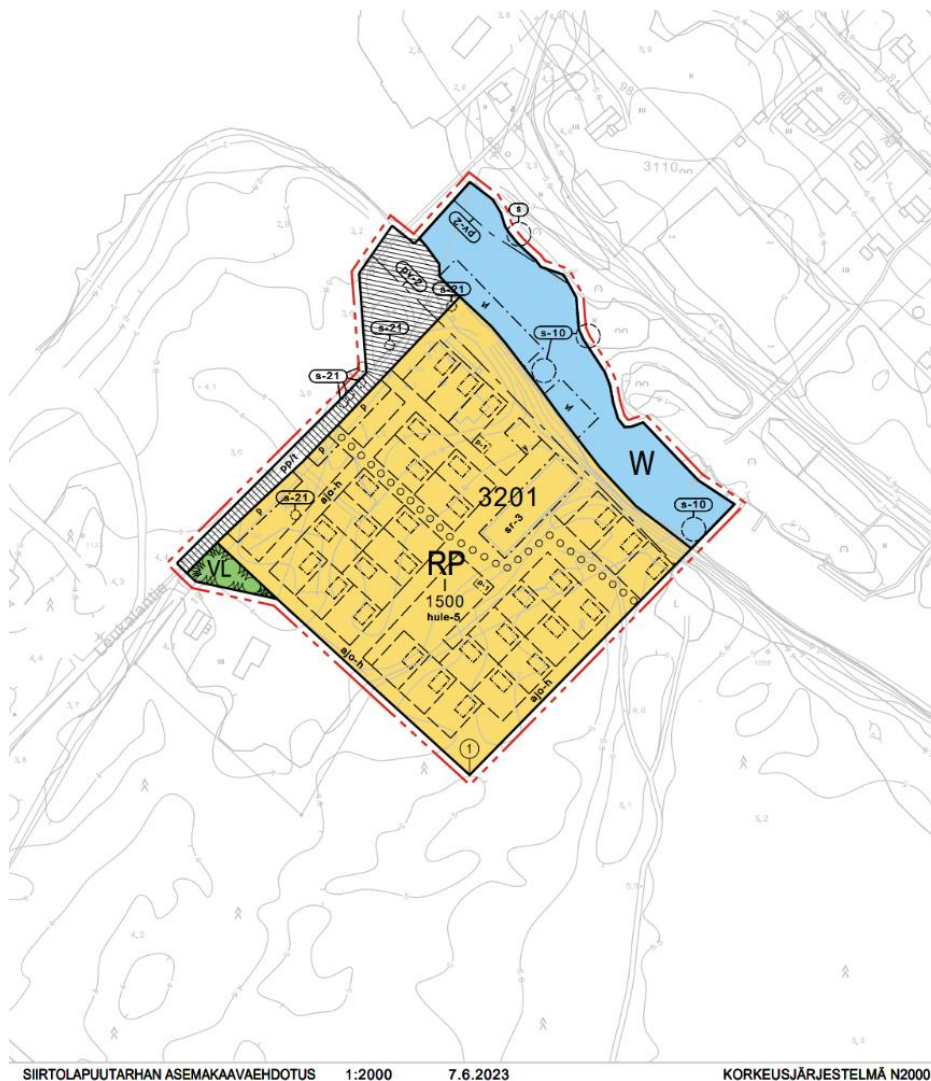
4.6.1 Esitetyt huomautukset, lausunnot ja niiden huomioon ottaminen

Valmisteluvaiheessa annettiin neljä lausuntoa ja kolme mielipidettä, jotka löytyvät vastineineen selostuksen liitteistä. Kaavaehdotusta laadittaessa on otettu huomioon sekä lausunnot että siirtolapuutarhayhdistyksen kommentit niiltä osin kuin se on ollut mahdollista. Siirtolapuutarhayhdistyksen kanssa on pidetty useita palavereita myös ehdotusaineiston valmistelun aikana ja yhdistystä on kuultu mm. rakentamistapaohjeita laadittaessa.

4.7 Ensimmäinen asemakaavaehdotus

4.7.1 Kaavaehdotuksen valinta ja perusteet

Ensimmäiseen ehdotusvaiheeseen laadittiin asemakaava, jossa alue kokonaisuudessaan osoitettiin siirtolapuutarhan käyttöön. Vaihtoehto pohjautui kaavaluonnosvaihtoehtoon 2, jossa Hiltulan pihapiirin rakennuksille ei osoitettu suojelumerkintää, vaan alue osoitettiin siirtolapuutarhan käyttöön.



Kuva 30. Ensimmäinen asemakaavaehdotus (7.6.2023).



Kuva 31.. Alueen suunnittelussa on käytetty kaava-aineiston ja rakentamistapaohjeiden apuna SketchUp-mallia. Kuvassa alue kuvattuna etelän suunnasta. (1. kaavaehdotus)



Kuva 32. Mallinnuskuva alueesta lännestä päin kuvattuna. (1. kaavaehdotus.)

