

Projekti

KEMI
UIMAHALLIN ASEMAKAAVAN MUUTOS

Aihe

**VASTINE TORNIONLAAKSON MUSEON 9.10.2023 PÄIVÄT-
TYYN VALITUKSEEN KEMIN UIMAHALLIN ASEMAKAAVAN
MUUTOKSESTA**

Laatija

9.11.2023
kaavan laatija Merja Isteri, arkkitehti SAFA, yks 285

Sisälllys

1.1	Kemin kaupungin talousarvion ja -suunnitelman velvoitteet	2
1.2	Kohtuullisuus	2
1.3	Kemin uimahalli ei ole valtakunnallisesti arvokas kohde	3
1.4	Kulttuurihistorialliset arvot	5
1.5	Rakennuksen kunto /terveellisyys ja turvallisuus	6
1.6	Asemakaavan sisältövaatimusten ristiriitaisuus	8
1.7	Kokonaisharkinta ja vastineen yhteenveto	8

1.1 Kemin kaupungin talousarvion ja -suunnitelman velvoitteet

Kemin kaupungin on toimittava kuntalain mukaan ja laadittava kuntalain 110 §:n mukaisesti talousarvio ja -suunnitelma tulevaa varten ottaen huomioon kaupungin talouden vastuut ja velvoitteet. Kuntalain 110 §:n mukaan taloussuunnitelman on oltava tasapainossa ja ylijäämäinen. Mikäli taloussuunnitelma on alijäämäinen, kunnan tulee taloussuunnitelmassa päättää yksilöidyistä toimenpiteistä, joilla alijäämä mainittuna ajanjaksona katetaan. Kemin kaupungin on toiminnassaan ja taloudenhoidossaan noudatettava talousarviota.

Kuntalain 110 §:n mukaisesti Kemin talousarvio ja -suunnitelma on laadittu suhteessa nykyiseen taloustilanteeseen niin, että edellytykset kunnan tehtävien hoitamiseen turvataan myös tulevina vuosina. Kemin kaupungin taloudellinen tilanne on erittäin huono. Kuntalaissa määritelty kriisikuntakriteeri toteutuu tänä vuonna (2023). Kaupunginvaltuuston päätöksellä tullaan toteuttamaan tiukkaa talousohjelmaa ja myös investointitaso joudutaan pitämään lähivuosina erittäin maltillisella tasolla. Oleellista kuntalain 110 §:n mukaisessa kuntatalouden turvaamisessa Kemin nykyisessä taloustilanteessa on, että toimitaan talouden kannalta vastuullisesti eikä tehdä riski-investointeja, jotta peruspalveluiden vastuut ja velvoitteet voidaan hoitaa.

Kemin kaupungilla ei myöskään ole varaa tai lain mukaista velvoitetta ylläpitää ja mitoittaa palveluita muille kuin omille asukkailleen. Kemin kaupungin väestö tulee ennusteiden mukaan laskemaan tulevaisuudessa. Kaupungilla ei ole jatkossa taloudellisia mahdollisuuksia ylläpitää ja peruskorjata selvästi nykyistä suuremmalle väestöpohjalle aikoinaan mitoitettua olemassa olevaa uimahallia. Kemin uimahalli on rakennettu tilanteeseen, jossa kaupungin asukasluku (noin 30 000 asukasta) oli miltei kaksinkertainen verrattuna siihen mitä kaupungin asukasluvun on ennustettu olevan tulevaisuudessa (vuonna 2040 noin 16 000 asukasta). Uimahallissa on viime vuosina ollut n. 150 000 käyttäjää vuosittain. Väestön ikäprofiili Kemissä on vanheneva, vuonna 2018 oli yli 65-vuotiaita 25 % asukkaista, joka on vuonna 2025 jo noussut 31%:iin. Uimahalli ei ole esteetön. Uimahalliin lisätty vuoden 1997 peruskorjauksessa hissi, joka ei kuitenkaan täytä esteettömyys vaatimuksia. Uimahalliin sisäänkäynti nykyisellään tapahtuu ensin nousemalla katutasolta puolikerrosta ylös (n. 1,5m) pääovelle ja sen jälkeen kerroksen verran alas allastasolle. Nykyaikaisissa uimahalleissa sisäänkäynti on samassa tasossa altaiden kanssa.

