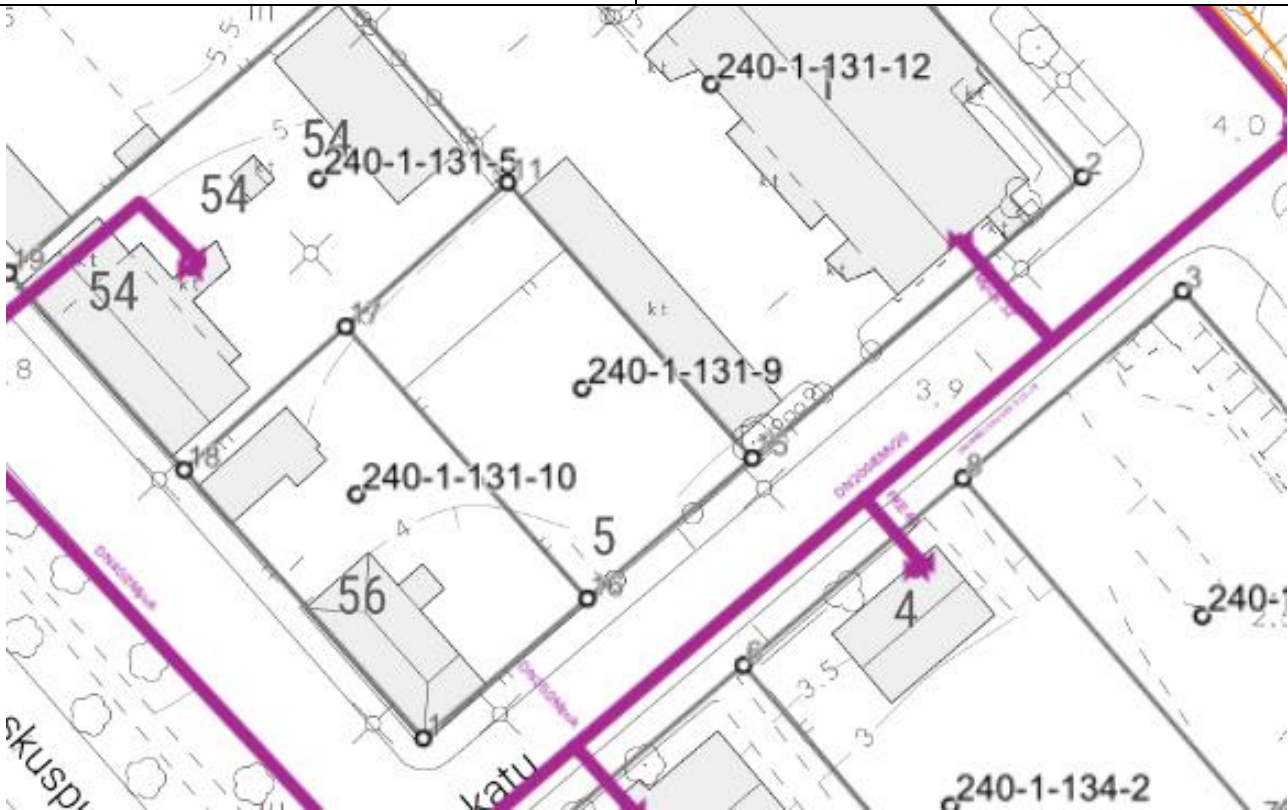


Etelärantakatu 5:n asemakaavamuutoksen luonnosvaiheen lausunnot ja niiden vastineet

Kemin Energia ja Vesi Oy / kaukolämpö 16.10.2024:

Kaukolämpöosasto puoltaa kaavaehdotusta suunnitelmien mukaisesti. Kaukolämpöverkko kulkee Etelärantakadun suuntaisesti ajokaistalla ja mahdollistaa tulevan rakennuksen liitettävyyden kaukolämpöasiakkaaksi. Liitteenä kartta:

Merkitään tiedoksi.



Lapin pelastuslaitos 17.10.2024:

Huomioitavina seikkoina pelastustoiminnan edellytysten mahdollistaminen / säilyminen eli pelastustiet, mahdolliset puomitikasauton nostopaikat ja tilantarve sekä sammutusvesijärjestelyt.

Muilta osin pelastusviranomaisella ei ole huomautettavaa.

Merkitään tiedoksi.



