

**KAAVASELOSTUS** – ehdotusvaihe 2/25

## **ETELÄRANTAKATU 5:N ASEMAKAAVAMUUTOS**

koskien kiinteistöä 240-1-131-9



1. Suunnittelualan sijainti. Ilmakuva: Maanmittauslaitos 7/2024.



# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 12.2.2025 päivättyä asemakaavakarttaa.

<b>Kaava-alue:</b>	Asemakaava koskien kiinteistöä 240-1-131-9
<b>Kaavan laatija:</b>	kaavoitusarkkitehti Saija Alakare kaavasuunnittelija Miisa Saukkonen
<b>Yhteystiedot:</b>	Kemin kaupunki, Elinvoimatoimiala / Maankäyttö, kaavoitus ja asumisen palvelut, Valtakatu 26, 94100 Kemi
<b>Kaavan vireilletulo:</b>	Asemakaava on tullut vireille kaupunginhallituksen 17.6.2024 § 208 päätöksellä.
<b>Kaava hyväksytty:</b>	Elinvoimalautakunta... Kaupunginhallitus... Kaupunginvaltuusto...

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue on pinta-alaltaan 0,0735 ha. Kaavamuutosalue sijaitsee kaupungin keskustan korttelissa 131. Kaava-alue rajautuu kaakossa Etelärantakatuun ja muilta osin samassa korttelissa sijaitseviin naapurikiinteistöjen asuintaloihin, joiden kerroslukumäärät ovat välillä I½ - V.

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Etelärantakatu 5:n asemakaavamuutos.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on tutkia mahdollisuutta sijoittaa alueelle IV-kerroksinen asuinkerrostalo.

## 1.4 Kaavaselostuksen sisällysluettelo

<b>1</b>	<b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....</b>	<b>2</b>
1.1	Tunnistetiedot.....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus .....	3
1.4	Kaavaselostuksen sisällysluettelo .....	4
1.5	Luettelo kaavaselostuksen liiteasiakirjoista.....	6
<b>2</b>	<b>TIIVISTELMÄ .....</b>	<b>7</b>
2.1	Kaavaprosessin vaiheet .....	7
2.2	Asemakaavan toteuttaminen .....	7
<b>3</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT .....</b>	<b>8</b>
3.1	Alueen yleiskuvaus .....	8
3.2	Luonnonympäristö .....	9
3.2.1	Kasvillisuus.....	9
3.2.2	Valuma-alue ja pohjavedet.....	9
3.2.3	Sadanta ja hulevedet.....	9
3.2.4	Tulva .....	10
3.3	Rakennettu ympäristö .....	10
3.4	Maanomistus .....	12
3.5	Suunnittelutilanne .....	12
3.5.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....	12
<b>4</b>	<b>ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....</b>	<b>15</b>
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve .....	15
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	15
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	15

4.3.1	Osalliset.....	15
4.3.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	15
4.3.3	Viranomaisyhteistyö .....	17
4.4	Asemakaavan tavoitteet .....	17
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	17
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	19
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....	19
4.5.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	19
4.5.2	Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu .....	21
4.5.3	Yhteenvedo vaihtoehtojen vertailusta.....	28
4.5.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet .....	28
4.5.5	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset .....	28
<b>5</b>	<b>ASEMAKAAVAN KUVAUS .....</b>	<b>29</b>
5.1	Asemakaavaratkaisu.....	29
5.2	Kaavan vaikutukset .....	30
5.2.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	30
5.2.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	30
5.2.3	Asemakaavaluonnoksen suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin .....	31
5.2.4	Kaavaluonnoksen suhde maakuntakaavaan .....	32
5.2.5	Kaavaluonnoksen suhde yleiskaavaan .....	32
5.3	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	32
<b>6</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....</b>	<b>33</b>

## 1.5 Luettelo kaavaselostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
2. Ensimmäisen valmisteluvaiheen lausunnot ja mielipiteet vastineineen  
(Huomio: vastineet hyväksytään elinvoimalautakunnassa vasta toisen valmisteluvaiheen nähtävilläpidon jälkeen)
3. Toisen valmisteluvaiheen lausunnot ja mielipiteet vastineineen

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaava on tullut vireille kaupunginhallituksen 17.6.2024 § 208 päätöksellä.

Kaavan vireilletulo on kuulutettu ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on asetettu nähtäville 22.8.2024.

Asemakaavan valmisteluaineisto asetettiin julkisesti nähtäville 16.10.-6.11.2024 (Alueidenkäyttölaki 62 § ja MRA 30 §) kaupungintalon 4. kerroksen ilmoitustaululle sekä kaupungin nettisivuille. Valmisteluaineistosta pyydettiin lausunnot Lapin ELY-keskukselta, Lapin pelastuslaitokselta, Kemin Energia ja Vesi Oy:ltä ja Tornionlaakson museolta. Nähtävilläolosta tiedotettiin netissä kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä Lounais-Lappi -lehdessä. Lausuntoja saatiin Kemin Energia ja Vesi Oy:n kaukolämpöosastolta, Lapin pelastuslaitokselta, Lapin Ely-keskukselta ja Tornionlaakson museolta. Aineistosta ei jätetty mielipiteitä.

- Saatujen lausuntojen perusteella kaava-aineiston vaihtoehtovertailua on päivitetty ja kaavamääräyksiä tarkennettu. Valmisteluaineisto asetetaan uudelleen nähtäville tammikuussa 2025.

Asemakaavan 2. valmisteluaineisto asetettiin julkisesti nähtäville 15.1.-5.2.2025 ja lausuntopyynnöille vastaavasti, kuin ensimmäinen valmisteluaineisto. Lausuntoja saatiin Kemin Energia ja Vesi Oy:ltä, Lapin pelastuslaitokselta, Lapin Ely-keskukselta ja Tornionlaakson museolta. Aineistosta jätettiin yksi mielipide naapurikiinteistön omistajilta ja asukkailta.

- Lausunnot eivät aiheuttaneet muutoksia kaavaehdotukseen. Jätetyn mielipiteen perusteella kaavamääräystä uudisrakennuksen ikkunoiden osalta on tarkennettu. Asemakaavaehdotus viedään lautakunnalle nähtävillespanoa varten.

Asemakaavatarkastajien näkemyksiä asemakaavaehdotukseen kysyttiin sähköpostitse (sähköposti 12.2.2025). Tarkastajilla ei ollut huomautettavaa kaavaratkaisuun.

### 2.2 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti, kun kaava saa lainvoiman.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee kaupungin keskusta-alueen kaakkoisosassa Etelärantakadun varressa. Kyseessä on tyhjillään oleva tontti, jossa on aiemmin sijainnut alun perin 1900-luvun alussa rakennettu asuinpihapiiri. Rakennusta oli modernisoitu 1960-luvun alussa. Pihapiirin asuinrakennus tuhoutui tulipalossa helmikuussa 2021. Piharakennus on purettu palon jälkeen.



2. Suunnittelualue nykyisellään. Alue toimi kesällä 2024 väliaikaisesti läheisen vesihuollonsaneerauksen varastointialueena. 7/2024.





3. Suunnittelualueella aiemmin sijainnut kuvassa näkyvä pihapiiri. © Google Maps 2019

## 3.2 Luonnonympäristö

### 3.2.1 Kasvillisuus

Suunnittelualue on rakennettua ympäristöä. Tontti on ollut käyttämättömänä muutaman vuoden ja se on heinittynyt ja vesakoitunut.

### 3.2.2 Valuma-alue ja pohjavedet

Suunnittelualue ei sijoitu pohjavesialueelle, eikä alueella ole pienvesistöjä. Alue on ranta-alueen pienvaluma-aluetta.

### 3.2.3 Sadanta ja hulevedet

Mitoitussade määritetään valuma-alueen, mitoitussateen keston, todennäköisyyden (toistuvuusajan) ja sateen voimakkuuden (intensiteetin) sekä sademäärän avulla. Alueen valuma-alueen pinta-ala on 0,0735 hehtaaria. Mitoitussateeksi (tulva) on valittu 267 l/s/ha (10 min), joka toistuu 50 vuoden välein. Tämä tarkoittaa sademäärää 16 mm 2 % vuotuisella todennäköisyydellä (Tornio, Torppi 16,7 mm 24.7.2011 klo 15.00). Normaalioloissa mitoitussade lasketaan sateelle, joka toistuu 2-3 vuoden välein 30-50% todennäköisyydellä. Valuma-aluekerroin metsämaalle on 0,1, Kattopinnoille 0,8 ja asfaltille 0,7. Alueen keskimääräinen kerroin on täysin rakennetulle alueelle 0,75. Tästä voidaan

johdattaa virtaamat eri tilanteissa ja huomioida ne alueellisessa hulevesisuunnitelmassa. Ilmastomuutoslisänä sadannalle voidaan käyttää 20 % lisäystä. Tämä tarkoittaa, että tontille tulee mitoitussateella 11 m<sup>3</sup> sadevettä.

