



elinvoima@kemi.fi

Viite: Lausuntopyyntö 1.3.2023

### **Kemin uimahallin asemakaavamuutoksen valmisteluaineisto**

#### ***Hankkeen kuvaus***

Asemakaavamuutos koskee Kemin 1. kaupunginosan, Sauvosaaren, korttelin 148 tonttia 16 (uimahalli). Suunnittelualueella sijaitsee Kemin uimahalli sekä hallin eteläpuolella oleva asuinrakennus (3 asunnon rivitalo), jota ollaan parhaillaan purkamassa. Tontin itäkulmalla on pieni pysäköintialue.

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

Kemin uimahallin kaavamuutostyöhön liittyy keskenään ristiriitaisia ja tässä tapauksessa vastakkaisia tavoitteita maankäytön suunnittelun ohjauksen osalta. Vanhalla uimahallilla on selkeitä kulttuurihistoriallisia arvoja, mutta taloudelliset tekijät, kovassa julkisessa käytössä olevan rakennuksen toiminnalliset tavoitteet sekä terveyden ja turvallisuuden saavuttamisen tärkeys ovat johtaneet valintaan, jossa suojeluarvot väistyvät. Vanhaa uimahallia ei ole mahdollista korjata vastaamaan nykyisiä toiminnallisia tarpeita osalta niin, ettei hävitetä tärkeitä alkuperäisiä piirteitä ja aitoutta (autenttisuus).

Asemakaavalla muodostuu kortteliin 148 tontti numero 16, joka on osoitettu urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi merkinnällä YU. Rakennuspaikan rakennusoikeus on sama kuin muutettavassa asemakaavassa, eli 14 000 k-m<sup>2</sup>. Samoin myös rakennuspaikalla sallittu suurin kerroskorkeus on sama kuin muutettavassa asemakaavassa, eli III-kerrosta. Rakennusalueen raja- ja määrittely asemakaavassa hieman laajemmaksi kuin voimassa olevassa asemakaavassa, jotta mahdollisen uuden uimahallin toteuttamiselle on toiminnallisuus huomioiden riittävästi tilaa. Korttelin 148 uudisrakentaminen on toteutettava korkeatasoisesti niin, että suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan alueen kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti tärkeä sijainti.

#### ***Suhde maakuntakaavaan***

Suunnittelualue sijaitsee 19.2.2014 vahvistetussa Länsi-Lapin maakuntakaavassa pääosin keskustatoimintojen alueella Kemi (C 118). Merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten palvelu-, hallinto-, ja muiden toimintojen alueita, sisältäen myös asumista sekä liikenne-, puisto- ja viheralueita. Kaupan suuryksiköiden toteuttamisen ajoittamisessa on otettava huomioon kaupunkiseudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen siten, ettei palvelutarjonnassa aiheudu alueellisia tai väestöryhmittäisiä palvelujen saavutettavuuden kannalta kielteisiä muutoksia. Suunnittelualueen välittömään läheisyyteen sijoittuu rakennussuojelukohde Kemin ruutukaava-alue ja kirkon ympäristö (SR 3110). Uimahalli ei kuulu kyseiseen rakennussuojelukohteeseen.

Suunnittelualue kuuluu myös maakuntakaavassa kehittämisperiaatemerkinnällä osoitettuun Perämerenkaaren alueeseen, jolla osoitetaan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti tärkeä kehittämisvyöhyke. Kehittämisvyöhykkeen toimintojen verkostoitumista tulee edistää alueidenkäyttöraatkaisuilla. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varauduttava palvelutasoltaan korkeatasoisiin kansainvälisiin liikenneyhteyksiin, erityisesti pääteiden liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden parantamiseen, raideliikenteen kehittämiseen sekä tietoliikenneverkostoihin. Perämeren rannikon matkailu- ja virkistyspalvelujen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon veneilyreittien ja –satamien kehittämistarpeet sekä yhtenäisen kevyen liikenteen reitin kehittämismahdollisuus. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon maankohoamisen taloudelliset ja ympäristölliset vaikutukset sekä turvata maiseman ja luonnontalouden erityispiirteet ja luonnon kehityskulkujen alueellinen edustavuus. Maankohoamisrannikon luonnon- ja kulttuuriperinnön kansainvälisten arvojen säilymistä ja matkailullista hyödyntämistä tulee edistää.

Suunnittelualue kuuluu myös Kemi-Tornio -alueen kaupunkikehittämisen kohdealueeseen (kk 8500). Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutua, johon kohdistuu maakunnallisesti tärkeitä alueidenkäyttöllisiä kehittämisen tarpeita ja niiden yhteensovittamista. 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.

Länsi-Lapin maakuntakaavassa on annettu koko maakuntakaava-aluetta koskevia suunnittelumääräyksiä muun muassa yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen, elinympäristö laadun parantamiseen sekä arvokkaisiin kulttuuri- ja luonnonympäristöihin liittyen.

Suunnittelualueella on voimassa Sauvosaaren lounaisrannan oikeusvaikutteinen osayleiskaava (YK nro 9), joka on saanut lainvoiman vuonna 2011. Maakuntakaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asemakaavan alueella voimassa, mutta on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa yleiskaavaa ja asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

### **Lapin liiton näkemys**

Länsi-Lapin maakuntakaavan merkinnät ja määräykset on tuotu kaavaselostuksessa esille.

Lapin liitolla ei maakunnan suunnittelun näkökulmasta ole lausuttavaa yksittäisen rakennuksen suojelusta. Lapin liiton virasto toteaa uimahallin asemakaavamutoksen valmisteluaineiston sopeutuvan Länsi-Lapin maakuntakaavan tavoitteisiin.

LAPIN LIITTO



Paula Qvick  
suunnittelujohtaja

Lausunnon valmistelija:  
Tiina Elo, ympäristöasiantuntija