1.2 Kohtuullisuus

MRL 54 §:n (asemakaavan sisältövaatimukset) mukaan asemakaavalla ei saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää. Rakennusten suojeluasioissa tulee huomioida myös kohtuullisuusperiaate, joka edellyttää tapauskohtaisten erityisolosuhteiden ottamista huomioon päätöksenteossa.

Kemin uimahallin rakennuksen ja tontin omistaa Kemin kaupunki ja uimahallin toiminta on kaupungin asukkailleen järjestämää liikuntapalvelua. Suojelumääräysten kohtuullisuus maanomistajalle tulee selvittää jo asemakaavaa laadittaessa, jonka vuoksi kaavaselostuksessa on arvioitu myös suojelumääräysten kohtuullisuutta Kemin kaupungin kannalta.

Kaavaselostuksen kohdassa 7.1.12 esitetty kustannusvertailu on yleispiirteinen vertailu samankokoisen uudisrakennuksen ja peruskorjauksen välillä. Vertailu ei huomioi sitä, että mikäli Kemiin rakennetaan uusi uimahalli, se tulee todennäköisesti olemaan nykyistä pienempi, jolloin uudishallin rakentamiskustannukset ovat myös kaavaselostuksessa esitettyä pienemmät. Lisäksi peruskorjaushankkeelle arvioidun budjetin osalta tulee huomioida budjetin yleispiirteisyys, joka tarkentuu

tarkemman suunnittelun ja vaurioiden lopullisen laajuuden selvittyä. On enemmän kuin todennäköistä, että arvioitu summa uimahallin peruskorjausbudjetille ei riitä (vrt. Tapiolan uimahallin budjetti, seuraava kappale).

Peruskorjauksen hankeselvityksen mukaan (2019) Kemin uimahallissa on useita ongelmia, joita ei voi ratkaista peruskorjaamalla hyvin. On kohtuutonta peruskorjata sellaista, josta ei saada teknisesti hyvää ja toimivaa.

Kohtuullisuuden kokonaisharkintaan tehtäessä on hyvä muistaa, että kuntien taloudellinen tilanne vaihtelee suuresti Suomessa. Kemin kaupungin taloudellinen tilanne poikkeaa oleellisesti esim. vakavaraisesta Espoosta, jossa on Aarne Ervin suunnitteleman Tapiolan uimahallin (peräisin vastaavalta ajalta kuin Kemin uimahalli) peruskorjausta on pyritty käynnistämään jo usean vuoden ajan. Tapiolan uimahalli on ollut kiinni vuodesta 2016 saakka sisäilmaongelmien vuoksi, eikä korjausurakkaa olla päästy aloittamaan, koska kustannuksiin vaikuttavien teknisten ratkaisujen suunnittelu on kesken. Espoon kaupungin mukaan suojellun uimahallin peruskorjaushanketta on vaikea saada pysymään arvioidussa urakkakilpailun budjetissa, joka on 42–46 miljoonaa euroa. Tapiolan ja Kemin uimahallit ovat kokoluokaltaan vastaavat, mutta Kemin uimahallin yleispiirteiseen peruskorjausbudjettiin ei kuulunut piha-alueiden töitä.

Tapiolan suojellun uimahallin peruskorjaushankkeessa uimahallin 1960-luvulla rakennettu osa joudutaan käytännössä rakentamaan uusiksi, mikä voi olla perusteltua Espoon Tapiolassa, joka on alueena kaupunkirakenteellisesti ikoninen ja keskeinen osa valtakunnallisesti arvokasta ja laajaa Tapiolan puutarhakaupunkia. Vastaavalle ei ole valtakunnallisen merkittävyyden puuttumisen vuoksi perusteita Kemissä.