### 3.2.4 Tulva

Suunnittelualue ei sijoitu tulvariskialueelle.

## 3.3 Rakennettu ympäristö

### Palvelut

Suunnittelualue sijoittuu kaupungin keskusta-alueen reunalle ja tukeutuu keskustan palveluihin.

### Virkistys

Suunnittelualueen lähiympäristöön sijoittuu puistoalueita ja -reittejä.

### Rakennukset

Suunnittelualueella ei sijaitse nykyisellään rakennuksia. Aluetta ympäröi asuinrakennuksia, joiden kerroslukumäärät vaihtelevat välillä I½ - V.



4. Näkymä Etelärantakadulta, etualalla Kaakisen rakennus.

Kaava-aluetta rajaava Kaakisen puutalo Keskuspuistokadun ja Etelärantakadun kulmassa on rakennettu vuonna 1904. Rakennus edustaa koristeellista nikkarityyliä. Vuosina 1915-1916 talossa toimi jääkärietappikanslia. Rakennus on asemakaavassa suojeltu.



5. Näkymä Valtakadulta Etelärantakadun suuntaan.

Valtakadun ja Etelärantakadun kulmassa on vaalea vuonna 2013 valmistunut 5-kerroksinen kerrostalo. Kulmaus on sisäänvedetty ja alin kerros on niin kutsuttu maanpäällinen kellari, eli sen julkisivut ovat umpinaiset.

Vastapäätä suunnittelualueen tonttia on 1940-1950-luvulla rakennettuja asuintaloja. Valtakadun kulmassa on tyhjä tontti.

## **Kaupunkirakenne**

Suunnittelualue sijoittuu kaupungin ruutukaavakeskustan alueelle, jonka korttelirakenne muodostuu pääosin katutilaan rajautuvista rakennuksista. Kerroslukumäärät vaihtelevat Sauvosaaren alueella verrattain monimuotoisesti.

## **Kiinteät muinaisjäännökset**

Alueella ei ole tiedossa olevia muinaismuistolain (295/63) perusteella suojeltavia kiinteitä muinaisjäännöksiä.

## Kunnallistekninen verkosto

Suunnittelualue tukeutuu olemassa olevaan kunnallistekniseen verkostoon.

## 3.4 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa. Kiinteistön omistaja on anonut kaavamuutosta.

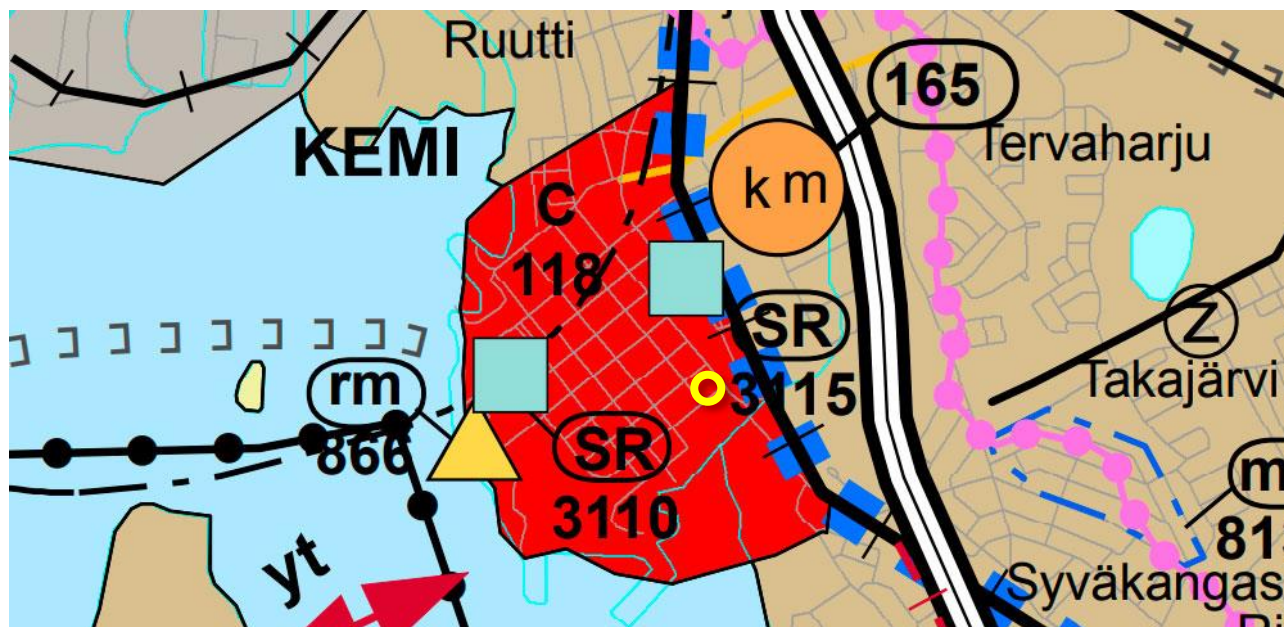
## 3.5 Suunnittelutilanne

### 3.5.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Kaavamuutosta varten on laadittu maanomistajan toimesta erillinen luonnossuunnitelma (Arkkitehti-toimisto Pekka Salmi), jossa on tutkittu asuinkerrostalon sijoittamista tontille. Luonnossuunnitelma oli mukana kaavamuutosanomuksessa, jonka mukaan kaupunginhallitus (17.6.2024 § 208) päätti panna kaavamuutoksen vireille. Luonnossuunnitelma toimii kaavamuutoksen pohjana.

## Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Länsi-Lapin maakuntakaava, jonka ympäristöministeriö on vahvistanut 19.2.2014.



6. Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta ja siihen liittyvistä kaavamerkinnoistä ja -määräyksistä. Suunnittelualueen sijainti merkitty keltaisella.

## C

**Keskustatoimintojen alue**

Merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten palvelu-, hallinto-, ja muiden toimintojen alueita, sisältäen myös asumista sekä liikenne-, puisto- ja viheralueita.

*Kaupun suuryksiköiden toteuttamisen ajoittamisessa on otettava huomioon kaupunkiseudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen siten, ettei palvelutarjonnassa aiheudu alueellisia tai väestöryhmittäisiä palvelujen saavutettavuuden kannalta kielteisiä muutoksia.*

**KOHDEKOHTAISET SUUNNITTELUMÄÄRÄYKSET:**

**C 118 (Kemi):** Alueelle sijoitettavien vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäiskerrosala on yhteensä enintään 33 000 k-m<sup>2</sup>. Suurimittakaavaisten rakennusten sijoittamisessa ruutukaavakeskustaan tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että rakennetun ympäristön arvoja vaalitaan ja ettei kaupunkikuvaan ja rakennusperintöön liittyviä arvoja heikennetä.

Kunta	KEMI	Muokauspvm	29.3.2012
Kohde	C 118 KEMI		
Aluekuvaus	Kemin keskustatoimintojen alue muodostuu Kemin ydinkeskustan Sauvosaaren alueesta ja sisältää keskustan ruutukaava-alueen. Alue on rajattu kaavakartalle. Kemin kaupunkikeskusta muodostaa monipuolisen asumisen, palvelujen, hallinnon ja muiden keskustatoimintojen alueen, joka on rakentunut historiallisen ruutukaavan puitteissa. Keskustassa on runsaasti kulttuurihistoriallisesti arvokkaita alueita. Ympäristörakentamisella on viime aikoina parannettu niin kesäistä kuin talvistakin kaupunkikuvaa, ja Sisäsataman alue on kehittynyt merkittäväksi virkistys- ja matkailukohteeksi. Kemi sijaitsee Perämerenkaaren kehityskäytävällä ja kaupunkikehittämisen kohdealueella (kk 8500). Alueelle on osoitettu virkistys-/ matkailukohte Kemin sisäsatama ja lumilinna (rm 866). Kemin keskustassa valtakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön RKY 2009 -kohteita ovat Kemin ruutukaava-alue ja kirkon ympäristö (SR 3110) sekä Lapin keskuspaikkojen linja-autoasemiin kuuluva Kemin linja-autoasema (SR 3115).		
Varausperuste	Keskustatoimintojen alue		
Kehittämisperiaate	Kaupungin keskustaa kehitetään monipuolisten keskustatoimintojen alueena. Lisärakentaminen suunnataan täydennysrakentaa keskustan eheyttämiseen ja tiivistämiseen sekä ympäristön laadun parantamiseen. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Uudis- ja lisärakentamista suunniteltaessa otetaan huomioon keskustan kaupunkikuvalliset arvot ja sovitetaan rakentaminen arvokkaaseen rakennuskantaan ja kulttuuriympäristöön.		

