

Etelärantakatu 5:n asemakaavamuutoksen 2. luonnosvaiheen lausunnot, mielipide ja niiden vastineet

LAUSUNNOT: 4 kpl	VASTINEET:
<u>Lapin pelastuslaitos 15.1.2025:</u> Huomioitavina seikkoina pelastustoiminnan edellytysten mahdollistaminen / säilyminen eli pelastustiet, mahdolliset puomitikasauton nostopaikat ja tilantarve sekä sammutusvesijärjestelyt. Muilta osin pelastusviranomaisella ei ole huomautettavaa.	Merkitään tiedoksi.
<u>Lapin Ely-keskus 5.2.2025:</u> ELY-keskus on lausunut asemakaavan muutoksen ensimmäisestä valmisteluaineistosta 4.11.2024. Lausunnossa ELY-keskus on kiinnittänyt huomiota selvitystarpeisiin rakennetun kulttuuriympäristön osalta sekä kaavoitettavan alueen kokoon ja lausuntomenettelyyn. ELY-keskus toistaa aiemmassa lausunnossa esitetyt huomiot kaava-alueen laajuuteen sekä lausuntomenettelyyn liittyen. Muilta osin ELY-keskuksella ei ole lausuttavaa asemakaavan muutoksen valmisteluaineistosta.	Asemakaavan muutosaluetta ei ole ollut tarpeen laajentaa. Merkitään tiedoksi.
<u>Kemin Energia ja Vesi Oy 4.2.2025:</u> Suunnittelussa oleva kerrostalo on normaalia kaupunkirakentamista, johon ei Kemin Energia ja Vesi Oy:n näkemyksen mukaan liity mitään poikkeuksellista sähkö-, vesijohto- tai kaukolämpöverkon, tai niihin liittymisen osalta. Suunniteltu kerrostalo on liitettävissä lähistöllä olevaan kaukolämpöverkkoon.	Merkitään tiedoksi.
<u>Tornionlaakson museo 5.2.2025:</u> Kaavamuutoksen tavoitteena on tutkia mahdollisuutta sijoittaa alueelle IV-kerroksinen asuinkerrostalo. Uudessa asemakaavan muutosluonnoksessa suunnittelun kohteena olevan <i>Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK)</i> tontin 9 Etelärantakatuun kiinni rakennettavan rakennusalan suurinta sallittua kerroskorkeutta on korotettu ensimmäisen luonnoksen neljästä nyt esitettyyn IV u 1/3, joka mahdollistaa aiemmin esitettyä korkeamman rakennuksen. Tontin rakennusoikeus on pysynyt samana 1000 km². Yleisten asemakaavamääräysten uudisrakentamista ohjaavaa kohtaa 4. <i>Uudisrakennuksen tulee kooltaan, muodoltaan, aukotukseltaan, mittasuhteiltaan ja väriykseltään täydentää ympäröivää rakennuskantaa niin, että niistä muodostuu kaupunkikuvallisesti yhtenäinen kokonaisuus.</i> on ensimmäisen nähtävillä olon jälkeen täydennetty seuraavasti: <i>Uudisrakennuksen tulee olla kattomuodoltaan lounaispuolen päädyssä osin tai kokonaan harjakattoinen siten, että se mukaillee Sauvosaaren perinteistä rakentamistapaa. Uudisrakennuksen aukotuksissa tulee huomioida naapuritalot. Pääosa ikkunoista ja parvekkeista tulee avautua kadulle tai korttelin sisäpihan suuntaan. Aukotuksen määrä ja sijoittelu tulee olla harmonista ja sen tulee mukailla ympäröiviä rakennuksia. Uudisrakennuksen ullakolle saa rakentaa yhteistiloja ja porraskäytävän siten, että katolle toteutettavalle virkistyspihalle on esteetön pääsy. Rakennuksen räystäskorkeus saa kuitenkin olla maantason pinnasta maksimissaan korkoasemassa +13,5 m.</i>	Merkitään tiedoksi.