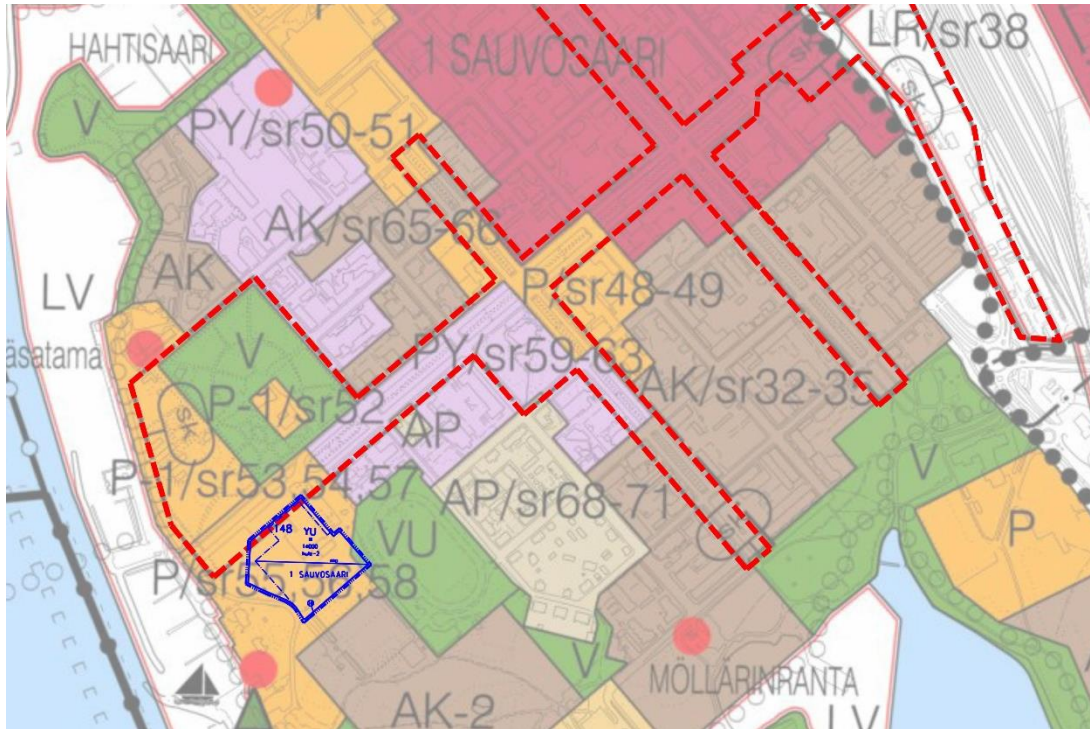
Uimahallin suojelumerkintä on kohtuuton rajoitus Kemin kaupungille suhteessa nykyiseen kuntatalouteen, uimahallin peruskorjaushankkeen lukuisiin epävarmuustekijöihin sekä uimahallitoiminnan kehittämiseen. Kemin uimahallin suojelumerkinnän vaatiminen ei ole myöskään tarkoituksenmukaista kaupungin asukkaita kohtaan, sillä kaupungin on tehtävä taloudellisia ja järkeviä investointipäätöksiä, eikä uimahallin peruskorjausvaihtoehto ole sellainen korjauksen suuret riskit ja epävarmuustekijät huomioiden.