**Yleiskaava**

Suunnittelualueella on voimassa keskialueiden oikeusvaikutteinen yleiskaava (YK 4), jonka Kemin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 17.6.2002 § 134 ja joka on saanut lainvoiman 23.10.2003.

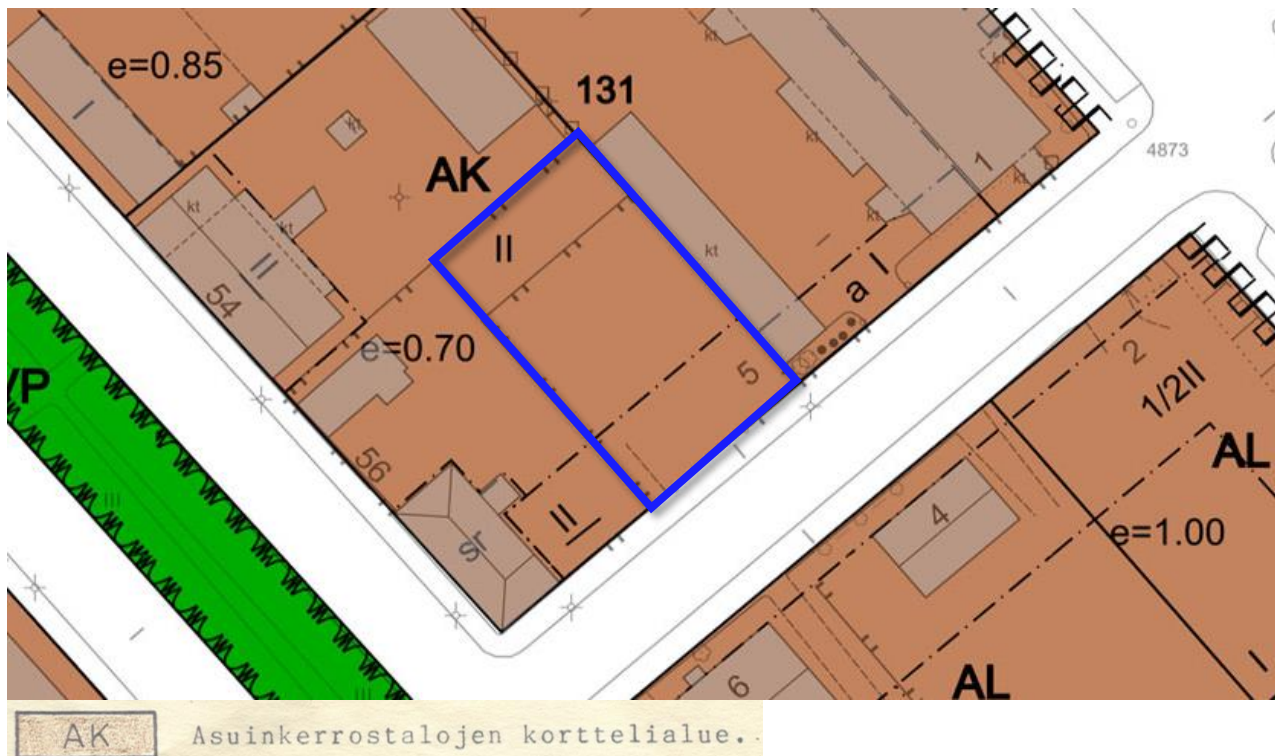


**AK** Kerrostalovaltainen asuntoalue. Kortteli-  
tehokkuus e=0,45 – 1,00.

7. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta ja siihen liittyvistä kaavamerkinnoistä ja -määräyksistä. Suunnittelualueen sijainti rajattu sinisellä.

## Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 21.5.1990 hyväksytty asemakaava.



8. Ote voimassa olevasta asemakaavasta ja siihen liittyvistä kaavamerkinnoistä ja -määräyksistä. Suunnittelualueen sijainti rajattu sinisellä.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Maanomistaja on selvittänyt rakentamattoman tontin käyttömahdollisuuksia ja on anonut kohteeseen kaavam muutosta.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutoksesta on tehnyt aloitteen yksityinen maanomistaja. Kaavamuutos on tullut vireille kaupunginhallituksen 17.6.2024 § 208 päätöksellä. Vireilletuloilmoitus on julkaistu 22.8.2024. Päätöksen mukaisesti asemakaavassa tutkitaan mahdollisuutta osoittaa tontille 4-kerroksinen kerrostalo.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Kaavan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa alueen kaavoitus koskee.

#### **Viranomaisten, yritysten ja yhteisöjen osalta osallisia ovat:**

- Lapin Ely-keskus
- Lapin pelastuslaitos
- Kemin Energia ja Vesi Oy
- Tornionlaakson museo

Osallisille ja kuntalaisille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

#### 4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallisille varattiin mahdollisuus esittää mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävällepanon jälkeen 22.8.2024 alkaen.

Naapurikiinteistön asunto-osakeyhtiö esitti mielipiteen kaavahankkeesta OAS:n nähtävällepanon yhteydessä. Mielipiteeseen on kirjattu seuraavasti:

*”Toteutuessaan Etelärantakatu 5 rakennus on merkittävä maisema- ja näköalamuutos Etelärantakatu 1 asukkaille. Etelärantakatu 5 rakennuksen kerroskorkeus on liian korkea, rakennus on massiivinen ja iso, suhteessa tontin kokoon. Rakennus on sijoitettu liian lähelle katua ja viereisiä rakennuksia. Nämä seikat huomioon ottaen, Etelärantakatu 5 rakennuksen toteutuessa, vaikuttaa se suoraan Etelärantakatu 1 osakkeiden arvoon alentavasti. Taloyhtiön hallitus esittää vaatimuksenaan Etelärantakatu 5 rakennushankkeen eväämistä kokonaan, tai toteutuessaan kerroskorkeus oltava maksimissaan kaksi kerrosta.”*

- ➔ Mieli pide tuodaan kaavan valmistelussa tiedoksi. Kaavoitus katsoo, että kaavatyössä tarkastellaan ympäristöllisten ja kaupunkikuvallisten vaikutusten lisäksi muun muassa kaupunkirakenteen tehokkuutta ja toteutettavuutta. Huomioitavana on lisäksi maanomistajien yhdenvertainen kohtelu.
- ➔ Kohde sijaitsee kaupungin keskustassa, jonka korttelirakenteeseen sisältyy jo nykyisellään vastaavaa kerrostalorakentamista. Luonnossuunnitelmassa on osoitettu, että kaikki tarvittavat toiminnot on mahdollista sijoittaa tontille. Suunnitelman voi katsoa vastaavan mitoitukseltaan ja ulkonäöltään esimerkiksi Valtakatu 53 kohdetta ja ulkonäöllisesti kohdetta Valtakatu 57. Näiden seikkojen vuoksi hankkeen voidaan katsoa soveltuvan ympäristöönsä ja sillä huomioidaan täten myös maanomistajien yhdenvertainen kohtelu.

Asemakaavan valmisteluaineisto asetettiin julkisesti nähtäville 16.10.-6.11.2024 (Alueidenkäyttölaki 62 § ja MRA 30 §) kaupungintalon 4. kerroksen ilmoitustaululle sekä kaupungin nettisivuille. Asemakaavan valmisteluaineiston nähtävänäolosta tiedotettiin netissä kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä lehdessä. Valmisteluaineistosta ei jätetty mielipiteitä.

Saatujen lausuntojen perusteella kaava-aineistoa päivitettiin ja valmisteluaineisto päätettiin asettaa uudelleen nähtäville tammikuussa 2025.

Asemakaavan 2. valmisteluaineisto asetettiin julkisesti nähtäville 15.1.-5.2.2025 (Alueidenkäyttölaki 62 § ja MRA 30 §) kaupungintalon 4. kerroksen ilmoitustaululle sekä kaupungin nettisivuille. Nähtävilläolosta tiedotettiin netissä kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä Lounais-Lappi -lehdessä. Aineistosta jätettiin yksi mielipide naapurikiinteistön omistajilta ja asukkailta. Vastine mielipiteeseen löytyy selostuksen liitteistä.

- ➔ Jätetyn mielipiteen perusteella kaavamääräystä uudisrakennuksen ikkunoiden osalta on tarkennettu.