1. Kaavaehdotus muodostettiin valmisteluvaiheen lausuntojen ja mielipiteiden perusteella. Prosessin aikana muodostettiin useita luonnoksia kaavaehdotuksesta. Ratkaisuehdotukseen alueen olevien rakennusten osalta vaikutti Myllyniemen alueen kulttuuriympäristöselvitys ja alueen rakennuskantaa koskevat selvitykset (liitteet 5 ja 6) sekä kokonaisarvio siitä, millainen aluekokonaisuus jatkossa olisi kokonaisympäristön kannalta toimivin ja sopeutuisi parhaiten RKY-alueeseen. Asemakaavaehdotuksen pohjaksi valittiin asemakaavaluonnos VE2, jossa Hiltulan rakennusten suojelusta oltiin luovuttu.

Tornionlaakson museon, kaupungin ja kulttuuriympäristöselvityksen laatijan kesken pidettiin etäkokous 30.1.2023, jossa käytiin läpi kulttuuriympäristöselvitys pääpiirteittäin. Tornionlaakson museon kanta oli, että kaikki RKY-alueella jäljellä olevat rakennukset ja rakenteet ovat tärkeitä tekijöitä muodostamassa osaltaan aluekokonaisuuden historiallista todistusvoimaa. Museo myös katsoi, että Hiltulan pihapiiri ja Majaputaan toisella puolella sijaitseva Hildenin rakennuskokonaisuus muodostavat keskenään parin.

Niin kulttuuriympäristöselvityksessä kuin rakennusten kuntotutkimuksissakin tuli esiin, että Hiltulan pihapiirin rakennukset ovat kunnoltaan huonoja. Kulttuuriympäristöselvityksen perusteella Hiltulan pihapiirin rakennusten ei arvioitu muodostavan RKY-alueen kannalta keskeisintä osuutta arvokkaan uittoalueen historiassa, eivätkä rakennukset ominaispiirteiltään ole erityisen merkittäviä. Riskiä huonokuntoisten rakennusten korjaamisesta onnistuneesti ja jatkokäytön kannalta perustellusti ei katsottu ratkaisuehdotuksessa kannattavaksi ottaa. Rakennusten jättäminen siirtolapuutarhayhdistyksen kunnostettavaksi olisi ollut liian suuri rasite, niin taloudellisesti kuin työmäärällisestikin, alueen muun toiminnan alulle saamisen lisäksi. Lisäksi etenkin päärakennuksen tilat ovat epäkäytännölliset yhdistyksen toimintaa ajatellen. Kaupunki haluaa turvata yhdistyksen toiminnalle parhaat mahdolliset edellytykset, jota kaavaratkaisun ajateltiin turvaavan. Siirtolapuutarhan sijoittaminen riittävässä laajuudessa (palstamäärä) matkailulle ja virkistykselle osoitetun aluekokonaisuuden yhteyteen arvioitiin kaavaprosessin 1. ehdotusvaiheen yhteydessä kannattavammaksi kuin pihapiirin rakennusten suojelu.

4.7.2 Esitetyt muistutukset, lausunnot ja niiden huomioon ottaminen

1. ehdotusvaiheessa kaavasta annettiin neljä lausuntoa, jotka löytyvät vastineineen selostuksen liitteistä (liite 6). Saadun palautteen perusteella ratkaisua päätettiin muuttaa 2. kaavaehdotukseen siten, että Hiltulan pihapiiri säilytetään. Asiantuntijalausuntojen perusteella tämän katsotaan turvaavan paremmin alueen arvoja osana valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä.

2. kaavaehdotusta laadittaessa on otettu huomioon sekä lausunnot että siirtolapuutarhayhdistyksen kommentit niiltä osin kuin se on ollut mahdollista. Siirtolapuutarhayhdistyksen kanssa on pidetty palaveri myös 2. ehdotusaineiston valmistelun aikana 5.10.2023 ja yhdistystä on kuultu mm. rakentamistapaohjeita laadittaessa.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisu muodostettiin valmistelu- ja ehdotusvaiheiden lausuntojen ja mielipiteiden perusteella ja prosessin aikana tutkittiin useita ratkaisuvaihtoehtoja. Lopputulokseen olemassa olevien rakennusten osalta vaikutti Myllyniemen alueen kulttuuriympäristöselvitys ja alueen rakennuskantaa koskevat selvitykset (liitteet 5 ja 6) sekä kokonaisarvio siitä, millainen aluekokonaisuus jatkossa olisi kokonaisympäristön kannalta toimivin ja sopeutuisi parhaiten RKY-alueeseen. 2. asemakaavaehdotuksen pohjaksi valittiin asemakaavaluonnos VE1, jossa Hiltulan rakennusten mahdollinen säilyminen on turvattu. Saatujen lausuntojen ja arvioinnin perusteella ratkaisulla turvataan niin RKY-alueen arvojen säilyminen, että siirtolapuutarhan riittävä mitoitus.