1.3 Kemin uimahalli ei ole valtakunnallisesti arvokas kohde

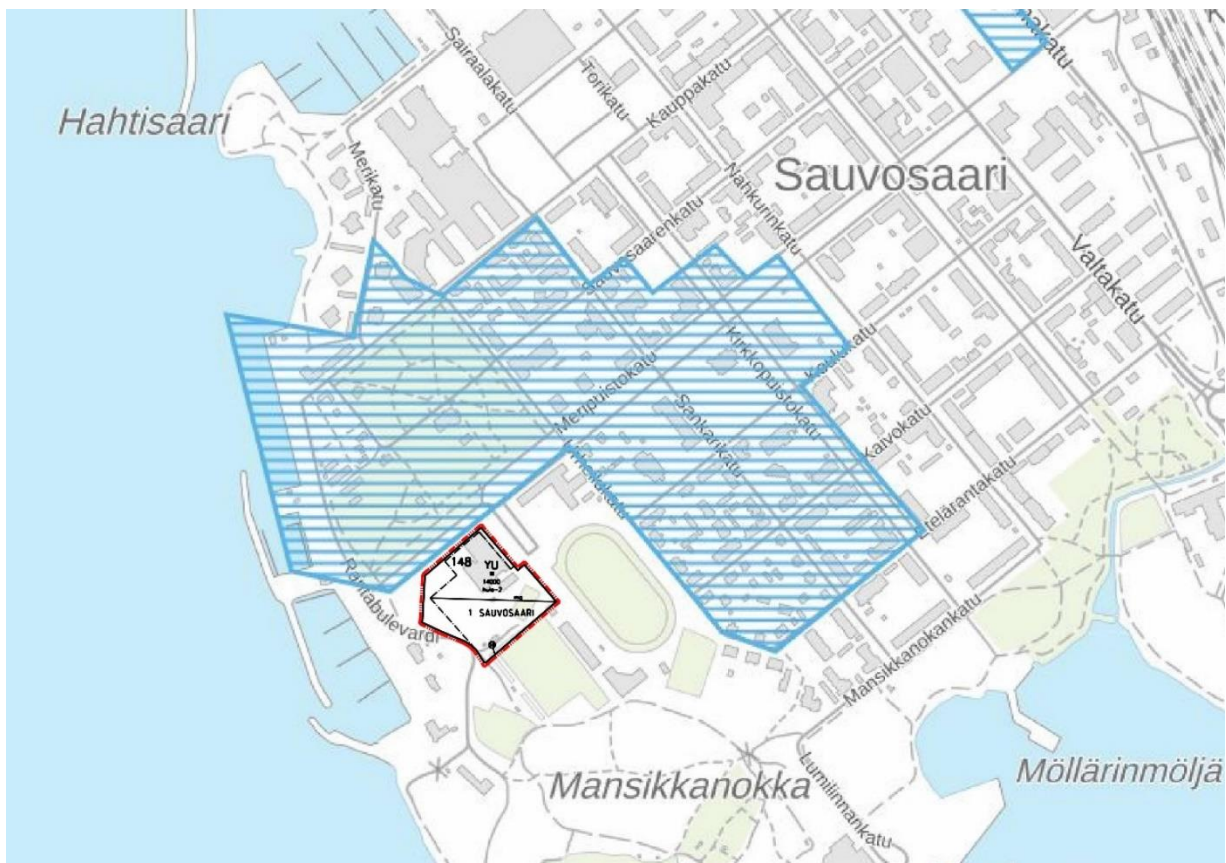
Kemin uimahalli ei ole valtakunnallisesti eikä maakunnallisesti merkittävä kohde, vaan paikallinen kohde. Kemin uimahallia ei ole arvotettu valtakunnallisesti eikä maakunnallisesti merkittäväksi rakennukseksi inventoinneissa tai erillisselvityksissä, joten suojelumerkinnän poistamisen vaikutukset ovat ainoastaan paikallisia. Uimahallin arvotus paikallisena kohteena on todettu myös uimahallin kaavamuutoksen kaavaselostuksessa. Huomattakoon, että Lapin ELY-keskus ja Lapin liitto eivät ole edellyttäneet Kemin uimahallin käsittelyä paikallista arvoa merkittävämpänä kohteena.

Tornionlaakson museon valituksessa todetaan seuraavaa: ”Suunnittelualueen luoteisosa kuuluu yleiskaavassa osoitettuun kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen (sk)”. Edellinen lause on hieman harhaanjohtava, sillä yleiskaavan sk-rajauksella on osoitettu museon puistoympäristö, kirkon kortteli, asemakadun ja radan välinen alue sekä Meripuistokadun, Kirkkopuistokadun ja Keskuspuistokadun katutilat (ks. kuva 1). Kemin uimahalli ei sisälly yleiskaavan sk-rajaukseen. Uimahalli ei sisälly myöskään *Kemin ruutukaava-alue ja kirkon ympäristö* RKY-alueen rajaukseen, vaan jää selvästi sen ulkopuolelle (ks. kuva 2).

Kemin uimahallin suojelumerkinnän poistaminen ei aiheuta oleellista ja merkittävää elinympäristön laadun heikkenemistä, sillä Kemin uimahalli ei ole valtakunnallinen arvorakennus. Kemin uimahalli ei ole myöskään arkkitehti Aarne Ervin ainoa kyseisen aikakauden uimahallirakennus.



Kuva 1:
Uimahallin asemakaavamuutoksen aluerajaus (sininen korostus) yleiskaavan sk-aluerajauksen (punainen katkoviiva).



Kuva 2:

Uimahallin asemakaavamuutoksen aluerajaus suhteessa sinisellä vinoviitoksella esitettyyn RKY-alueeseen (Kemin ruutukaava-alue ja kirkon ympäristö).