### 4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Lähtökohtaisesti tarvetta erillisille viranomaisyhteistyöneuvotteluille ei ole, koska kaavamuutoksella ei ole maakunnallista tai valtakunnallista vaikuttavuutta. Neuvottelut pidetään, mikäli niiden järjestämiselle syntyy tarve kaavaprosessin aikana. Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavan valmisteluvaiheen sekä ehdotusvaiheen kuulemisten yhteydessä ja näiden yhteenvedot sekä niihin annettavat vastineet lisätään kaavaselostuksen liitteeksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto lähetettiin tiedoksi eri viranomaistahoille.

Kaavan valmisteluaineistosta pyydettiin molempien nähtävilläpitojen yhteydessä lausunnot Lapin ELY-keskukselta, Lapin pelastuslaitokselta, Kemin Energia ja Vesi Oy:ltä ja Tornionlaakson museolta.

1. valmisteluvaiheen yhteydessä lausuntoja saatiin Kemin Energia ja Vesi Oy:n kaukolämpöosastolta, Lapin pelastuslaitokselta, Lapin Ely-keskukselta ja Tornionlaakson museolta. Vastineet lausuntoihin löytyy selostuksen liitteistä.  
→ Saatujen lausuntojen perusteella kaava-aineiston vaihtoehtoverailua on päivitetty ja kaavaluonnoksen sisältöä on tarkennettu. Kaavan valmisteluaineisto asetettiin uudelleen nähtävillä tammikuussa 2025.
2. valmisteluvaiheen yhteydessä lausuntoja saatiin Kemin Energia ja Vesi Oy:ltä, Lapin pelastuslaitokselta, Lapin Ely-keskukselta ja Tornionlaakson museolta. Vastineet lausuntoihin löytyy selostuksen liitteistä.  
→ Lausunnot eivät aiheuttaneet muutoksia kaavaehdotukseen.

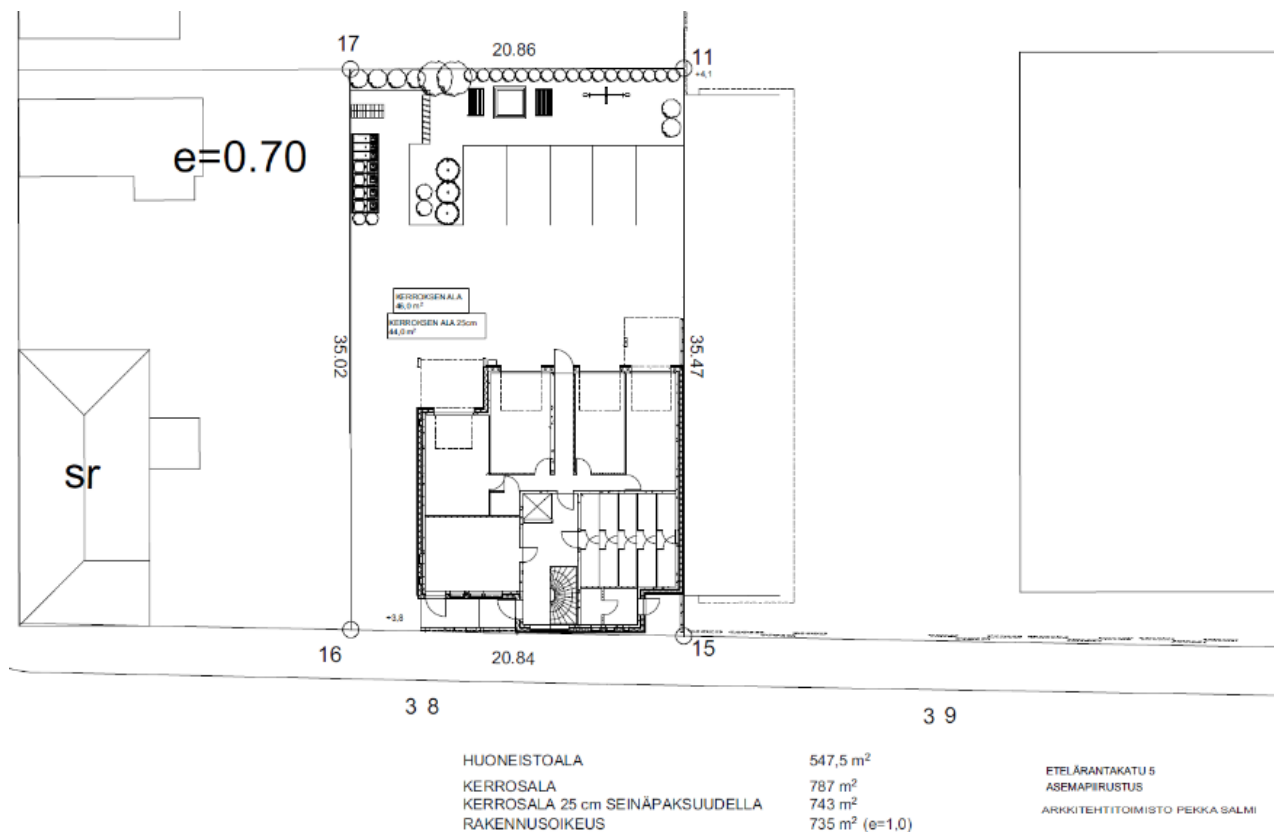
## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

### 4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavan tavoitteena on tutkia, onko alueelle mahdollista sijoittaa 4-kerroksinen asuinrakennus. Kiinteistön omistaja on teettänyt rakennuksesta alustavia suunnitelmia, joiden pohjalta asemakaavamuutosta tarkastellaan.

Kiinteistön omistajan toimesta teetetyt luonnossuunnitelman mukainen tilankäyttö voidaan katsoa tehokkaaksi, ja sen myötä sopivaksi keskusta-alueelle. Pienehköstä tontista huolimatta alustavassa suunnitelmassa on onnistuttu ratkaisemaan eri toimintojen mahtuminen tontille. Pihalla sijaitsevien

autonsäilytyspaikkojen lisäksi autotalleja on osoitettu rakennuksen pihatason kerrokseen. Pihatoimintoja on myös osoitettu katutasen lisäksi rakennuksen katolle. Tällä tavoin voidaan taata tiiviissä kaupunkirakenteessa viihtyisyyden lisäksi hulevesien hallintaan liittyviä seikkoja.



9. Tontin käytöstä laadittu luonnossuunnitelma: asemapiirros. © Arkkitehtitoimisto Pekka Salmi

## Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet eli VAT:t ovat osa alueidenkäyttölain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtion ja kuntien viranomaisten on otettava tavoitteet huomioon toiminnassaan ja edistettävä niiden toteuttamista. Viranomaisten tulee myös arvioida toimenpiteidensä vaikutuksia valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden suhteen. Valtioneuvosto on tehnyt päätöksen uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen. Valtioneuvoston päätös on tullut voimaan 1.4.2018.

Keskeiset teemat valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa ovat toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, tehokas liikennejärjestelmä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö, elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista suunnittelualueita koskevat seuraavat tavoitteet:

## Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyvin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.

## Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

## Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

### 4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kaavan ensimmäisen valmisteluvaiheen aineistosta saatujen lausuntojen perusteella kaavaluonnosta on tarkennettu kaupunkikuvaan liittyvien määräysten osalta.

## 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

### 4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Asemakaavamuutoksen valmisteluaineisto oli nähtävillä 16.10.-6.11.2024. Saatujen lausuntojen perusteella valmisteluaineistoa on täydennetty ja se on asetettu uudelleen nähtäville. Kaava-aineistoa tarkennettiin toiseen vaiheeseen mm. kaavamääräysten ja vaihtoehtovertailun osalta.

Asemakaavaluonnos perustuu ennen kaavatyötä tehtyyn suunnitelmaluonnokseen, jonka yhteydessä on tutkittu tontinkäyttövaihtoehtoja. Kerrosluvuksi on valikoitunut IV u 1/3. Korkeampi rakentaminen tukee kaupungin linjausta tiivistävästä yhdyskuntarakenteesta. Kaupunginhallitus on lisäksi kaavan käynnistämispäätöksellä asettanut tavoitteen 4-kerroksisen kerrostalon kaavoittamiseksi tontille.