Kuten aiemmin on todettu, museon kanta on ollut, että kaikki RKY-alueella jäljellä olevat rakennukset ja rakenteet ovat tärkeitä tekijöitä muodostamassa osaltaan aluekokonaisuuden historiallista todistusvoimaa. Hiltulan pihapiiri ja Majaputaan toisella puolella sijaitseva Hildenin rakennuskokonaisuus muodostavat keskenään parin; Hiltulan rakennuksille osoitettu sr/ur-merkintä (*“Säilytettävä rakennus/uusi rakennus. Kulttuuriympäristön kannalta tärkeä rakennus, jonka säilyttäminen on suositeltavaa ja jota ei saa purkaa, ennen kuin tilalle tulevalle uudisrakennukselle on saatu rakennuslupa. Uudisrakennuksen sopeuttamisessa ympäristöönsä on kiinnitettävä erityistä huomiota ja sen suunnittelussa on noudatettava erillisiä rakentamistapaohjeita.”*)

Merkintä turvaa pihapiirin säilymisen, vaikka alkuperäiset rakennukset korvattaisiinkin uusilla. Rakennusten ei katsota olevan ominaispiirteiltään erityisen merkittäviä, mutta ne ovat uiton aluekokonaisuuden kannalta tärkeitä.

Kaavaprosessin yhteydessä on tutkittu eri vaihtoehtoja Hiltulan rakennusten käytölle. Yhtenä vaihtoehtona on mietitty, että pihapiiri rakennuksineen jäisi siirtolapuutarhan yhteiskäyttörakennuksiksi, mutta näiden on todettu olevan liian suuria tähän tarpeeseen nähden. Lisäksi pienen yhdistyksen talouden ja muiden resurssien kannalta usean vanhan rakennuksen korjaus olisi todennäköisesti liian suuri kuormitus yhdistyksen toiminnalle. 2. kaavaehdotuksessa pihapiiri on AO-aluetta ja rakennuksille on osoitettu sr/ur -merkintä. Näin ollen rakennukset voidaan hyödyntää asuinkäyttöön.

5.1.1 Asemakaavaratkaisu (2. asemakaavaehdotus)

Kaavamuutosaluetta laajennettiin 0,4 hehtaarin kokoisella alueella suunnittelualueen kaakkoispuolelle. Laajennuksella taataan siirtolapuutarhan palstojen riittävyys tuleville vuosikymmenille ja laajennuksen myötä palstat saatiin sijoiteltua alueelle luontevammin.

Alueelle on laadittu erilliset rakentamistapaohjeet, jotka löytyvät selostuksen liitteistä (liite 8).

AO-alue

Asemakaavassa Hiltulan pihapiiri rajataan omakotitontiksi. Olemassa oleville rakennuksille osoitetaan sr/ur -merkintä. Näin ollen rakennukset voidaan hyödyntää asuinkäyttöön. Tämä mahdollistaa paremmin rakennusten kunnostamisen ja näin ollen niiden säilymisen. Kaavaratkaisulla säilytetään vähintään pihapiiri, joka on osa kulttuurihistoriallisesti arvokasta kokonaisympäristöä. Tontille osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 350 kerrosneliometriä ja mahdollistetaan myös toisen talousrakennuksen rakentaminen.

RP-alue

Asemakaavassa RP-alueelle muodostuu yhteensä 25 siirtolapuutarhapalstaa, joiden koko on á 300 m². Kullekin palstalle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 45 k-m², josta 30 k-m² on osoitettu siirtolapuutarhamökille, jonka rakennusala on osoitettu kaavaan. Loput 15 k-m² on mahdollista osoittaa mökkipalstaa palveleville piharakennuksille. Alueelle saa rakentaa I-kerroksisia rakennuksia (siirtolapuutarhamökkeihin saa sijoittaa makuuparven).

RP-alueelle on osoitettu erikseen rakennusala (y) siirtolapuutarhayhdistyksen yhteisrakennukselle, jolle rakennusoikeutta on osoitettu 100 k-m². Lisäksi yhdistyksen yhteiskäyttöön on osoitettu alueella sijaitseva vanha venesuuli (sr-3). Rakentamistapaohjeisiin on määrätty, että suuli jää yhdistyksen käyttöön ja sen kunnostuksesta ja korjauksesta vastaa yhdistys. Muita yhteisille alueille jääviä piha- ja huoltorakennuksia saa rakentaa alueelle enintään 75 k-m².

Pohjavesialueen huomioiminen

Kaavasta pidettiin neuvottelu Lapin ELY-keskuksen, Kemin Energia ja Vesi Oy:n ja kaupungin eri toimialojen kesken 4.4.2023 koskien Sotisaari-Kuivanuoron pohjavesiasioita. Neuvottelussa käsiteltiin myös siirtolapuutarha-alueen pohjavesimääräyksiä sekä kunnallisteknisiä ratkaisuja. Neuvottelun, sekä 1. kaavaehdotuksesta saadun lausunnon myötä kaavamerkintöjä ja -määräyksiä on tarkennettu jätevesien, torjunta-aineiden, maaperän jätteisyyden ja mahdollisen pilaantumisen osalta, sekä hulevesien osalta kaavamääräyksissä.