Valmisteluaineistoa on täydennetty massamallin avulla toteutetulla korttelin kaupunkikuvallisella tarkastelulla, jossa toisena vaihtoehtona on käytetty voimassa olevan asemakaavan sallimaa II-kerroksista rakentamista. Kaavan vaikutusten arvioinnin mukaan massoitteletarkastelun myötä todettiin, että uudisrakennus sopeutuisi paremmin suojeltuun naapurirakennukseen, kun Kaakisen talon puoleisessa päädyssä on harjakatto. Kaavaselostuksen mukaan kaavamääräyksiä on nyt tarkennettu siten, että kaupunkikuvalliset arvot ja Sauvosaaren perinteinen rakentamisen rakentamistapa tulevat paremmin huomioiduksi mukaillen. Tornionlaakson museo toteaa, että kaavamuutoksen vaikutuksia ja vaihtoehtotarkastelua on uudessa valmisteluaineistossa tutkittu ja havainnollistettu tarkemmin. Museo pitää erittäin hyvänä, että uudisrakentamista ohjaavia yleisiä kaavamääräyksiä on lisätty ja niissä huomioitu kattomuodon lisäksi ikkunoiden sijoittelu julkisivuihin. Ottaen huomioon tonttien koon ja suunnitellun uudisrakentamisen koon suhteessa olemassa olevaan suojeltuun rakennukseen ja sen pihapiiriin, on ikkunoiden sijoittelulla merkittävä vaikutus suojellun rakennuksen pihan yksityisyyteen. Museon näkemyksen mukaan uuden kaavaluonnoksen sallima ensimmäistä luonnosta korkeampi kerroskorkeus, IV u 1/3 tukeutuu kuitenkin edelleen enemmän Valtakadun puoleisiin kerrostaloihin eikä muodosta todellista yhdistävää tai eheyttävää lisää kortteliin. Kapea ja korkea rakennusmassa I½- ja V-kerroksisten rakennusten välissä muodostaa massamallin havainnekuvien perusteella irrallisen nopan korttelin Etelärantakadun puoleisen sivun keskelle. Museon näkemyksen mukaan vaihtoehtotarkasteluissa olisi tullut tutkia myös III-kerroksen vaihtoehdon kaupunkikuvallisia vaikutuksia.	Kaavaluonnoksen yhteydessä tutkittiin edellytyksiä asetetun tavoitteen mukaisen rakentamisen mahdollistamisesta kortteliin. Tarkastelun perusteella kaavoituksen näkemyksestä voidaan todeta, että esitetyn mukainen rakentaminen ei vaaranna rakennusperintöön tai ympäristöön kohdistuvia arvoja. Kuten aineistossa on todettu, alueen rakennuskanta on vaihtelevaa ja rakennusten välillä on korkeuseroja. Kaavaluonnoksessa esitetty rakentamisen määrä on maksimi ja tontin rakentaminen on mahdollista toteuttaa myös pienemässä määrin.
MIELIPITEET: 1 kpl	VASTINEET:
<u>Naapurikiinteistön asukkaat ja omistajat:</u> Ilmoitus: Etelärantakatu 5:n asemakaavamuutoksen valmisteluaineisto sekä kaavaluonnos ovat uudelleen nähtävissä 15.1. -5.2.2025 on haettu vasta 15.1.2025 Lounais-Lapista. Aikaisemmasta käsittelyvaiheesta ei havaintoja. Tämän vuoksi 1 valmisteluvaiheessa ei ole annettu lausuntoa. Ohessa alla mielipiteemme ja huomautuksemme ja kannanottomme. Luonnosvaiheen lausunnot Lapin Ely -keskus 4.11.2024 ”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.” ”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.” ”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 huomioimisesta, vanhan ja uuden rakentamisen yhteensovittamisesta,...”

Katsomme, että yllämainittua Lapin Ely-keskuksen lausuntoa ei ole tosiasiallisesti huomioitu 2. valmisteluvaiheessa. Kaavoittaja on keskittynyt perustelemaan kaavan muutamista IV-kerroksisen rakentamisen sallimiseen eikä ole tasapuolisesti käsitellyt kaavan muutoksen aiheuttamia heikkouksia ja haittoja.