1.4 Kulttuurihistorialliset arvot

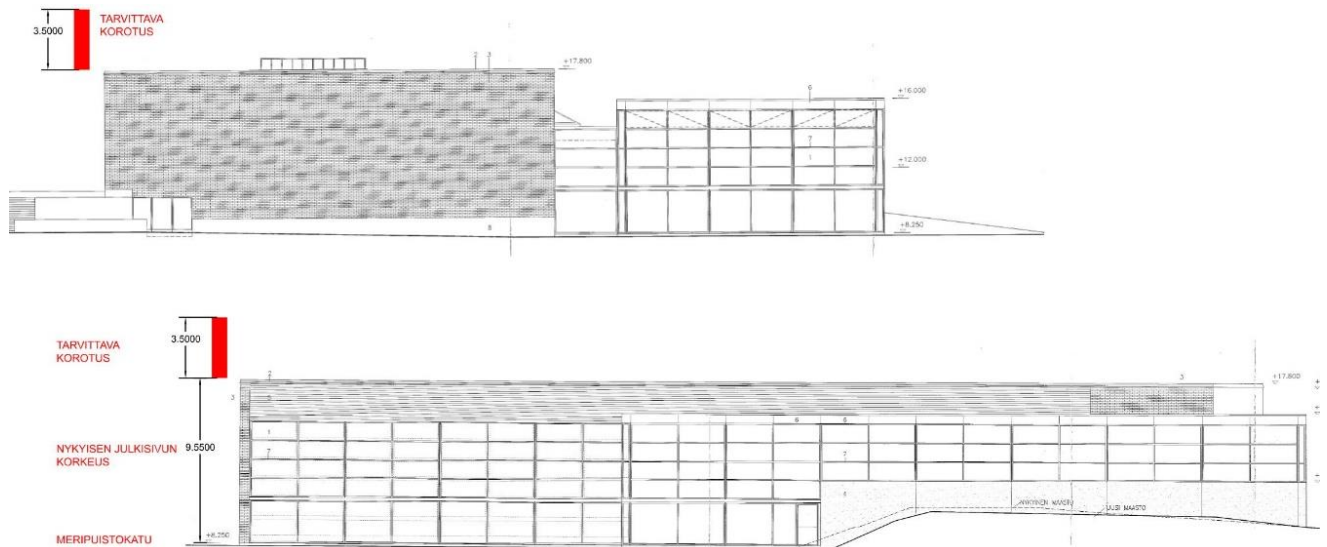
Tornionlaakson museo on tuonut hieman tarkoituksenhakuisesti valituksessaan ja aiemmissa lausunnoissaan esille, että ”Rakennus on säilynyt tilajaltaan ja käyttötarkoitukseltaan alkuperäisenä”. Lausumaa on korjattu valituksen myöhempään kohtaan seuraavasti: ”Rakennushistoriaselvityksessä todetaan myös, että rakennus on pääpiirteissään säilynyt tilajaltaan ja käyttötarkoitukseltaan alkuperäisenä”.

Kaavaselostuksen kohdassa 3.1.5 on tuotu esille uimahallin vanhan osan säilyneisyyttä ja siihen tehtyjä muutoksia. Vanhan osan alkuperäistä asua ovat muuttaneet useat toimet seuraavasti:

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

Nykyisen uimahallin säilyttäminen ja sen edellyttämä peruskorjaus, jonka korjausaste on suuri, tuhoaisi edelleen rakennuksen alkuperäisiä arvoja sekä tiloja. Korjausaste on uimahallin vanhalla osalla enemmän kuin uimahallikonaisuudelle (suojelun ulkopuolella oleva laajennusosa mukana) laskettu korjausaste 79 %, sillä laajennusosassa on enemmän säilyviä osia kuin suojelukeskustelun kohteena olevassa vanhassa osassa. Korjaustarve suhteessa vanhan osan suojeluarvoihin on valtava.

Peruskorjauksessa uimahalliin tarvitaan muutoksia, jotka mm. muuttaisivat uimahallin vanhan osan julkisivujen mittasuhteita selvästi. Peruskorjauksessa vanhan osan kerrokseen tarvittaisiin talotekniikkaa varten alustavien selvitysten perusteella yhteensä jopa kerroksen korkuinen lisä. Arvioitu lisäkorkeus on lisätty alla oleviin kuviin (kuva 3) suuntaa-antavana julkisivukuvien viereen. Siitä, miten korotustarve käytännössä hoidettaisiin, ei ole suunnitelmia, mutta korotustarve on mittava verrattuna julkisivujen nykyisiin mittoihin ja korotustarpeen huomiointi alkuperäistä arkkitehtuuria kunnioittaen on erittäin suuri haaste.



Kuva 3: Uimahallirakennuksen julkisivut luoteeseen (yllä) ja lounaaseen (alla) suhteessa peruskorjauksessa tarvittavaan lisäkorkeuteen (punainen palkki).