Rakentamistapaohjeisiin on lisäksi tarkemmin määrätty, että palstojen alueille ei saa sijoittaa saunoja tai muita peseytymistiloja eikä vesivessaa. Edellä mainitut toiminnot on mahdollista sijoittaa keskitetysti yhteisrakennukseen. Kuten Kuivanuoron ja Takaniitty-Kaijanharjun A ja B pohjavesialueiden suojelusuunnitelman kappaleessa 9.4 todetaan ohjeena maankäyttöä ja kaavoitusta varten, on kaavaratkaisuun lisätty määräys: *"Pohjavesialueella rakennettaessa on tarvittaessa pyydyttävä ympäristösuojeluviranomaisen lausunto."*

Suojellut kasvilajit

Kaavaan on merkitty suojelua vaativia kasvilajeja, joiden myötä vesialueelle on erikseen merkitty alue, jolla saa sijoittaa laiturirakenteita. Lisäksi ikimännyt on merkitty kaavaan s-21-merkinnällä.

Katualue ja pysäköinti

Leukalantien alue on osoitettu valmisteluvaiheen aineistosta poiketen kokonaan jalankululle ja polkupyöräilylle varattuna katuna/tienä, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu. Ylimääräinen liikenne alueelle ohjataan Sotisaaren kautta. Myllyniementien päähän on osoitettu voimassa olevassa kaavassa LP-alue.

RP-alueella jokaista mökkipalstaa kohti on osoitettava yksi autopaikka niille varatulle alueelle. Pysäköintialue on osoitettu RP-alueelle Leukalantien varteen eikä autopaikkoja saa osoittaa mökkipalstoille. Tarvittaessa liikuntaesteisille voidaan osoittaa pysäköinti palstan yhteyteen. Myös pysäköintipaikkojen rakentamisessa on huomioitava pohjavesialue: maanalaisissa rakenteissa on suositeltavaa käyttää vettäläpäisemätöntä maa-aineskerrosta.

RP-alueen sisäpuolella on sallittu ainoastaan huoltoajo.

Muuta

Alueen läpi nykyiselläänkin kulkeva ulkoilureitti on merkitty kaavaan ja yhteys Leukalantielle säilyy alueen läpi kulkevana jatkossakin.



Kuva 33. Alueen suunnittelussa on käytetty kaava-aineiston ja rakentamistapaohjeiden apuna SketchUp-mallia. Kuvassa alue kuvattuna etelän suunnasta.



Kuva 34. Mallinnuskuvaa alueesta lännestä päin kuvattuna.

5.1.2 Kaavan suhde asemakaavan sisältövaatimukseen

Asemakaavamuutos laaditaan siten, että se täyttää kaikki asemakaavan sisältövaatimukset.

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

- Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava.
- Kaavamuutosalue on merkitty yleiskaavassa V/sr.1-virkistysalueeksi. Siirtolapuutarhatoiminta voidaan tulkita virkistyskäytöksi, sillä siirtolapuutarha on puutarhaviljelykseen varattu alue.
- Alueella olemassa oleva perinteinen pihapiiri säilyy.

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset

1) terveelliselle ja turvalliselle elinympäristölle

- Kaavaratkaisussa otetaan huomioon toimintojen sijoittelu niille sopiville alueille muun muassa tulva-asiat huomioiden.
- Maaperän pilaantuneisuutta on tutkittu ja alueen on todettu soveltuvan suunnitellulle toiminnalle.

2) viihtyisälle elinympäristölle

- Kaavaratkaisussa huomioidaan viheralueverkosto sekä virkistysalueiden riittävyys: nykyisellään kaava-alueen läpi kulkeva yhteys merkitylle virkistysreitille säilytetään.
- Kaavaratkaisulla mahdollistetaan alueelle sopiva toiminto, siirtolapuutarha, joka lisää kokonaisuudessaan alueen viihtyisyyttä ja elinvoimaa. Pienimittakaavainen puutarhamiljöö sekä perinteinen pihapiiri sopivat luonteeltaan ympäröivään alueeseen.

3) palvelujen alueelliselle saatavuudelle

- Palvelujen alueellinen saatavuus huomioidaan kaavaratkaisussa: kaavan mukainen toiminto monipuolistaa kaupungin palvelutarjontaa.

4) liikenteen järjestämiselle

- Siirtolapuutarhatoiminnan osalta varmistetaan riittävä pysäköinnin määrä.
- Liikenne- ja pysäköintiasioissa pyritään huomioimaan alueen luonne sekä viihtyisyyden säilyttäminen.
- Alue on hyvin saavutettavissa myös kevyenliikenteen verkoston kautta.

Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

- Alueen luonnonympäristön arvot tunnistetaan kaavan laatimisen yhteydessä. Arvoja pyritään vaalimaan kaavaratkaisun avulla.
- Rakennetun ympäristön osalta keskeisessä roolissa on alueen suojellut rakennukset, joista on laadittu rakennushistoriallinen selvitys. Alueen suunnittelussa on huomioitu niiden arvot.
- Uiton alue kuuluu *valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (Lapin uitto- ja savottatukikohdat, Myllyniemen sortteeritukikohta), jonka arvot on otettu huomioon kaavasunnittelussa ja uusien rakennusvarausten osoittamisessa.*

Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistysseen soveltuvia alueita.