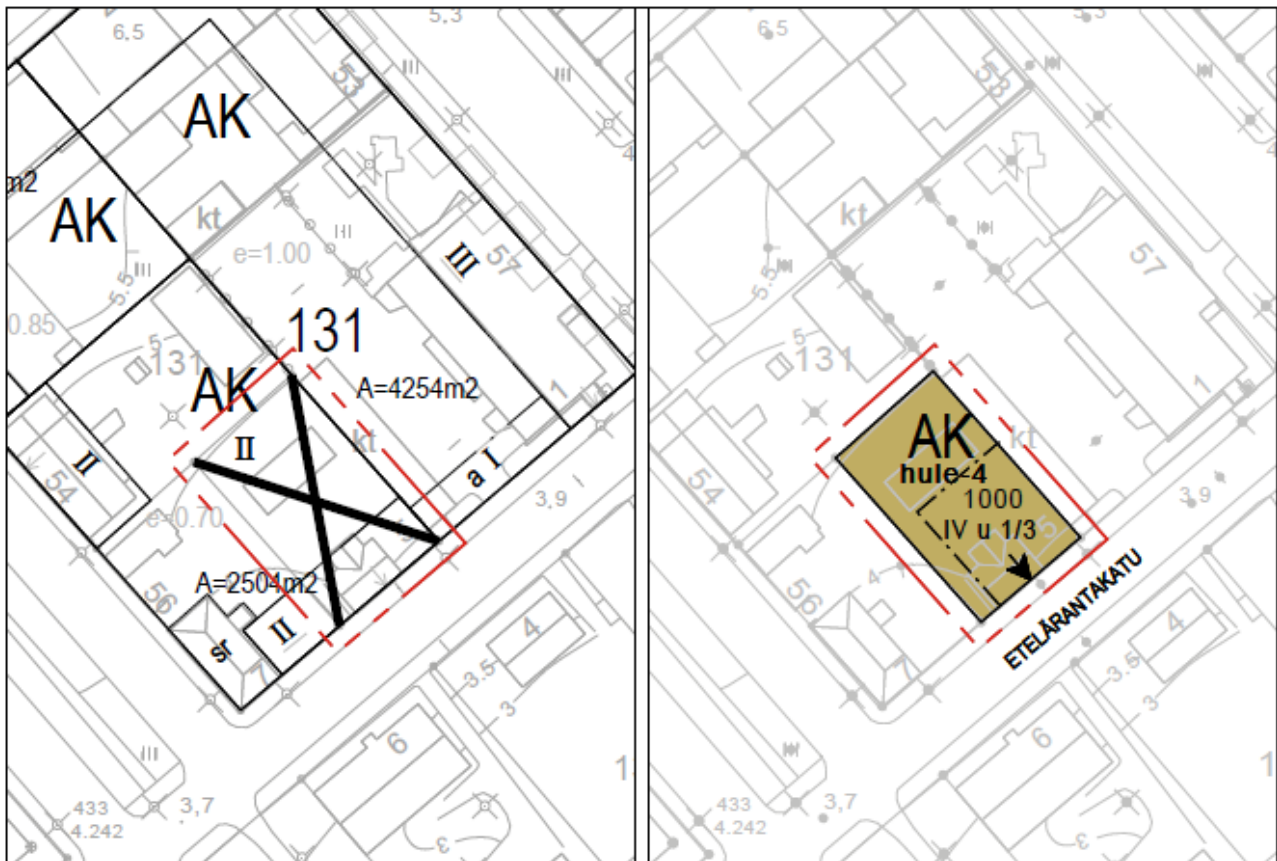
Vaihtoehtovertailua on tehty voimassa olevan asemakaavan kanssa. Vaihtoehtovertailua ja erityisesti kaavaluonnoksen mukaisen maksimirakentamisen vaikutuksia kaupunkikuvaan on tarkasteltu

massamallinnuksen avulla (ks. kappale 4.5.2 *Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu*).

Kaavaluonnoksessa tontin rakennusmassa on sijoitettu kiinni katutilaan, joka on yleinen ja kaupunkikuvan kannalta selkeä ratkaisu Sauvosaaren alueella. Kulkuyhteys tontille sijoittuu matalamman naapurirakennuksen puolelle, tuoden näin etäisyyttä erikorkuisten rakennusmassojen välille.

Luonnossuunnitelmassa on tutkittu muun ohella myös pihatoimintoja, kuten autopaikoituksen määrää ja sijoittelua. Kaavaluonnoksen autopaikkamääräys on luonnossuunnitelman perusteella mitoitukseltaan riittävä. Kaavaluonnoksessa on esitetty, että muita pihatoimintoja voidaan osoittaa myös rakennuksen katolle. Lisäksi kaavamääräyksissä on huomioitu viheristutukset, jotka liittyvät osaltaan myös hulevesien hallintaan. Kaavassa on esitetty erikseen hulevesiä koskeva määräys. Rakennusalarajauksen myötä kaava ei mahdollista kerrostalon lisäksi autokatosten rakentamista piha-alueelle. Tontille on osoitettava riittävä määrä virkistyspihaa ja istutuksia, joiden toteuttaminen ja käyttö vaikeutuisi autokatosten sallimisen myötä.

Rakennuksen soveltuvuudesta ympäristöön on tarkennetussa asemakaavaluonnoksessa määrätty seuraavaa: *”Uudisrakennuksen tulee kooltaan, muodoltaan, aukotukseltaan, mittasuhteiltaan ja väritykseltään täydentää ympäröivää rakennuskantaa niin, että niistä muodostuu kaupunkikuvallisesti yhtenäinen kokonaisuus. Uudisrakennuksen tulee olla kattomuodoltaan lounaispuolen päädyssä osin tai kokonaan harjakattoinen siten, että se mukailee 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.”*



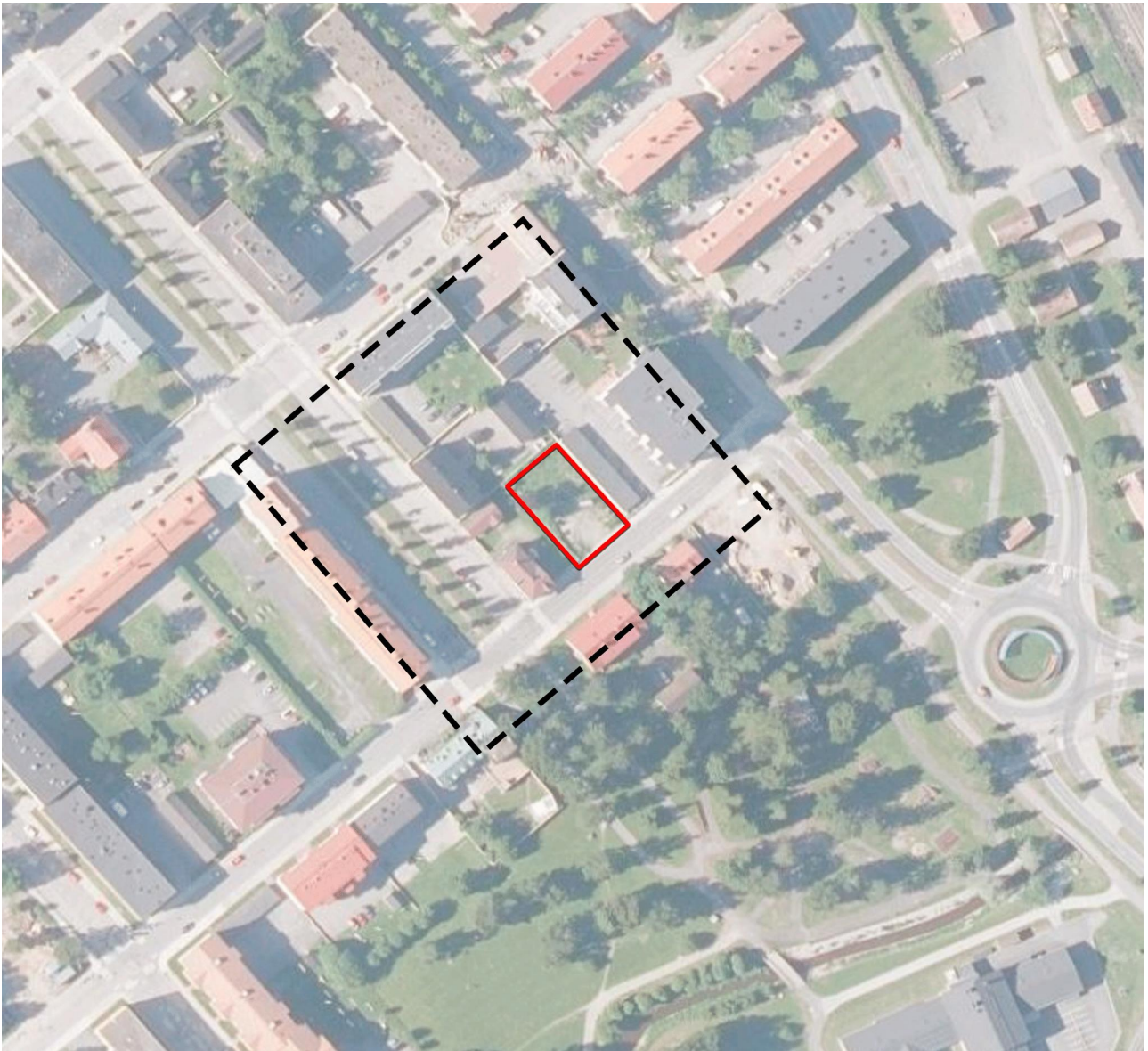
10. Tarkennettu asemakaavaluonnos. (Vasemmalla poistuva asemakaava.) Ei mittakaavassa.