Tornionlaakson museo 6.11.2024

”Sauvosaaren puistokatujen varsilla säilyneet vanhat asuintalot pihapiireineen kuvastavat 1800- ja 1900-lukujen vaihteen kaupunkirakentamista, johon Kaakisen talokin liittyy. Valtakadun varrella ja alkuperäisen ruutukaava-alueen pohjoisosissa puutalokorttelit ovat osin korvautuneet 1900-luvun jälkipuoliskon kerrostaloilla ja liikerakennuksilla. Korttelissa 131 alkuperäistä rakentamistapaa 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 rakentamistapaa.”

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

Käsittääksemme yleinen asemakaavamääräys uudisrakentamisen osalta ei toteudu kaavaluonnoksessa.

Kaavaselostus -toinen valmisteluvaihe 1/25

Huomioita

3.1. Alueen yleiskuvaus

”Pihapiirin asuinrakennus tuhoutui tulipalossa syksyllä 2022.” Todellisuudessa tuhoutuminen tulipalossa tapahtui 11.2.2021. Kuvauksessa olisi syytä mainita myös, että asuinrakennus oli jo aikaisemmin jätetty hyläytyksi vesivahingon jälkeen. Tonttia on jo useampana vuotena käytetty maanlajitus- ja erilaisen maa-ainesten varastointipaikkana. Vastapäätä suunnittelualueen tonttia on 1940-50 luvulla rakennettuja 1½ asuintaloja .

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Nykyisestä tilanteesta todetaan:

”Voimassa olevan kaavan mukainen rakentaminen mahdollistaa alueelle II-kerroksisen rakennuksen, joka sopeutuisi kerroskorkeudeltaan Etelärantakadun ja Keskuspuistokadun nurkassa sijaitsevaan Kaakisen taloon, mutta loisi samaan aikaan suuren kontrastin tontin toisella puolella sijaitsevaan V-kerroksiseen kerrostaloon.”

Tarkastelussa ei ole katsottu aluetta laajemmin vaan puhutaan vain Kaakisen talosta.

Kaava-aineistoa on täydennetty valmisteluvaiheessa vaihtoehtotarkastelun osalta. Viranomaisen lausunnoissa ei edellytetty 2. nähtävilläolon jälkeen täydentämään vaihtoehtotarkastelua, joten tarkastelun voidaan katsoa olevan näiltä osin riittävä.

Asemakaavamuutosaluetta ei ole katsottu tarpeen mukaiseksi laajentaa. Asemakaavassa tarkastellaan muutosalueen lisäksi vaikutuksia sen lähiympäristöön. Kaakisen historiallinen rakennus on asemakaavassa suojeltu, eikä sen asemakaavan mitoitusta, määräyksiä tai merkintöjä katsota tarpeelliseksi muuttaa. Korttelin muu rakennuskanta on osittain uudistettua ja sekä korttelin sisäinen, että vastapäinen rakennettu ympäristö on huomioitu asemakaavamuutoksessa. Vaikka asemakaavan tarkastelualue on laajempi, kaavamuutos kohdistuu vain yhdelle tontille. Asemakaava-alueen laajuus voi vaihdella tarpeen mukaan yhden tontin tai laajemman alueen välillä.

Asemakaavassa annetaan reunaehdot tarkemmalle suunnittelulle, joita tulee noudattaa rakentamislupavaiheessa.

Kaava-aineistoon on korjattu virheellinen tieto.

Kaavatyössä on huomioitu muutosalueen lisäksi ympäristö, johon kaavalla on vaikutuksia. Kaakisen talo on mainittu nykytilanteen kuvailussa erikseen, koska se on suojeltu rakennus.

Keskuspuistokadulla Kaakisen talosta seuraavalla tontilla sijaitsee tyyli-
lisesti alueeseen sopiva 1990-luvulla rakennettu pienkerrostalo tontilla
131-5. Tätä toteutusta Tornionlaakson museo lausunnossaan kiittää.
Ko. kiinteistöllä ja nyt kaavan muutoksen kohteena olevalla tontilla on
yhteinen raja. Tarkastelussa ei ole myöskään huomioitu samaan yhte-
näiseen alueeseen kuuluvaa Etelärantakadun etelän puoleista korttelia
134. Mikäli suunnittelualueelle sallittaisiin nykyistä kaavaa suurempi
kerrosmäärä pirstoisi tämä ratkaisu voimassaolevien kiinteistöjen yhte-
näisyyden.
Korkeampi asuinkerrostalo sijaitsee Valtakadun suuntaisesti Valtakadun
ja Etelärantakadun kulmauksessa ja muodostaa oman kokonaisuutensa
muiden Valtakadun varrella sijaitsevien kerrostalojen kanssa. Tämän
kerrostalon isohko tontti erottaa sen visuaalisesti muista matalammista
Eteläranta ja Keskuspuistokadun rakennuksista.