- Siirtolapuutarhatoiminta tukee Myllyniemen muuta virkistyspalvelurakennetta.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen.

- On huomioitu kaavaluonnoksissa ja otettu huomioon asemakaavaehdotusta laadittaessa.

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.

- Asemakaavalla ei aiheuteta maanomistajille tai muille oikeuksien haltijoille haittoja.

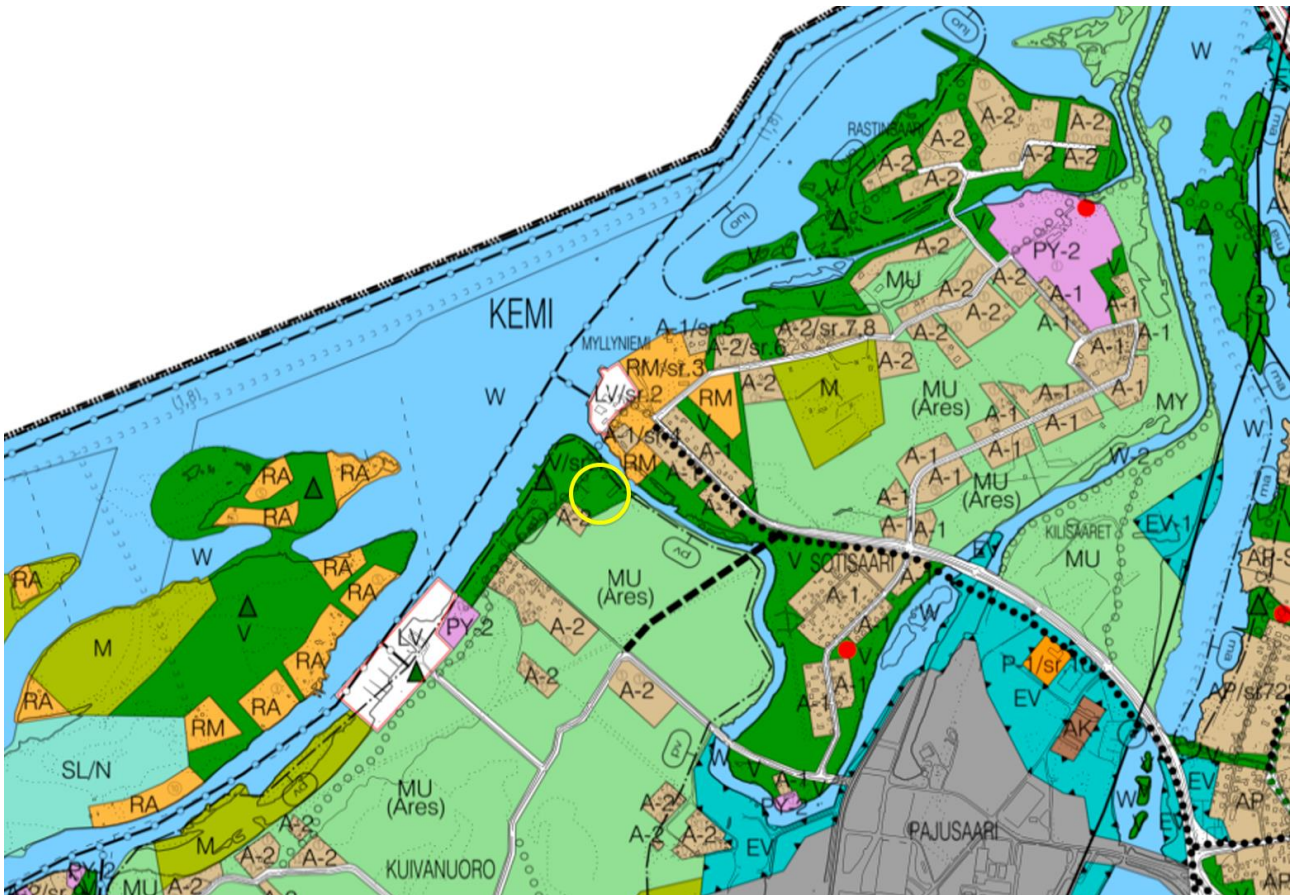
Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

- Asemakaava laaditaan alueelle, jolla on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava.

5.1.3 Kaavan suhde yleiskaavaan

Suunnittelualueella on voimassa Kemijokisuun ja Karihaaran oikeusvaikutteinen yleiskaava (YK 3). Kaava on saanut lainvoiman 4.10.2001. Kaavan kuvaus kappaleessa 3.6.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.