Lapin Ely-keskus 4.11.2024:**Selvitykset ja vaikutusten arviointi**

MRL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä lounaassa sijaitsee voimassa olevassa asemakaavassa suojelumerkinällä sr osoitettu Kaakisen talo. Lapin kulttuuriympäristöt tutuksi (LKYT) -inventoinnin mukaan kyseessä on sodalta säästynyt kohde, joka edustaa Kemin kaupunkirakentamisen ensimmäisen vaiheen rakennuskantaa. LKYT-kohdekuvausten mukaan kyseessä on kohtuullisesti säilynyt uusrenessanssityylinen kaupunkitalo.

Voimassa olevan asemakaavan sr-merkinnän määräyksen mukaan rakennusta ei saa rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaana purkaa eikä siinä tai sen lähiympäristössä saa suorittaa sellaisia muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka turmelevat julkisivujen tai vesikaton kulttuurihistoriallisia tai rakennustaiteellista arvoa tai tyyliä.

ELY-keskus katsoo, että asemakaavan muutoksessa tulee riittävästi selvittää suunnitellun rakentamisen vaikutukset Kaakisen talon rakennetun kulttuuriympäristön arvoihin ja tarvittaessa esitettävä keinot, joilla mahdollisia heikentäviä arvoja voitaisiin vähentää.

Vaihtoehtotarkastelu ja kaavoitettavan alueen laajuus


ELY-keskus toteaa, että vaihtoehtotarkastelu on olennainen osa kaavoitusta. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 25 §:n mukaisesti asemakaavan selostuksessa tulee esittää mm. suunnittelun lähtökohdat, tavoitteet ja esillä olleet vaihtoehdot.

Kaavaselostusluonnoksessa on todettu, että suunnittelualueen pienestä koosta johtuen varsinaiselle vaihtoehtotarkastelulle ei ole ollut tarvetta, vaan alueelle on laadittu vain yksi asemakaavaluonnos, joka perustuu aiemmin laadittuun luonnossuunnitelmaan. Vaihtoehtona 0 on esitetty, että asemakaavaa ei muuteta. ELY-keskus katsoo, että kaavaluonnoksen tulisi sisältää vaihtoehtotarkastelu, jotta osalliset voisivat ottaa kaavaluonnoksen eri vaihtoehtoihin tosiasiallisesti ja vaikuttavasti kantaa. Valmisteluaineistossa olisi voitu esittää esimerkiksi vaihtoehtoja matalammasta ja laveammasta rakentamisesta tai rakennuksen sijoittelusta.

Asemakaavamuutos on suunniteltu alueen kokonaisu ympäristö ja sen ominaispiirteet huomioiden. Asemakaavasta viedään nähtäville ja lausuntopyyntöille tarkennettu valmisteluaineisto. Aineistoa on täydennetty muun muassa havainnekuvin. Kaavamääräyksiä on tarkennettu. Suunnitelmassa on huomioitu kaavamuutoksen mahdollistaman rakennusoikeuden vaikutus ympäristöön, mukaan lukien sen vaikutukset suojeltuun Kaakisen taloon. Asemakaavamuutoksen ei arvioida vähentävän Kaakisen talon julkisivujen tai vesikaton kulttuurihistoriallisia tai rakennustaiteellista arvoa tai tyyliä.

Kaava-aineistossa on esitetty vaihtoehtotarkasteluna voimassa olevaa asemakaavaa. Nykyisellään tontilla ei ole rakentamista, joten voimassa olevaa asemakaavaa on tarkoituksenmukaista käyttää vaihtoehtovertailussa, sillä se mahdollistaa tehokkuuden osalta eri tyyppistä rakentamista. Kaava-aineistoon on lisätty havainnekuvia, joista käy ilmi, että korkeampi rakennusmassa määrittelyillä reunaehtoilla soveltuu myös kaupunkikuvallisesti muutosalueen kokonaisu ympäristöön.