Lainaus perusteluluista valmisteluvaihe 2.

”Voimassa oleva kaava johtaa todennäköisemmin nykytilanteen jatku-
miseen eli tontin rakentumattomuuteen, sillä se on pienemmän kerros-
lukunsa (=vähemmän asuntoja) vuoksi resurssitehottomampi vaihto-
ehto kuin korkeampi rakennus. Nykyinen tyhjä tontti keskellä korttelira-
kennetta aiheuttaa kaupunkikuvaan epäsiisteyden ja yhdyskuntaraken-
teen hyödyntämättömyyden vaikutelmaa.”

Tältä osin rohkennemme olla täysin päinvastaista mieltä yllä mainitusta
perustelusta.

Nykyisen kaavan salliman kerrosluvun ja rakennusoikeuden mukaisen
rakennuksen toteutus on merkittävästi todennäköisempi yltää raken-
nusvaiheeseen kuin suurempi rakennus. Kemissä jo pitkään jatkunut
asukasmäärän väheneminen on aiheuttanut jo vuosikausia sitten tilan-
teen ettei uusia kerrostalorakennuksia onnistuta saamaan toteutuk-
seen. Etelärantakadun varrella tonteilla 129-4 kerrostalo- ja 134-3
pienkerrostalohanke on ollut ennakkomarkkinoinnissa, mutta ne eivät
ole edenneet kysynnän puuttuessa toteutusvaiheeseen. Samoin on käy-
nyt sijainniltaan huomattavasti houkuttavammille Ruutinpuiston ker-
rostalohankkeille.

Jos ollaan huolestuneita kaupunkikuvan siisteydestä tyhjien tonttien
osalta, valmisteluvaiheessa olevan tontin osalta siistiminen ja ylimää-
raisten maa-ainekasojen poistaminen auttaa.

Mikäli valmisteluvaiheessa oleva kaavamuutos toteutetaan, Eteläranta-
katukatu 5 tontille vahvistetaan nykyistä korkeampi sallittu kerrosluku-
määrä, rikkoo tämä ko. tontin ja Kaakisen talon tontin haltijoiden osalta
tasa-arvoa merkittävästi. Allekirjoittaneet Kaakisen talon omistajat ovat
viimeisen reilun parinkymmenen vuoden aikana investoinet taloon
suuresti sekä rahaa että työpanosta. Kiinteistö on sisäpuolelta täysin
peruskorjattu ja ulkokuorta on kunnostettu mm. suojellun vesikaton ra-
kenteiden uusimisella vanha alkuperäinen tyyli säilyttämällä sekä ulko-
kuoren maalausta ylläpitämällä. Talon pihapiiriin on myös rakennettu jo
aikaisemmin tuhoutuneen tilalle uusi varasto/piharakennus pääraken-
nuksen tyyliä ja rakennustaiteellista arvoa kunnioittaen.
Tulevana kesänä on tarkoitus aloittaa jälleen ulkokuoren maalauksen
uusiminen ja muiden kulumisvaurioiden korjaaminen.
Naapuritontilla Etelärantakatu 5 osalta omistaja ei ole kunnostanut
kiinteistöä vesivahingon jälkeen vaan se on jätetty autioksi ja tuhoutui
myöhemmin tulipalossa. Nyt tälle tontille valmistellaan kaavan

Asemakaava mahdollistaa myös matalam-
man rakennuksen rakentamisen. Asema-
kaavassa osoitettu kerrosluku ja raken-
nusoikeuden määrä ovat maksimi, mitä
alueelle voidaan rakentaa.