- Siirtolapuutarhatoiminnan voidaan katsoa lukeutuvan virkistystoiminnaksi luonteensa vuoksi. Toiminta tukee Myllyniemen muuta virkistyspalvelurakennetta. Virkistysalueiden riittävyden ei katsota heikkenevän kaavamuutoksen myötä. Virkistysalueiden monikäyttöisyys sen sijaan paranee. Esimerkiksi reittiverkoston luonteen voi katsoa kaavan myötä monipuolistuvan sillä jatkossa Majaputaan suuntainen reitti tulee kulkemaan siirtolapuutarha-alueen läpi, joka on kulkuyhteyksien ja yhteistilojen osalta puolijulkista tilaa. Siirtolapuutarhan rakennuskanta muodostaa rakentuessaan pienimittakaavaista, viihtyisää ja vehreää ympäristöä, joka luo mielenkiintoisen virkistysväylän myös yhdistyksen ulkopuolisille vierailijoille.
- Hiltulan pihapiiri on luonteensa ja historiansa perusteella maaseutumaista asuinalueita, aivan kuten lounaassa sijaitseva pihapiiri. Lisäksi rakennuskanta ja piha on osa RKY-alueita.
- Suunnittelualueen lähimaastossa, Kuivanuoron ja Sotisaaren alueella on laajat pyöräily-, ulkoilu- ja muut virkistysmahdollisuudet.



Kuva 35. Lähialueen yleiskaavaote, josta selviää alueen muut virkistykseen osoitetut alueet.

Maankäyttö- ja rakennuslain §42 todetaan, että yleiskaavan ollessa ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa yleiskaavan ohjauksesta poikkeavalla tavalla. Tällöin on huolehdittava, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja on otettava huomioon, mitä laissa säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista.

- Yleiskaavassa on osoitettu asumiselle siirtolapuutarhan lounaispuolella sijaitseva kiinteistö, mutta ei Hiltulan pihapiiriä, joka kaavaehdotuksessa osoitetaan omakotitontiksi. Yleiskaava katsotaan tältä osin ilmeisen vanhentuneeksi. Asemakaavaratkaisu soveltuu yleiskaavan kokonaisuuteen.

5.1.4 Kaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimukseen

Mikäli asemakaava ei kaikilta osin noudata yleiskaavaa, tulee sen näiltä osin täyttää myös yleiskaavan sisältövaatimukset.

Yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin laissa säädetään. Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;

8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä

9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.

- Asemakaavaratkaisu noudattaa yleiskaavan sisältövaatimuksia. Erityisesti kohdat 8. ja 9. koskevat kaavaratkaisua Hiltulan pihapiirin osalta.

5.1.5 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

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.

Alla on osakokonaisuuksittain jaoteltuna ne valtakunnallisen alueidenkäyttötavoitteet, joita asemakaavalla edistetään ja jotka on tunnistettu erityisesti koskevan kaavaehdotuksessa käsiteltäviä kysymyksiä.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- *asemakaavamuutoksella edistetään koko maan monikeskuksista aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.*
- *Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.*
- *Edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta.*
- *Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä. Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.*

Kaavamuutoksella tuetaan koko kaupungin elinvoimaa mahdollistamalla uuden tyyppinen toiminto ja loma-asumisratkaisu siirtolapuutarhan muodossa. Toiminto sopii luonteeltaan hyvin sekä matkailu- että asuinalueiden läheisyyteen. Alue on hyvin saavutettavissa myös kevyenliikenteen verkoston kautta.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- *Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.*

Kaavan suunnittelussa huomioidaan tulvariski. Rakentaminen sijoittuu luontaisesti tulvavaara-alueiden ulkopuolelle.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- *Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.*
- *Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.*
- *Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.*
- *Luodaan edellytykset bio- ja kiertotaloudelle sekä edistetään luonnonvarojen kestävää hyödyntämistä. Huolehditaan maa- ja metsätalouden kannalta merkittävien yhtenäisten viljely- ja metsäalueiden sekä saamelaiskulttuurin ja -elinkeinojen kannalta merkittävien alueiden säilymisestä.*

Kaava tukee osaltaan arvokkaan kulttuuriympäristön säilymistä ja edesauttaa sen näkyvyyttä. Luonnonarvot alueella ja ympäristössä otetaan huomioon. Pienviljely lisää ja tukee osaltaan tietoisuutta luonnonvarojen kestävästä käytöstä.

Kaava parantaa vanhan rakennuskannan käyttömahdollisuuksia sekä säilyttää Hiltulan pihapiirin osana kulttuuriympäristöä.

Venusuuli säilyy suojeltuna ja osoitetaan kaavassa siirtolapuutarha-alueelle, minkä myötä rakennukselle saadaan uutta käyttöä.

5.2 Kaavan vaikutukset

Asemakaavaehdotuksella muodostuu uutena siirtolapuutarha alue, jolla voidaan katsoa olevan positiivisia vaikutuksia kuntalaisten virkistystoiminnan sekä kaupungin vetovoimaisuuden osalta. Asemakaava noudattaa myös kaupungin strategiaa ja Vihreä Kemi -teeman tavoitteita.

5.2.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön sekä kulttuuriympäristöön

Kaavalla voi olla vaikutuksia suunnittelualueen rakennuskantaan mikäli siirtolapuutarha lähtee toteutumaan alueelle. Lisäksi vaikutuksia on Hiltulan pihapiiriin, ja sitä kautta myös kulttuuriympäristöön. Kaavaratkaisu turvaa pihapiirin säilymisen, mutta mahdollistaa myös tietyntyyllisen uudisrakennusten rakentamisen olevien rakennusten tilalle. Sr/ur -merkinnällä on pyritty mahdollistamaan alueen järkevä käyttö ja samaan aikaan säilyttämään tietyt kulttuuriympäristöön liittyvät arvot.

