

Etelärantakatu 5:n asemakaavamuutos

Kaupunginhallitus 17.06.2024 § 208

Valmistelu

Kaavoitusarkkitehti Saija Alakare, 10.6.2024, puh. 050 410 2969.

Kiinteistönomistaja hakee kaavamuutosta tontilleen osoitteessa Etelärantakatu 5, Kemi. Hakemuksessa esitetään tavoite asemakaavan muutoksen tutkimiselle siten, että tontille voitaisiin rakentaa 4-kerroksinen asuinkerrostalo, jonka kerrosala olisi 735 m² ja lisäksi maanpäällinen kellari 245 m². Talon autotallit, varastot ja tekniset tilat sijaitsisivat ensimmäisessä kerroksessa ja asuinhuoneistot 2.-4. kerroksessa. Eri kokoisia asuntoja on esitetty kohteeseen yhteensä 9 kappaletta. Rakennuksen ylätasanteelle on esitetty hakemuksen suunnitelmissa viherpiha. Tavoitteena on hakemuksen mukaan rakentaa viihtyisiä asuntoja ja siten lisätä laadukasta asuntotarjontaa kaupungin keskustaan.

Voimassa olevassa asemakaavassa vuodelta 1990 tontti on käyttötarkoitukseltaan asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), jolle on osoitettu ehdottomasti käytettävänä kerroslukumäärä II-kerrosta ja rakennusoikeus on osoitettu tehokkuuslukuna $e=0,7$. Tontti on kooltaan 735 m², jolloin rakennusoikeuden määräksi tulee 514,5 k-m². Tontin käytön lisäksi kaavamuutoksessa tulee huomioitavaksi suunnittelukohteen lähiympäristö, johon kuuluu muun muassa katunäkymät ja vastapäiset ja viereiset rakennukset. Viereisellä tontilla Keskuspuistikadun puolella on yksikerroksinen suojeltu rakennus ja Valtakadun puolella 5-kerroksinen kerrostalo sekä autokatos.

Liitteenä asemakaavamuutoshakemus sekä karttaote alueen voimassa olevasta asemakaavasta.

Esittelijä

Kaupunginjohtaja Matti Ruotsalainen

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus hyväksyy asemakaavamuutoshakemuksen ja päättää panna kaavamuutoksen vireille.

Päätös

Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavamuutoshakemuksen ja päätti panna kaavamuutoksen vireille.

Elinvoimalautakunta 19.03.2025 § 25
335/10.02.03/2024

Valmistelu

Kaavoitusarkkitehti Saija Alakare, puh. 050 410 2969

Kaavoitus on valmistellut Etelärantakatu 5:n asemakaavaehdotuksen kaupunginhallituksen hyväksymän kaavamuutoshakemuksen mukaisesti.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia mahdollisuutta sijoittaa alueelle IV-kerroksinen asuinkerrostalo nykyisen asemakaavan salliman II-kerroksisen rakennuksen sijaan.

Kohde sijaitsee Kemin ruutukaava-alueella. Samassa korttelissa on nykyisellään eri ikäistä rakennuskantaa. Muutosalueen läheisyydessä on asuinrakennuksia, joiden kerroslukumäärät vaihtelevat välillä 1½ - V. Naapuritontilla on 1900-luvun alussa rakennettu Kaakisen asuinrakennus, joka on asemakaavassa suojeltu.

Valmisteluvaiheen aineisto on ollut julkisesti nähtävillä 16.10.-6.11.2024. 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 vaihtoehtoverailua päivitettiin ja kaavamääräyksiä tarkennettiin.

Valmisteluaineisto asetettiin uudelleen nähtäville 15.1.-5.2.2025.

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 kaavaratkaisuun.

Jätetyn mielipiteen perusteella tarkennettiin uudisrakennuksen ikkunoita koskevaa kaavamääräystä siten, että vaikutukset naapuritaloihin voidaan minimoida. Asemakaavatarkastajien näkemyksiä kaavaehdotuksesta kysyttiin sähköpostitse. Tarkastajat eivät jättäneet ehdotuksesta huomautuksia.

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.

Ehdotuksessa on osoitettu rakennuksen sijoittaminen tontille, kiinni katutilaan. Rakennusoikeutta on osoitettu 1000 k-m².

Asemakaavamääräyksissä ohjataan mm. rakentamistapaa.

Asemakaavaehdotuksesta on laadittu yritysvaikutusten arviointi. Sen johtopäätöksissä todetaan: *"Kaavamuutos toteuttaa kaupungin strategiaa ja mahdollistaa uuden kerrostalon rakentamisen keskustaan ja toteutuessaan piristää rakennustoimialaa."*

Liitteenä koosteet valmisteluaineistojen lausunnoista ja mielipiteistä sekä niihin valmistellut vastineet sekä asemakaavaehdotus. **Oheismateriaalina** kaavaselostus liitteineen.

Esittelijä

Elinvoimajohtaja Kimmo Heikka

Päätösehdotus

Lautakunta hyväksyy kaavan valmisteluaineiston, lausuntoihin ja mielipiteisiin esitetyt vastineet ja päättää asettaa asemakaavaehdotuksen alueidenkäyttölain 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville sekä pyytää MRA 28 §:n mukaisesti keskeisten viranomaisten lausunnot.

Päätös

Lautakunta hyväksyi kaavan valmisteluaineiston, lausuntoihin ja mielipiteisiin esitetyt vastineet ja päätti asettaa asemakaavaehdotuksen alueidenkäyttölain 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville

sekä pyytää MRA 28 §:n mukaisesti keskeisten viranomaisten lausunnot.

Pykälä tarkastettiin kokouksessa.