#### 4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu


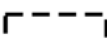
Kaavaluonnoksen vertailukohteenä on käytetty voimassa olevaa asemakaavaa (VE0), joka mahdollistaa alueelle rungoltaan 9,5 m syvän II-kerroksinen rakennuksen (jonka käyttötarkoitus on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi).

	Nykytilanne VE0	Kaavaluonnos VE1
Rakennusoikeus	515 k- m <sup>2</sup>	1000 k- m <sup>2</sup>
Kerrosluvu	II	IV u 1/3
Vaikutukset kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön	Voimassa olevan kaavan mukainen rakentaminen mahdollistaa alueelle II-kerroksisen rakennuksen, joka sopeutuisi kerroskorkeudeltaan Etelärantakadun ja Keskuspuistikadun nurkassa sijaitsevaan Kaakisen taloon, mutta loisi samaan aikaan suuren kontrastin	Voimassa olevaa kaavaa korkeamman massoitellun voi katsoa luovan yhtenäisempää ympäristöä vaikutusalueelle suhteessa naapurirakennuksiin. Massamallinnuksessa esitetty rakennusmassa yhdistyy tyyliltään ja ilmeeltään lähialueen kerrostaloihin, vaikkakaan se ei vastaa

	<p>tontin toisella puolella sijaitsevaan V-kerroksiseen kerrostaloon. Sauvosaaren alueella on kuitenkin jo olemassa kaupunkirakenteessa paljon rakennusmassojen vaihtelua ja kerroksellisuutta eri aikakausina rakennettujen rakennusten myötä.</p> <p>Voimassa oleva kaava johtaa todennäköisemmin nykytilanteen jatkumiseen eli tontin rakentumattomuuteen, sillä se on pienemmän kerroslukunsa (=vähemmän asuntoja) vuoksi resurssitehottomampi vaihtoehto kuin korkeampi rakennus. Nykyinen tyhjä tontti keskellä korttelirakennetta aiheuttaa kaupunkikuvaan epäsiisteyden ja yhdyskuntarakenteen hyödyntämättömyyden vaikutelmaa.</p> <p>Rakentuessaan rakennus sopisi harjakattoisena lähiympäristön matalakerroksiseen rakennuskantaan, mutta alempana esitetyistä havainnekuvista voidaan päätellä, että se ei laajempi vaikutusalue huomioituna loisi niin so- pusuhtaista ympäristöä kuin mittakaavaltaan suurempi rakennus.</p>	<p>mittakaavaltaan Kaakisen taloa. Massoit- telutarkastelun myötä todettiin, että Kaakisen talon puoleisessa päädyssä tulee olla harjakatto, mukailen Sauvosaaren perinteisen rakentamisen rakentamistapa. Tällöin rakennus sopeutuisi paremmin suojeltuun naapurirakennukseen.</p> <p>Kaavamuutoksen tontti on melko kapea. Katujulkisivuissa rakennusten mittasuhteiden voi katsoa olevan toisiinsa nähden tasapainossa. (Katso kuva 17.)</p> <p>Nykyisellään tontti on käyttämättä, jolloin ympäristön valmista yhdyskuntarakenteen verkostoa ei hyödynnetä.</p> <p>IV u 2/3 -kerroksinen rakennus on kustannustehokas rakentaa, joten sen toteutuminen alueelle olisi todennäköisempää kuin matalamman rakennuksen. Keskuksa-alueen tiivistäminen tukee myös kestävä kehityksen päämääriä.</p>
--	---	--



11. Kaupunkikuvallisen tarkastelun vaikutusalue.

-  Kaava-alueen rajaus  
 Kaupunkikuvallinen vaikutusalue

Kaupunkikuvallista tarkastelua on tehty massamallinnuksen avulla. Mallissa rakennukset ja ympäristö on esitetty suurpiirteisesti. Mallin tarkoituksena on ollut tutkia ja havainnollistaa uudisrakennukselle sopivaa kokoa ja muotoa.

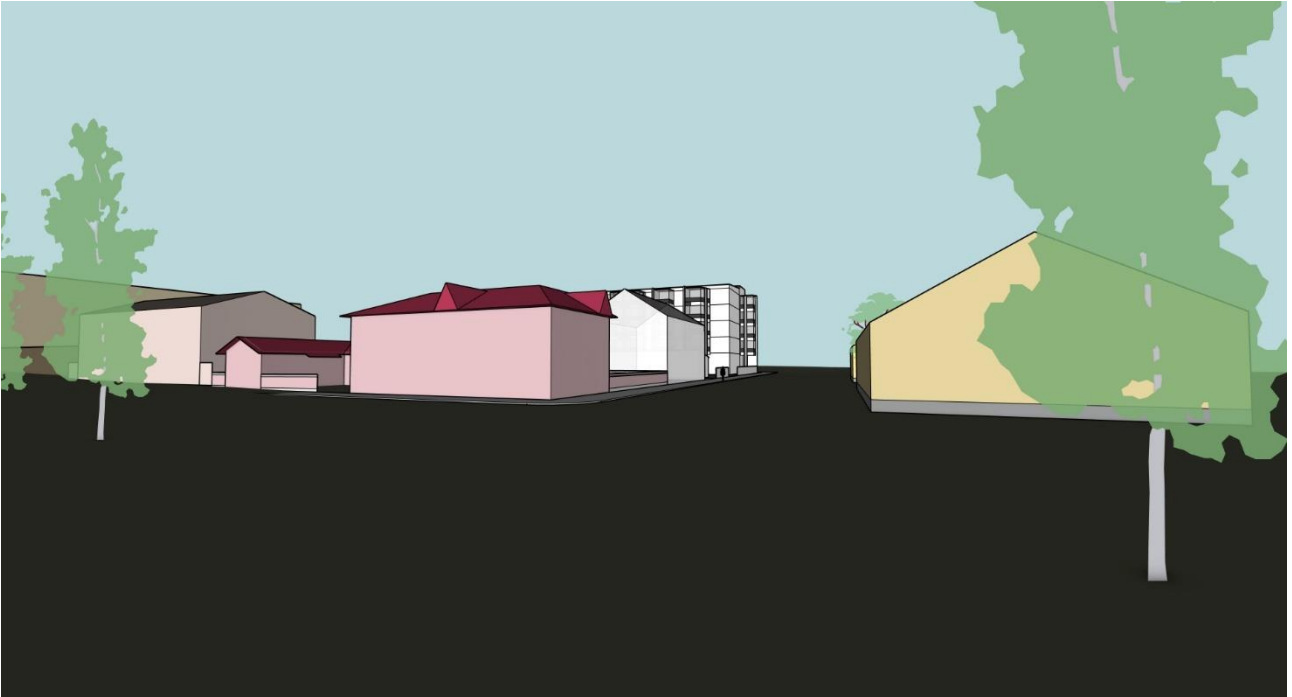


12. VE0. II-kerroksinen rakennus luo suuren kontrastin viereiseen kerrostaloon, mutta on kooltaan sopiva viereisiin mataliin rakennuksiin nähden.