Venusuuli säilyy suojeltuna rakennuksena. Sen hyödyntäminen tulee olemaan rakennuksen alkuperäisen käytön kaltaista tai muutoin rakennukseen sopivaa.

Rakentamistapaohjeissa on pyritty ohjaamaan alueen rakentamista siten, että se sopii ympäröivän alueen luonteeseen. Leukalantien läheisyydessä rakentaminen tulee toteuttaa perinteisempänä ja historiaa kunnioittaen. Taaemmas siirtolapuutarha-alueelle venusuulin suuntaan ja sen taakse tulee sijoittumaan myös modernia rakentamista, jota on pyritty rakentamistapaohjeilla ohjaamaan ajattomaan tyyliin. Rakentamistapaohjeilla pyritään takamaan alueen sopeutuminen ympäristöön.

Uiton toimiessa alueella ja sen lähiympäristössä toiminta on ollut puolijulkista ja yhteisöllistä. Siirtolapuutarhayhdistyksen aktiivinen toiminta on vapaa-aikapainotteista, mutta uiton tavoin kesäkauteen painottuvaa ja samaan tapaan yhteisöllistä.

5.2.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavassa on huomioitu alueen luontoarvot ja suojeltavat kasviesiintymät on merkitty kaavaan tarpeellisin merkinnöin.

Pohjavesialueen vuoksi huomioitavat erityisriskit on otettu huomioon kaavamääräyksissä. Kaavan mukaisella toiminnalla ei arvioida olevan vaikutuksia pohjavesiin.

5.2.3 Muut vaikutukset

Liikenteelliset vaikutukset

Kaavan toteutuminen lisää jossain määrin liikennettä Kuivanuoron sekä Sotisaaren asuinalueiden läpi. Ylimääräinen liikenne pyritään ohjaamaan alueelle Sotisaaren puolelta, jonne on kaavaan merkitty yleinen pysäköintialue. Siirtolapuutarhatoiminta painottuu kesäaikaan, joten talviaikaan liikenteelliset vaikutukset ovat kesäaikaa vähäisempiä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavan toteuttamisella on jonkin verran taloudellisia vaikutuksia. Alueen halki kulkeva ilmajohto tulee todennäköisesti purettavaksi kaava-alueen rakentamisen yhteydessä. Lisäksi alueelle tulee rakentaa ainakin kulkuväylät.



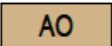
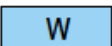






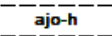
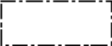
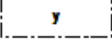
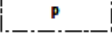
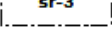
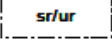
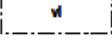

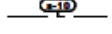

Siirtolapuutarhan sisäisistä mahdollisista vesi- ja sähköliittymistä sekä jätevesien käsittelystä aiheutuvista toimituksista vastaa siirtolapuutarhayhdistys.

Maaperän pilaantuneisuusselvityksen mukaan alueelle voi aiheutua jatkotoimenpiteitä, mikäli alueella todetaan jätettä tai aistivaraisesti poikkeavaa hajua/ulkonäköä rakentamistoimenpiteiden yhteydessä.

Siirtolapuutarhan toteutuminen houkuttelee myös ulkopaikkakuntalaisia, joten kaavan toteutumisella voi olla myös välillisiä vaikutuksia kaupungin muiden palvelun hyödyntämiseen.

5.3 Kaavamerkinnyt ja -määräykset

ASEMAKAAVAMERKINNÄT:

	Lähivirkistysalue.
	Siirtolapuutarha-alue.
	Erillispientalojen korttelialue.
	Vesialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
1	Korttelin numero.
1500	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.
o o o o o o	Ulkoilureitti.
	Ajoyhteys, jolla huoltoajo sallittu.
	Rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa siirtolapuutarhayhdistyksen yhteisrakennuksen.
	Pysäköimispaikka.
	Suojeltava rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöiden sekä käyttö-tarkoitusten muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen ja arkkitehtoninen arvo sekä kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyvät sekä julkisivujen että sisätilojen osalta. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu sen arvoja tai tyyliä tarveleviä toimenpiteitä, rakennus on korjaus- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin hyvin soveltuvalla tavalla. Korjaus- ja muutostöiden yhteydessä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.
	Säilytettävä rakennus/uusi rakennus. Kulttuuriympäristön kannalta tärkeä rakennus, jonka säilyttäminen on suositeltavaa ja jota ei saa purkaa, ennen kuin tilalle tulevalle uudisrakennukselle on saatu rakennuslupa. Uudisrakennuksen sopeuttamisessa ympäristöönsä on kiinnitettävä erityistä huomiota ja sen suunnittelussa on noudatettava erillisiä rakentamistapaohjeita.
	Vesialueen osa, jolle saadaan sijoittaa venelaitureita. Venelaitureiden sijoittamiseen tulee pyytää lupa vesialueen omistajalta.
	Vedenhankintaan soveltuvan pohjavesialueen raja.
	Suojeltu alueen osa. Alueella sijaitsee luontodirektiivin liitteenä IV (b) tarkoitettu kasvilajin esiintymis-alue. Lajin heikentäminen tai hävittäminen ei saa tapahtua ilman LSL 48 § 2 momentin mukaista menettelyä.
	Suojeltu alueen osa. Alueella sijaitsee luonnonsuojelulla rauhoitettu kasvilajin esiintymisalue. Lajin heikentäminen tai hävittäminen ei saa tapahtua ilman LSL 48 § 2 momentin mukaista menettelyä.
hule-1	Tontilla tulee varautua imeyttämään ja viyvittämään hulevesiä. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien hallintasuunnitelma.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