Peruskorjauksessa alkuperäisiä rakenteita tulisi uusia erityyppisiksi, sillä alkuperäiset rakenteet ovat rakennusajalle tyypillisiä riskirakenteita. Rakennemuutosten myötä katoavat sekä alkuperäiset materiaalit kuin alkuperäiset rakennetyypitkin. Selkeät muutokset materiaaleissa ja rakenteissa vähentävät tuntuvasti rakennuksen suojeleuarvoa. Materiaalimuutokset ja mm. talotekniikan tarvitsemat tilajakomuutokset vaikuttavat väkisinakin rakennuksen arkkitehtoniseen ilmeeseen niin interiöörin kuin ulkoasunkin osalta.

Tornionlaakson museo korostaa valituksessaan tilallisuutta yhtenä suojeleuarvona. Huomattakoon, että, että uimahallissa on alkuperäistä vain allasosaston tilallisuus (alakattomuutoksia lukuun ottamatta), mikä toki on kokonaisuuden kannalta keskeinen ja arvokas tilakokonaisuus. Vanhaan halliin on tehty vuosien saatossa useita tilallisia muutoksia (pesutilat, tekniset tilat, porrastilat, aula-kahviotilat). Uimahallin rakennushistoriaselvityksessä todetaan mm., että muutokset aula- ja kahviotiloissa ovat vähentäneet aula- ja kahviotiloille alun perin ominaista selkeyttä ja avoimuutta.

Mahdollinen peruskorjausvaihtoehto toisi todennäköisesti mukanaan lisää tilallisia muutoksia uimahallin pääsisäänkäyntiin. Hallin viereen suunnitellun uuden urheiluhallin luonnoksissa on esitetty uusi yhteinen pääsisäänkäynti rakennusten väliin, mikä muuttaisi nykyistä uimahallin sisään-tulon sijaintia etäämmäs allasosaston visuaalisesta yhteydestä.

Kemin kaupunki katsoo, ettei ole järkevää suojella rakennusta, jossa suojeleuarvoista on jäljellä lähinnä päähallitila lasijulkisivuineen.

1.5 Rakennuksen kunto /terveellisyys ja turvallisuus

Tornionlaakson museon valituksessa todetaan, että uimahallin suojeleumerkinnän poistoa ”perusteellaan taloudellisilla riskitekijöillä, toiminnallisilla tavoitteilla sekä korjaustyön onnistumisen epävarmuudella ja nykyisillä teknisillä ja toiminnallisilla tarpeilla, joita vanhan rakennuksen korjauksessa ei voida saavuttaa”. Museo jättää huomiotta, että kaavamutosta perustellaan kaavaselostuksen kohdassa 2.1 rakennuksen riskirakenteilla ja erittäin suurella korjausasteella. Kaavaselostuksen kohdassa 3.1.3 on tuotu esille uimahallin osin välttävä kunto. Lisäksi kohdassa 7.1.9 on tietoa nykyisen uimahallin terveellisyyden ja turvallisuuden kannalta kriittisistä ongelmista.

Tornionlaakson museo huomauttaa valituksessaan, ettei selvityksissä esitetty teknisiä esteitä uimahallin korjauksen toteuttamiselle. Mahdollisessa peruskorjaamisessa on lukuisia erittäin haastavia ja estevaikutteisia epävarmuustekijöitä, jotka on otettu huomioon suojelumerkinnän poiston kokonaisharkinnassa ja pohdittaessa, mikä on asemakaavan sisältövaatimukset huomioiden ja mm. yleisen edun kannalta perusteltua tai järkevää. Asiaa on pyritty tuomaan esille kaavaselostuksen kohdassa 3.1.3.

Kemin vanhassa uimahallissa on useita ongelmia, joita ei voi ratkaista peruskorjaamalla hyvin:

- Selkeä tekninen este peruskorjauksen toteuttamiselle rakennussuojeluarvot huomioiden on uimahallin riittämättömät kerroskorkeudet suhteessa rakennuksen edellyttämään ajantasaiseen talotekniikkaan (mm. ilmanvaihto).
- Uima-altaiden rakenne ja mitoitus. Turvallisuusriski pelastustoiminnassa suhteessa altaiden vesipinnan ja lattiatason välillä.
- Allasrakenteissa etenee alkalikiviainesreaktio, joka rapauttaa betonia. Kaikki vaurioitunut betoni tulee poistaa ja uusida. Tässä vaiheessa ei tiedetä, onko vaurioitunutta betonia altaissa 5 cm:n vai 30 cm:n syvyydeltä. Vaurion todellista laajuutta ei voida järkevästi selvittää kuin vasta peruskorjauksessa. Pahimmassa tapauksessa altaiden betonit on uusittava sataprosenttisesti, mitä ei ole huomioitu nykyisessä korjausastearviossa eikä peruskorjauksen budjetissa.
- Laajamittaiset kosteus- ja lahovauriot uimahallin vanhan osan yläpohjassa, joka oli alun perinkin soveltumaton rakenne uimahallikäyttöön. Yläpohja on uusittava kokonaan.
- Ulkoseinät ovat rakennusajalle tyypillisiä riskirakenteita, joissa on nyt laajamittaisia kosteus- ja lahovaurioita. Ulkoseinäverhoukset tulee purkaa ja uusida kokonaan.
- Kellarissa tulee tehdä mittavia muutostöitä.
- Alapohja tulee uusida kokonaisuudessaan.
- Rakenteissa on myrkyllisiä haitta-aineita, kuten asbestia, PCB-yhdisteitä ja raskasmetalleja sisältäviä materiaaleja.
- Uimahallien korjaaminen on teknisesti erittäin haastavaa ja haasteeseen tulee lisäkertoimia, mikä rakennus on suojeltu. Uimahallirakenteiden korjaustoimenpiteet edellyttävät vastaaviin rakenteisiin sekä suojeluun erikoistuneita korjaussuunnittelijoita ja ammattilaisia, joita on vähän. Alalla on pulaa osaavista pää- ja rakennesuunnittelijoista sekä uimahallirakentamiseen erikoistuneista rakentajista. Esimerkiksi Espoon Tapiolan uimahallin korjausurakkaan ei saatu heinäkuussa 2022 yhtään tarjousta, koska tarjoajille asetettiin referenssivaatimuksia uimahallien korjaamisesta. Toisessa tarjousvaiheessa myöhemmin syksyllä 2022 Espoon kaupunki kevensi tarjouspyynnön vaatimuksia urakoitsijoiden osalta.

Terveellisuuden ja turvallisuuden näkökannan osalta on oleellista, että Kemin uimahallissa on todettu sisäilmaongelmia pukutiloissa toimimattoman ilmanvaihdon vuoksi (ympäristöterveyden lausunto 20.12.2022). Ilmanvaihto ei täytä sille asetettuja vaatimuksia. Toimimaton ilmanvaihto aiheuttaa kasvustoa käymälätiloissa. Asia on terveystarkastajan valvonnassa ja on olemassa selvä riski uimahallin sulkemisesta terveyshaitan vuoksi. Kemin kaupunki on selvittänyt ongelmaa ulkopuolisten ilmastointiyhtyritysten kanssa. Ongelmana on ilmanvaihtokonehuoneen sijainti kellarissa ja ilmastoitavien tilojen mataluus, mikä ei salli taloteknisten ratkaisujen korjaamista järkevällä tavalla. Vanhan puolen tekniset tilat sekä pukeutumis- ja pesutilat ovat todella matalia johtuen rakentamisajalle tyypillisestä matalasta kerroskorkeudesta. Mahdollisesti toimivat talotekniset ratkaisut edellyttäisivät erittäin järeitä toimia, mm. tilamuutoksia ja kerroskorkeuksien kasvattamista. Ympäristöterveyden lausunnon mukaan uimahallin ilmanvaihto on suunniteltava ja mitoitettava niin, että epäpuhtaudet saadaan poistettua, mutta asiaan ei ole löytynyt ratkaisua nykyisen rakennuksen tila- ja kerrosjaon vuoksi.

Asiaa on pyritty ratkomaan jo usean vuoden ajan. Kemlin kaupunki katsoo, ettei uimahallin ilmanvaihdon järjestäminen vaatimukset täyttävästi ole mahdollista nykyisessä rakennuksessa edes teknisesti tyydyttävällä tavalla.