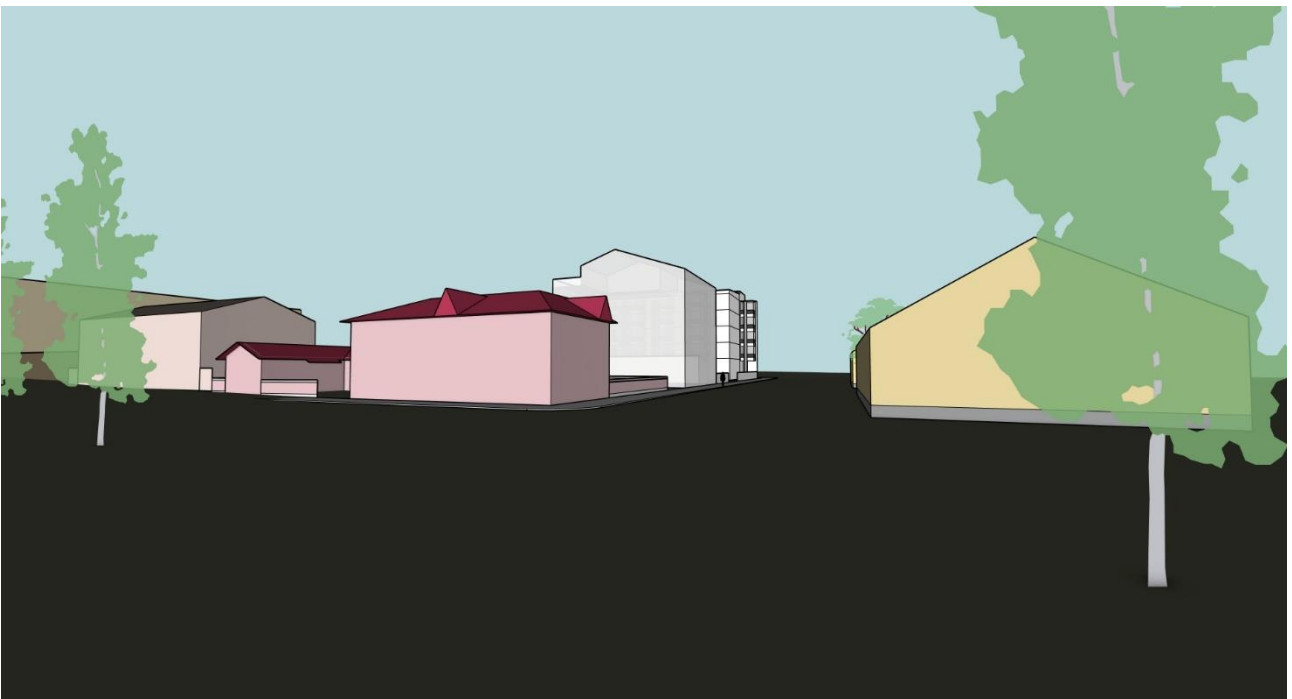


13. VE1. IV-kerroksinen rakennus on sopusuhtaisempi vaihtoehto, kun huomioidaan kaikista lähialueen rakennuksista muodostuva kokonaisuus. Rakennuksen kattomuoto voisi olla naapurikerrostalon puolelta murrettu/moderni. Murrettu kattomuoto mahdollistaisi rakennuksen katolle myös viherpihan.





14. VE0. II-kerroksinen rakennus on sopusuhtainen lounaasta päin katsottuna, suhteessa kuvan etualan rakennusmassoihin.



15. VE1. Rakennuksen kattomuotoon on esitetty perinteisempää linjaa Kaakisen talon puolelle. Kaavassa osoitetaan, että mikäli rakennuksen lounaisjulkisivu edustaa perinteistä muotokieltä, se huomioi ympäröivää rakennuskantaa muita kattomuotoja paremmin.



16. VE0. Rakennuksen korko suhteessa viereisiin rakennuksiin: rakennusmassa jää matalaksi verrattuna naapurikerrostaloon.



17. VE1. Rakennuksen korko suhteessa viereisiin rakennuksiin: rakennusmassat laskevat portaittain Valtakadun suunnalta Kaakisen talon korkoasemaa kohti.



18. Suunnittelualan välittömässä läheisyydessä sijaitsevat kerrostalot (Valtakatu).



19. Suunnittelualan näkymiä Keskuspuistokadun ja Etelärantakadun kulmauksesta. Kuva © Goole Maps 2019.

	Nykytilanne VE0	Kaavaluonnos VE1
Vaikutukset luontoon	Voimassa olevan kaavan mukaisella rakentamisella ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia luontoon. Tontti on osittain pusikoitunut ja rakentamisen myötä alue siistiytyisi. Kaava-alue sijoittuu rakennettuun ympäristöön kaupungin keskustaan.	Kaavamuuoksella ei ole vähäistä suurempia vaikutuksia luontoon. Tontti on osittain pusikoitunut ja rakentamisen myötä alue siistiytyisi. Kaava-alue sijoittuu rakennettuun ympäristöön kaupungin keskustaan.
Vaikutukset liikenteeseen	Kohde sijaitsee ruutukaava-alueella ja voimassa olevan kaavan toteutumisella ei arvioida olevan vähäistä suurempia liikenteellisiä vaikutuksia.	Kohde sijaitsee ruutukaava-alueella ja vaihtoehdolla ei arvioida olevan vähäistä suurempia liikenteellisiä vaikutuksia.

<b>Muut vaikutukset</b>	Kaavan mukaisen rakentamisen toteutuminen ei aiheuta laajempia muutoksia talouteen. Mikäli tonttia ei rakenneta, jää olemassa oleva yhdyskuntarakenne hyödyntämättä täysimääräisenä. Tontin käyttämättömäksi jääminen on todennäköisempää, mikäli kaava ei mahdollista resurssitehokkaampaa rakentamista.	Kaavan mukaisen rakentamisen toteutuminen voi edesauttaa jossain määrin paikallista elinkeinoelämää. Tarjoamalla uusia asumisen vaihtoehtoja keskustaan edesautetaan keskustapalvelujen säilymistä. Asuminen palvelujen lähellä edesauttaa osaltaan hiilineutraalia liikuttamista.
-------------------------	---	--

### 4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta

Kemin keskustan elinvoimaisuuden kannalta yhtenä osa-alueena on tärkeää uudistaa ja eheyttää rakennuskantaa ja kaupunkirakennetta. Kaavaluonnos tukee hyvin tätä tavoitetta. Vaihtoehtoverailu osoittaa, että korkeampi rakennuskanta ei heikennä ympäristön arvoja.

### 4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

#### Vaikutusselvitysten ja arvioinnin tulokset

Valmisteluvaiheen tarkastelujen perusteella asemakaavaehdotuksessa esitetään kaavaluonnoksen mukaisen rakentamisen mahdollistamista tontille. Tarkastelun perusteella voidaan todeta, että kaavan salliman maksimin mukainen rakennusmassa soveltuu kokonaisu ympäristöön.

#### Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Muutosalueen naapurikiinteistöistä on jätetty prosessin aikana hanketta kohtaan kriittisiä mielipiteitä, joihin on vastattu kappaleessa 4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt sekä mielipiteiden vastineissa (selostuksen liitteenä). Asemakaavassa suojellun naapurikiinteistön huoli korkeamman rakennuksen aiheuttamasta häiriöstä asumismukavuuteen on pyritty huomioimaan tarkentamalla kaavamääräystä koskien uudisrakennuksen ikkunoita. Sama määräys tuo yksityisyyttä myös Valtakadun puoleisen rajanaapurin suunnalle.

### 4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Valmisteluvaiheessa saatujen lausuntojen perusteella kaavan vaihtoehtoverailua täydennettiin ja kaavamääräyksiä tarkennettiin siten, että kaupunkikuvalliset arvot tulivat paremmin huomioiduksi. Tämän myötä päätettiin laittaa tarkennettu valmisteluaineisto uudelleen nähtäville.

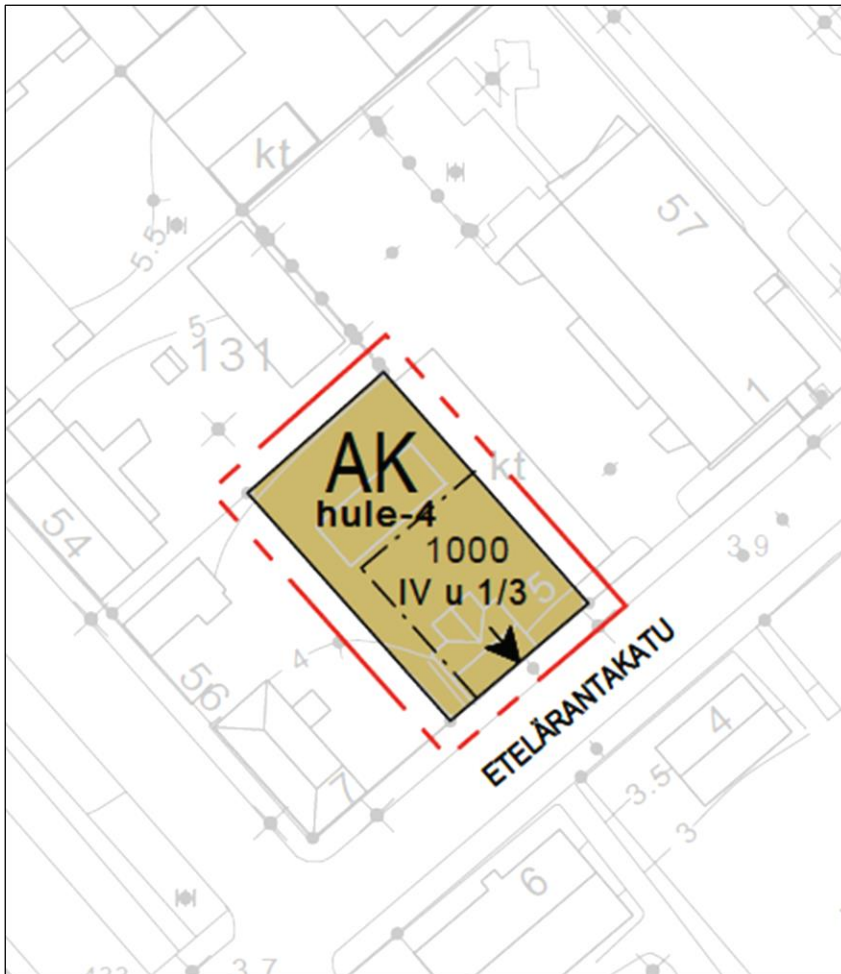
## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Asemakaavaratkaisu