<p>ELY-keskus katsoo, että kaava-alueen tulisi muodostaa riittävä kokonaisuus, jotta sitä voidaan tosiasiallisesti suunnitella. Tämän vuoksi maankäyttöä tulisi lähtökohtaisesti tarkastella yhtä tai muutamaa pienialaista korttelia laajemmin. Vain riittävän laajassa suunnittelukokonaisuudessa voidaan varmistua mm. alueiden omistajien yhdenvertaisesta kohtelusta, elinympäristön viihtyvyydestä, rakennetun ympäristön, kulttuuriympäristön ja maiseman huomiomisesta, vanhan ja uuden rakentamisen yhteensovittamisesta, virkistysalueiden riittävydestä ja liikenteen järjestämisestä.</p> <p>Lausuntonenettely Lausuntopyyntö on saapunut ELY-keskukselle 15.10.2024 ja lausunnon määräpäiväksi on asetettu 6.11.2024. ELY-keskus pyytää kuntaa vastaisuudessa varaamaan lausunnon antamiselle 30 päivää aikaa myös kaavojen valmisteluaineistoja koskevissa lausuntopyyntöissä.</p> <p>Yhteenveto ELY-keskus edellyttää kuntaa huomioimaan edellä lausutun kaavaehdotusta laadittaessa.</p>	<p>Kaavamuutoksen kaupunkikuvallinen tarkastelualue on osoitettu asemakaavan selostuksen kuvassa 12. Muun suunnittelun ja tarkastelun osalta kaavamuutoksessa otetaan huomioon myös kohteen kokonaistaloudellisuus, maanomistajien tasavertainen kohtelu, elinympäristön viihtyvyys, rakennetun ympäristön, kulttuuriympäristön ja maiseman huomioiminen, vanhan ja uuden rakentamisen yhteensovittaminen, virkistysalueiden riittävyys ja liikenteen järjestely sekä yhdyskuntarakenteen kestävyys. Kaupungilla ei ole tarvetta laajentaa kaava-alueita. Vaikutuksia arvioidaan pinta-alallisesta pienestä kaava-alueesta huolimatta koko sen vaikutusalueelta.</p> <p>Kaupunki pyrkii huomioimaan Ely-keskuksen lausuntopyyntöajan jatkossa mahdollisuuksien mukaan.</p>
<p><u>Tornionlaakson museo 6.11.2024:</u> <i>Suunnittelutilanne</i> Suunnittelualueella on voimassa Länsi-Lapin maakuntakaava (2015) sekä Kemin Keski-alueiden yleiskaava (YK4,2003). Maakuntakaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta C 118 Kemi. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu <i>Kerrostalovaltaiseksi alueeksi (AK)</i>, jossa korttelitehokkuudeksi on määriteltä e=0,45–1,00. Keskuspuistokatu on osoitettu <i>Kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi (sk)</i>. Lisäksi yleiskaavassa on osoitettu AK-alueeseen sisältyvät <i>rakennusuojelukohteet</i>, joista kortteliin 131 sijoittuu sr35, <i>Kaakinen</i>.</p> <p>Voimassa olevassa asemakaavassa (21.5.1990) suunnittelualue on osoitettu <i>Asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK)</i>, jossa suurimmaksi sallituksi kerroskorkeudeksi on osoitettu II ja rakentamistehokkuudeksi e=0.70. Suunnittelun kohteena olevan tontin kohdalle on osoitettu Etelärantakadun suuntainen rakennusala. Viereiselle Valtakadun puoleiselle tontille suurimmaksi sallituksi kerroskorkeudeksi on osoitettu III.</p> <p>Kaakisen talon asuinrakennus on osoitettu asemakaavassa <i>Suojeltavaksi rakennukseksi</i> merkinnällä sr, jonka kaavamääräyksen mukaan <i>Rakennusta ei saa rakennustaiteellisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaana purkaa eikä siinä eikä sen lähiympäristössä saa suorittaa sellaisia muutos-</i></p>	

tai lisärakentamistöitä, jotka turmelevat julkisivujen tai vesikaton kulttuurihistoriallista tai rakennustaiteellista arvoa tai sen tyyliä. Mikäli rakennuksessa tai sen lähiympäristössä on aikaisemmin suoritettu tällaisia toimenpiteitä, on rakennus korjaus- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan rakennuksen tyyliin sopivalla tavalla.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja kaupunkikuva

Kaakisen talo on inventoitu 2006–07 Lapin kulttuuriympäristöt tutuksi -hankkeessa. Se on Kemin kaupunkirakentamisen ensimmäisen vaiheen rakennuskantaa. Asuinrakennuksessa on uusrenessanssin ja nikkarityylin tyylipiirteitä. Kaakisen talolla on historiallista, rakennushistoriallisia ja kaupunkikuvallisia arvoja.

Sauvosaaren puistokatujen varsilla säilyneet vanhat asuintalot pihapiireineen kuvastavat 1800- ja 1900-lukujen vaihteen kaupunkirakentamista, johon Kaakisen talokin liittyy. Valtakadun varrella ja alkuperäisen ruutu-kaava-alueen pohjoisosissa puutalokorttelit ovat osin korvautuneet 1900-luvun jälkipuoliskon kerrostaloilla ja liikerakennuksilla. Korttelissa 131 alkuperäistä rakentamista edustaa enää Kaakisen talo, mutta sen viereiselle tontille Keskuspuistokadun varrelle on rakennettu mittakaavaltaan ja rakentamistavaltaan muita kortteliin rakennettuja uudisrakennuksia pienempi puuverhoiltu pienkerrostalo, joka on selkeästi toteutettu 1990-luvulla laaditun asemakaavan mukaisesti sopimaan ja täydentämään historiallista puukaupungin rakentamista.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Kaavaselostuksen luonnoksessa on riittävällä tavalla huomioitu arkeologinen kulttuuriperintö. Suunnitellun asemakaavan alueella ei sijaitse muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita kulttuuriperintökohteita. Aiemman maankäytön huomioiden on hyvin epätodennäköistä, että kiinteistöllä tai sen läheisyydessä sijaitisi aiemmin tuntemattomia muinaisjäännöksiä.