1.6 Asemakaavan sisältövaatimusten ristiriitaisuus

Kemlin uimahallin kaavamuutostyöhön liittyy keskenään ristiriitaisia ja tässä tapauksessa vastakkaisia tavoitteita maankäytön suunnittelun ohjauksen osalta (MRL 54 §). Kemlin vanhalla uimahallilla on paikallisia kulttuurihistoriallisia arvoja, mutta taloudelliset riskitekijät ja kuntalain vastuut, suojelumerkinnän kohtuuttomuus, kovassa julkisessa käytössä olevan rakennuksen toiminnalliset tavoitteet sekä ennen kaikkea terveyden ja turvallisuuden saavuttamisen tärkeys ovat johtaneet valintaan, jossa suojeluarvot väistyvät muiden tärkeämmiksi priorisoitujen tavoitteiden tieltä. Vanhaa uimahallia ei ole mahdollista korjata vastaamaan nykyisiä teknisiä ja toiminnallisia tarpeita niin, ettei hävitetä suurta osaa alkuperäisistä piirteistä ja materiaalien aitoutta (autenttisuus). Kokonaisharkinnassa on etsitty tasapainoa autenttisuuden ja nykyaikaisten tarpeiden välillä. Kemlin kaupunki on kokonaisharkinnassaan priorisoinut muut tavoitteet uimahallin vanhan osan suojelun edelle.

Tornionlaakson museota lukuun ottamatta muut keskeiset viranomaiset jakavat Kemlin kaupungin näkemyksen uimahallin tilanteesta. Lapin ELY-keskus on todennut kaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossaan 5.7.2023 seuraavaa:

”Kaavaselostuksessa on kuvattu uimahallin vanhemman osan olevan siinä kunnossa, että rakennus ei täytä esimerkiksi lujuuden, terveellisyyden tai turvallisuuden vaatimuksia ja rakennuksen korjaaminen asianmukaiseen kuntoon aiheuttaisi rakennuksen käyttömahdollisuuksiin nähden kohtuuttomia kustannuksia.

ELY-keskus toistaa kaavan valmisteluaineistosta annetussa lausunnossa esitetyn näkemyksen siitä, että laajan peruskorjauksen toteuttamisen myötä menetetään rakennuksen rakennustaiteellisia ja historiallisia arvoja siinä määrin, että suojelumääräys ei ole enää perusteltu.”

Lapin liitto totesi 4.8.2023 lausunnossaan seuraavaa:

”Lapin liiton näkemys: Lapin liiton virasto toteaa uimahallin asemakaavamuutosehdotuksen sopeutuvan Länsi-Lapin maakuntakaavan tavoitteisiin.”

1.7 Kokonaisharkinta ja vastineen yhteenveto

Kemlin kaupunki on harkinnut uimahallin suojeluasiaa perusteellisesti rakennussuojelua koskevien säännösten mukaisesti usean vuoden aikana ja kahden eri kaavaprosessin aikana. Kemlin kaupunki on tullut tämän viimeisimmän asemakaavamuutosprosessiin myötä kokonaisharkinnassaan siihen johtopäätökseen, että uimahallin suojelumerkinnän poistamiselle on painavia perusteita ja suojelumerkintä poistetaan asemakaavasta. Tässä tapauksessa on kyse monien eri tekijöiden välisestä kokonaisarviosta, jolloin uimahallin suojelutavoite ei ole enää tarkoituksenmukaista.

Kokonaisharkinnassa on priorisoitu ristiriitaisista asemakaavan sisältövaatimuksista (MRL 54 §) tärkeimmiksi terveellisyyden ja turvallisuuden vaatimukset ja otettu huomioon kuntalain 110 § velvoitteet. Myös MRL 5 §:n alueidenkäytön yleisten tavoitteiden osalta on priorisoitu turvallisen, terveellisen ja eri väestöryhmien kannalta, kuten lasten, vanhusten ja vammaisten, tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomiseen. Maankäyttö- ja rakennuslain rakentamisen ohjauksen tavoitteiden (MRL 12 §) osalta on priorisoitu hyvän ja käyttäjien tarpeita palvelevan,

terveellisen ja turvallisen elinympäristön aikaansaamisen tavoite. Uimahallin vanhan osan erittäin korkean korjausasteen vuoksi rakennuksen suojelua ei voida perustella myöskään kestävän kehityksen periaatteilla (MRL 12 §:n tavoite edistää elinkaariominaisuuksiltaan kestäviä ratkaisuja). Näiden perusteella Kemin kaupunki ei ole voinut tehdä taloudellisen näkökulman vastaista päätöstä. Uimahallin peruskorjaaminen ei ole taloudellisesti kestävää, vaan erittäin riskialtista. Korjaamisen kustannukset voivat todellisuudessa nousta lopulta moninkertaisiksi alkuperäiseen arvioon nähden.

Kaavamuuotos perustuu riittäviin taustaselvityksiin ja kaavaselistukseen on kirjattu kaavan toteuttamisesta aiheutuvat merkittävät vaikutukset (MRL 9 §).