Asemakaavaehdotus mahdollistaa tontille maksimissaan IV u 1/3 -kerroksisen asuinrakennuksen. Ullakkokerroksen rakentaminen on pinta-alaltaan rajattu, mikä mahdollistaa katon hyödyntämisen esimerkiksi virkistyspihana. Ullakolle saa rakentaa yhteistiloja ja porraskäytävän siten, että katolle toteutettavalle virkistyspihalle on esteetön päädy. Rakennuksen räystäskorkeus on rajattu korkeuteen +13,5 m maantasosta. Räystäskorkeus linjaa rakennuksen korkonäkymää kadun suuntaan, jolloin osittainen ullakkokerros ei tule näkymään katunäkymässä ns. lisäkerroksena. Räystäslinja rajaa vaikutelmaa rakennuksesta 4-kerroksen korkuiseksi.

Määräyksiin on kirjattu lisäksi, että rakennuksen tulee olla lounaispuolen päädyssä osin tai kokonaan harjakattoinen. Tällä määräyksellä varmistetaan rakennuksen soveltuvuutta ympäristöön.

Ehdotuksessa on osoitettu rakennuksen sijoittaminen tontille, kiinni katutilaan. Rakennusoikeutta on 1000 k-m<sup>2</sup>. Asemakaavamääräyksissä ohjataan mm. rakentamistapaa. Määräyksiä on tarkennettu kaavan valmisteluvaiheiden aikana.



20. Kuvaote asemakaavaehdotuksesta. Ei mittakaavassa.

## 5.2 Kaavan vaikutukset

### 5.2.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan vaikutuksia on kuvattu kappaleessa 4.5.2 *Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu*. Ehdotus vastaa vaikutusarvioinniltaan kaavaluonnosta VE1.

### 5.2.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavalla ei katsota olevan vähäistä suurempia vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön.

### 5.2.3 Asemakaavaluonnoksen suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Alla olevaan taulukkoon on osakokonaisuuksittain jaoteltuna ne valtakunnallisen alueidenkäyttötavoitteet, joita asemakaavamuutoksella edistetään ja jotka on tunnistettu erityisesti koskevan kaavamuutoksessa käsiteltäviä kysymyksiä.

<p><b>Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen</b></p>	<p>Edistetään koko maan monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan eri alueiden elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.</p> <p>Luodaan edellytykset vähähiiliselä ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.</p>	<p>Kortteli on keskustassa, joten alueelle korkeamman rakennusoikeuden esittäminen edistää yhdyskuntakehitystä ja on resurssitehokasta. Samalla uuden rakennuskannan rakentamisen mahdollistaminen lisää muuttotappiokunnan elinvoimaa ja houkuttelevuutta.</p> <p>Kaavamuutos tukee resurssitehokasta yhdyskuntakehitystä, sillä se mahdollistaa olemassa olevan rakenteen tiivistämisen.</p>
<p><b>Terveellinen ja turvallinen elinympäristö</b></p>	<p>Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallintaa varmistetaan muutoin.</p>	<p>Kaavan suunnittelussa huomioidaan huoleisiin liittyvät riskit.</p> <p>Kaavamuutosalue ei sijoitu tulvariskialueelle.</p>
<p><b>Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat</b></p>	<p>Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.</p>	<p>Suunnittelussa huomioidaan rakennettu ympäristö. Naapuritontilla on kaavassa suojeltu rakennus. Kaavan toisessa valmisteluvaiheessa on mallinnettu korttelin ja lähiympäristön rakennusmassoja ja tämän avulla arvioitu kaavamuutoksen vaikutuksia tarkemmin muun muassa kulttuuriympäristöön. Kaavaehdotukseen on täsmennetty määräyksiä, jotta kulttuuriympäristölliset arvot tulee huomioitua paremmin.</p>

## 5.2.4 Kaavaluonnoksen suhde maakuntakaavaan

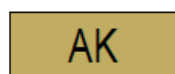
Asemakaavalla edistetään maakuntakaavan toteuttamista.

## 5.2.5 Kaavaluonnoksen suhde yleiskaavaan

Asemakaavaluonnos toteuttaa voimassa olevaa yleiskaavaa. Rakennusoikeuden määrä ylittää vähäisessä määrin yleiskaavassa osoitetun maksimirakentamistehokkuuden, mutta hankkeen luonnostutkielmassa sekä kaavamuutoksen muussa arvioinnissa on osoitettu, että onnistuneella suunnittelulla tontinkäytön tarpeet voidaan toteuttaa pienellä tontilla käyttötarkoituksen mukaisesti.

## 5.3 Kaavamerkinnot ja -määräykset

### ASEMAKAAVAMERKINNÄT:



Asuinkerrostalojen korttelialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.

131

Korttelin numero.

ETELÄRANTAKATU

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

1000

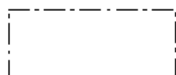
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

IV u 1/3

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



Rakennusala.



Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

hule-4

Tontilla tulee varautua imeyttämään tai viivyttämään hulevesiä. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesisuunnitelma (mukaan lukien kattovedet).



## ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

1. Rakennettaessa 5 metriä lähemmäs tontin kadunpuoleista rajaa tai tontilla sijaitsevia autopaikkoja on asuinhuoneen ikkunan alareunan korkeuden maanpinnasta oltava vähintään 180 cm.

2. Rakennuslupaa haettaessa on tonttia varten osoitettava vähintään seuraavat autopaikat:

- asunnot: 1 autopaikka asuntoa tai asutokerrosalan 80 m<sup>2</sup> kohti

Sauvosaaren asuinrakentamishankkeissa rakennuslupaa anottaessa on esitettävä perusteltu selvitys kohteen autopaikoituksen mitoituksesta. Tontille osoitetun rakennusoikeuden edellyttämät autopaikat tulee sijoittaa ja mahtua tontin alueelle.

3. Pihasuunnittelussa ja autopaikkojen sijoittelussa on huomioitava liikenneturvallisuus ja katuliittymät sekä riittävä lumitila.

Rakentamatta jäävät korttelinosat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa.

Rakennusluvan yhteydessä on esitettävä koko tonttia koskeva pihajärjestely- ja istutussuunnitelma, jossa istutusten riittävä määrä tulee arvioida. Suunnitelma on toteutettava rakentamisen yhteydessä.

Tonteilla on varattava yhtenäistä leikkiin ja oleskeluun soveltuvaa tilaa vähintään 200 m<sup>2</sup>. Alueen tulee olla tarkoituksenmukaisella tavalla ajoneuvoliikenteestä ja jätteiden säilytykseen ja tomutukseen tarkoitetuista laitteista eristetty. Virkistyspihaa voi osoittaa myös rakennuksen katolle.

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

Uudisrakennuksen tulee olla kattomuodoltaan lounaispuolen päädyssä osin tai kokonaan harjakattoinen siten, että se mukailee Sauvosaaren perinteistä rakentamistapaa.

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.

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.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteutusta ohjaavat kaavamerkinnot ja -määräykset. Kaava on toteutettavissa, kun kaavamuuutos saa lainvoiman. Asemakaavan toteutumista ohjaa ja seuraa Kemin kaupungin rakennusvalvonta.

Kemissä 4.3.2025

kaavoitusarkkitehti Saija Alakare

kaavasuunnittelija Miisa Saukkonen