

Siirtolapuutarhan (Leukala) asemakaavamuutos Kuivanuoron kaupunginosassa

Elinvoimalautakunta 14.06.2023 § 55

Valmistelu

Kaavoitusarkkitehti Saija Alakare 15.5.2023, puh. 050 410 2969.

Kaavoitus on valmistellut Siirtolapuutarhan asemakaavan Kuivanuoron Leukalaan. Kemin kaupunginhallitus on päättänyt käynnistää kaavamuutoksen 22.11.2021 § 409 hyväksytyn kaavoituskatsauksen yhteydessä.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa siirtolapuutarhan toteuttaminen alueelle. Kaavamuutosalue sijaitsee valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristöalueen (RKY) yhteydessä ja alueella sijaitsee tällä hetkellä kolme suojeltua rakennusta: entinen Hiltulan maatila (sittemmin uiton konttori) piharakennuksineen sekä uiton vanha kookas venesuuli.

Valmisteluvaiheen aineisto (kaavaluonnokset) oli julkisesti nähtävillä 29.6.-15.8.2022 välisenä aikana. Lausuntoja saatiin Lapin ELY-keskukselta, Kemin Energia ja Vesi Oy:ltä, Tornionlaakson museolta sekä Merilapin siirtolapuutarhayhdistykseltä. Mielipiteitä jätettiin 3 kpl. Valmisteluvaiheen palaute ja niihin laaditut vastineet on koottu erilliseksi yhteenvedoksi kaavaselostuksen liitteeksi.

RKY-alueesta on laadittu *Kemin Myllyniemen alueen kulttuuriympäristöselvitys*. Siinä tutkittu ja kuvailtu myös kaava-alueen rakennuskantaa ja sen suhdetta uiton historialliseen alueeseen. Lisäksi rakennuksista on tehty kuntotutkimukset. Em. selvitykset ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Selvitysten ja alueen suunnittelun perusteella on päädytty ehdotuksen mukaiseen ratkaisuun, jossa venesuulin suojelu säilyy sr-3 -suojelumerkinnällä: *"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 muutostoimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto."* Hiltulan pihapiirin huonokuntoisilta rakennuksilta poistetaan suojelumerkinnot ja alue osoitetaan siirtolapuutarhan käyttöön.

Asemakaavaehdotuksessa osoitetaan alueelle yhteensä 30 siirtolapuutarhapalstaa, kulkureitit, autopaikoitus sekä yhteiset alueet ja yhteisrakennukselle rakennuspaikka. Venesuuli osoitetaan siirtolapuutarhayhdistykselle tulevan vuokrasopimuksen yhteydessä. Alueen rakentamistapaa ohjataan kaavamääräysten ohella kaavaan sidottujen rakentamistapaohjeiden avulla. Aluesuunnittelussa ja rakentamistapaohjeiden laadinnassa on otettu huomioon yhdistyksen toiveita.

Maaperä on pohjavesialuetta, joten kaavassa on erillisiä määräyksiä tähän liittyen.

Asemakaavatarkastajien kokous pidettiin 1.6.2023. Tarkastajilla ei ollut huomautettavaa kaavaehdotukseen. Yritysvaikutusten arvioinnin osalta on todettu: *"Kaavamuuotos toteuttaa kaupungin strategiaa ja mahdollistaa siirtolapuutarhatoiminnan sekä monipuolistaa vapaa-ajan toimintaa Kemissä."*

Liitteenä asemakaavaehdotus ja asemakaavan selostusluonnos liitteineen.

Esittelijä

Elinvoimajohtaja Kimmo Heikka

Päätösehdotus

Lautakunta hyväksyy kaavan valmisteluaineiston ja päättää asettaa asemakaavaehdotuksen MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville sekä pyytää MRA 28 §:n mukaisesti keskeisten viranomaisten lausunnot.

Päätös

Lautakunta hyväksyi kaavan valmisteluaineiston ja päätti asettaa asemakaavaehdotuksen MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville sekä pyytää MRA 28 §:n mukaisesti keskeisten viranomaisten lausunnot.

Elinvoimalautakunta 29.11.2023 § 94
436/10.02.03/2022

Valmistelu

Kaavoitusarkkitehti Saija Alakare 22.11.2023, puh. 050 410 2969.

Kaavoitus on valmistellut siirtolapuutarhan asemakaavasta uuden ehdotuksen aiemmin saatujen lausuntojen pohjalta.

Sekä museoviranomainen, että Lapin Ely-keskus katsoivat, että aiemmin nähtävillä pidetty asemakaavaehdotus, jossa niin kutsuttu Hiltulan pihapiiri oli osoitettu siirtolapuutarhan alueeksi, ei olisi turvannut riittävällä tavalla entisen uiton alueen valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön arvoja. Näin ollen kaavaehdotusta on muutettu siten, että pihapiiri osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja pihapiirin rakennuksille osoitetaan (museonkin lausunnossa mainittu) ns. ehdollinen suojelumerkintä sr/ur: *"Säilytettävä rakennus/uusi rakennus."*

Kulttuuriympäristön kannalta tärkeä rakennus, jonka säilyttäminen on tärkeää 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."

Kyseinen suojelumerkintä on käytettävissä ainoastaan tietyn tyyppisissä erityistapauksissa, jota Hiltulan pihapiirin rakennukset osana RKY-aluetta (nykyisessä kunnossaan) edustavat.

Siirtolapuutarhan palstojen jakoon on tehty muutoksia, samoin laiturialueen rajaukseen ja kasveja koskeviin suojelumerkintöihin ja autopaikkamääräyksiin. Myös rakentamistapaohjeita on muutettu ja täsmennetty joiltain osin.

Asemakaavatarkastajat ovat käyneet läpi muutetun kaavaehdotuksen ja esitetyt tarkennukset on tehty kaava-aineistoon.

Liitteenä asemakaavaehdotus ja asemakaavan selostusluonnos liitteineen.

Esittelijä

Elinvoimajohtaja Kimmo Heikka

Päätösehdotus

Lautakunta hyväksyy kaavan valmisteluaineiston ja päättää asettaa uuden asemakaavaehdotuksen MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville sekä pyytää MRA 28 §:n mukaisesti keskeisten viranomaisten lausunnot.

Päätös

Lautakunta hyväksyi kaavan valmisteluaineiston ja päätti asettaa uuden asemakaavaehdotuksen MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville sekä pyytää MRA 28 §:n mukaisesti keskeisten viranomaisten lausunnot.