Kaavaluonnos

Asemakaavaluonnoksessa suunnittelun kohteena oleva tontti on osoitettu *Asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK)*, suurimmaksi sallituksi kerroskorkeudeksi IV ja rakennusoikeudeksi 1000 km². Tontille on osoitettu yksi, Etelärantakatuun kiinni rakennettava rakennusala. Kulku tontille on osoitettu Kaakisen talon puoleiselle tontin reunalle. Yleisillä asemakaavamääräyksillä ohjataan uudisrakentamista seuraavasti: 7. *Uudisrakennusten tulee*

Todetaan.

Merkitään tiedoksi.

Merkitään tiedoksi.



kooltaan, muodoltaan, aukotukseltaan, mittasuhteiltaan ja väritykseltään täydentää ympäröivää rakennuskantaa niin, että niistä muodostuu kaupunkikuvallisesti yhtenäinen kokonaisuus.

Kaavamuutoksesta ei ole esitetty vaihtoehtotarkastelua. Kaavan vaikutusten arvioinnin mukaan kerrostalo sopeutuu kaupunkimaisemaan ja luonnossuunnitelmassa esitetty rakennusmassa yhdistyy tyyliään ja ilmeeltään lähialueen kerrostaloihin. Vaikutusten arvioinnin mukaan kaava on maakuntakaavan ja yleiskaavan mukainen, vaikka ylittääkin yleiskaavassa sallitun rakentamistehokkuuden.

Tornionlaakson museo toteaa, että kaavaselostuksen luonnoksen mukaisesti kaavamuutoksessa on tukeuduttu vain kortteliin jo toteutettuun Valtakadun suuntaiseen ja voimassa olevasta asemakaavasta poikkeavaan kerrostalorakentamiseen. Museon näkemyksen mukaan kaavaluonnoksessa ei ole huomioitu riittävällä tavalla viereisellä tontilla olevaa suojeltua rakennusta, jota koskevan asemakaavan suojelumääräyksen mukaan myös lähiympäristössä tehtävien muutosten yhteydessä kohteen kulttuurihistoriallinen merkitys tulee huomioida. Kaavan mahdollistama rakentaminen poikkeaa merkittävästi suojellun rakennuksen rakentamistavasta ja mittakaavasta. Museo näkemyksen mukaan kaavamuutoksessa tulee huomioida voimassa olevassa asemakaavassa suojeltu rakennus ja muutoksesta tulee laatia vaihtoehtoja, joissa rakennettu kulttuuriympäristö ja kaupunkikuvan huomioidaan nyt esitettyä laajemmin ja vanhan ja uuden rakentamisen yhteensovittamisessa huomioidaan uusien kerrostalojen lisäksi suojeltu rakennus.

Kaava-aineistossa on esitetty vaihtoehtotarkasteluna voimassa oleva asemakaava. Nykyisellään tontilla ei ole rakentamista, joten voimassa olevaa asemakaavaa on tarkoituksenmukaista käyttää vaihtoehtovertailussa, sillä se mahdollistaa tehokkuuden osalta eri tyyppistä rakentamista.

Asemakaavamuutos on suunniteltu alueen kokonaisympäristö ja sen ominaispiirteet huomioiden. Asemakaavasta viedään nähtäville ja lausuntopyyntöille tarkennettu valmisteluaineisto. Aineistoa on täydennetty muun muassa havainnekuvin. Kaavamääräyksiä on tarkennettu.

Suunnitelmassa on huomioitu kaavamuutoksen mahdollistaman rakennusoikeuden vaikutus ympäristöön, mukaan lukien sen vaikutukset suojeltuun Kaakisen taloon. Asemakaavamuutoksen ei arvioida vähentävän Kaakisen talon julkisivujen tai vesikaton kulttuurihistoriallisia tai rakennustaiteellista arvoa tai tyyliä.

Kaava-aineistoon on lisätty havainnekuvia, joista käy ilmi, että korkeampi rakennusmassa määritellyillä reunaehdoilla soveltuu myös kaupunkikuvallisesti muutosalueen kokonaisympäristöön.