1. RP-alueella rakennusoikeus jokaista mökkipalstaa kohti on enintään 30 k-m². Rakennusoikeuden lisäksi palstalle saa rakentaa erillisiä kevytrakenteisiä piharakennuksia enintään 2 kpl / yht. 15 k-m².
Siirtolapuutarhayhdistyksen yhteisrakennuksen rakennusoikeus on 100 k-m².
Mökkipalstojen ulkopuolelle jääville yhteisalueille saa osoittaa enintään 25 k-m² muita piha- ja huolto-rakennuksia.
2. RP-alueella on jokaista mökkipalstaa kohti osoitettava yksi autopaikka niille varatulle alueelle (p). Pysäköintipaikkojen maanalaisissa rakenteissa on suositeltavaa käyttää vettä läpäisemätöntä maa-aines-kerrosta. Autopaikkoja ei saa osoittaa mökkipalstoille liikuntaesteisten pysäköintipaikkoja lukuun ottamatta. Pihasuunnittelussa ja autopaikkojen sijoittelussa on huomioitava liikenneturvallisuus sekä riittävä lumitila.
3. RP-alueella rakentamattomaksi jäävät alueen osat, joita ei käytetä pysäköintiin eikä ajoteinä, on hoidettava puistomaisessa kunnossa.
4. Kaava-alueella on noudatettava erillisiä rakentamistapaohjeita.
5. Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty. Jätevedet tulee johtaa umpikaivoon, kiinteistökohtaisesti puhdistettuna jokeen (suositeltavaa johtaa tiivispohjaisen turvekerroksen läpi) tai lähimpään olemassa olevaan yleiseen viemäriin.
RP-alueella ei saa syntyä jäte- eikä (vähäistä suurempia määriä) muita harmaavesiä kuin yhteisrakennuksen yhteydessä.
6. Pohjavesialueita koskee vesilain ja ympäristönsuojelulain mukainen pohjaveden pilaamiskielto. Tästä johtuen pohjavesialueella ei saa käyttää torjunta-ainerekisterissä olevia valmisteita, joilla on pohjavesirajoitus. Pohjavesialueella ei myöskään saa käyttää lietelantaa, virtsaa, puristerehua eikä jätevesilietettä. Alueella ei myöskään saa käyttää kasvien satotasoa ja ravinteiden käyttökykyä ylittäviä lannoitemääriä.
Pohjavesialueella rakennettaessa on tarvittaessa pyydyttävä ympäristönsuojeluviranomaisen lausunto.
7. Maaperän jätteisyttä ja mahdollista pilaantuneisuutta tulee tarkkailla alueen rakentamistoimenpiteiden yhteydessä. Mikäli alueella todetaan jätettä tai aistivaraisesti poikkeavaa hajua/ulkonäköä, maaperän haitta-ainepitoisuudet tulee tutkia tarkemmin ja tehdä valtioneuvoston asetuksen (214/2007) 2 § mukainen pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointi. Maaperän pilaantuneisuusselvityksessä (Siirtolapuutarha Uitto, maaperän pilaantuneisuusselvitys, 2022) todetuilla kynnysarvopitoisuuksien ylittävillä maa-alueilla sekä mahdollisesti muilla kaivutöiden yhteydessä havaittavilla pilaantuneilla maa-alueilla tapahtuvista kaivutöistä on oltava viipymättä yhteydessä Lapin ELY-keskukseen. Mahdolliset jätteet tulee toimittaa luvanvaraiseen vastaanottopaikkaan.
AO-alueella tapahtuvien rakennustöiden yhteydessä maaperän mahdollinen öljypilaantuma tulee selvittää.
8. S-21-merkinnällä osoitettujen suojeltujen puiden ympäriltä ei saa muokata maata puun latvuksen laajuuselta alueelta.
Kunnallistekniikan kaivutöiden ohessa on kiinnitettävä erityistä varovaisuutta suojeltujen puiden lähellä työskennellessä.

5.4 Nimistö

Kaavassa ei esitetä uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteutusta ohjaavat kaavamerkinnot ja -määräykset sekä rakentamistapaohjeet. Kaava on toteutettavissa, kun kaavamuutos saa lainvoiman. Asemakaavan toteutumista ohjaa ja seuraa Kemin kaupungin rakennusvalvonta.

Kemissä 21.11.2023

kaavasuunnittelija Miisa Saukkonen

kaavoitusarkkitehti Saija Alakare