Kaupunki pyrkii tarjoamaan monipuolisia
asuinrakentamismahdollisuuksia myös
täydennysrakentamisen osalta. Kemin
kaupungin strategiassa on todettu toimin-
taympäristön analyysissä ”voitettavaksi
muutoshaasteeksi” muun muassa asuin-
ympäristöjen haasteet ja asuinmuotojen
kehittäminen vetovoimaisiksi.

Keskustan rakenteen tehostaminen ja uu-
den rakennuskannan mahdollistaminen
on kaupungin tavoitteiden mukaista.
On myös huomioitava, että ylemmät kaa-
vatasot (maakuntakaava ja yleiskaava) oh-
jaavat asemakaavoitusta. Esimerkiksi
maakuntakaavassa keskusta-alueen kehit-
tämisperiaatteena on todettu mm. seu-
raavaa: ”Kaupungin keskustaa kehitetään
monipuolisten keskustatoimintojen alu-
eena. Lisärakentaminen suunnataan täy-
dennysrakentaen keskustan eheyttämi-
seen ja tiivistämiseen sekä ympäristön
laadun parantamiseen”. Mittakaavaltaan
tehokas rakentaminen on luontaista kes-
kusta-alueella. Kemin ruutukaava-alueen
kaupunkikuva on vaihtelevaa ja sille omi-
naista on eri aikakausien ja mittakaaval-
taan eri kokoisten rakennusten luoma ker-
roksellisuus katukuvassa. Naapuriraken-
nuksen korkeus ei vähennä viereisen ra-
kennuksen arvoja jo muutoinkin kerrok-
sellisessa kaupunkiympäristössä.

Kaakisen kiinteistöä ja asemakaavan muu-
tosalueen tonttia ei voi suoraan verrata
toisiinsa, sillä Kaakisen talo on todettu ra-
kennustaiteellisesti ja kulttuurihistorialli-
sesti arvokkaaksi rakennukseksi, joten sitä
ei saa purkaa. Toisin sanoen kiinteistöillä
on erilaiset lähtökohdat suunnitteluun ja
käyttömahdollisuuksien osalta.

muutosta, joka sallisi muuta ympäristöä merkittävästi suuremman rakennusoikeuden sekä kerrosten lukumäärän että tehokkuuskertoimen osalta.

Me Kaakisen talon asukkaat ja omistajat lähestymme ikämme puolesta tilannetta, jossa lähitulevaisuudessa talon ylläpidosta on luovuttava. Jos kaavamuutos toteutetaan tuo, se tilanteen, jossa talon pihapiirin miljöö rikkoutuu ja yksityisyys katoaa kun mahdollisen naapuritalon asunnoista on näkymä lähes suoraan alapuolella sijaitsevalle Kaakisen talon pihalle. Kiinteistön onnistunut myynti seuraaville asukkaille muodostuu lähes mahdottomaksi tilanteeksi. Tämä taas edesauttaa tilanteen muodostumista sellaiseksi, että Kaakisen talo autioituu.

...

Yllämainittujen kohtien perusteella esitämme Kaakisen talon omistajina ja asukkaina vaatimuksenamme, että Etelärantakatu 5 asemakaavamuutos hylätään kokonaisuudessaan ja nykyinen asemakaava jää voimaan. Näemme mielellämme, että ko. tontille rakennetaan 2-kerroksinen pienkerrostalo, joka noudattaa samaan tyyliä kuin talomme pohjoispuolella oleva (tontti 131-5) 1990-luvulla rakennettu pienkerrostalo.

Kaavamääräystä ikkunoiden osalta on tarkennettu ehdotusvaiheeseen. Ikkunoiden osalta on määrätty seuraavaa: *"Uudisrakennuksen aukotuksissa tulee huomioida naapuritalot ja niiden oleskelupihat. Asuinhuoneiden ikkunat ja parvekkeet tulee avautua kadulle tai korttelin sisäpihan suuntaan. Rakennuksen päätyihin voidaan osoittaa aputilojen kuten käytävien tai wc-tilojen ikkunoita. Aukotuksen määrä ja sijoittelu tulee olla harmonista ja sen tulee mukailla ympäröiviä rakennuksia."* Määräyksen tarkentamisella on pyritty huomioimaan naapurikiinteistöjen yksityisyys paremmin.

Merkitään tiedoksi.