

Peurasaaren varikon asemakaavamuutos

Elinvoimalautakunta 24.09.2025 § 75

Valmistelu

Kaavoitusarkkitehti Saija Alakare, p. 050 410 2969

Kaavoitus on valmistellut Peurasaaren varikon asemakaavamuutoksen. Asemakaava on tullut vireille kaupunginhallituksen kokouksessa 11.11.2024 § 334.

Kaavan tarkoituksena on mahdollistaa jätevedenpuhdistamon sijoittaminen varikon alueelle. Kemin Energia ja Vesi Oy on tehnyt selvityksiä uuden jätevedenpuhdistamon sijoituspaikalle. Vaihtoehtoina ovat olleet nykyisen puhdistamon eteläpuolinen alue sekä Kemin kaupungin omistaman varikkoalueen eteläinen puolisko, joka on vapautumassa Kemin kaupungilta. Selvitysten perusteella varikon alue on osoittautunut puhdistamolle nykyistä paikkaa soveltuvammaksi alueeksi.

Asemakaavan valmisteluaineisto pidettiin julkisesti nähtäville 9.4.-8.5.2025. Lausuntoja saatiin 3 kpl; Lapin pelastuslaitokselta, Ely-keskukselta ja Tornionlaakson museolta. Mielipiteitä ei jätetty. Asemakaavaehdotus on laadittu lausunnot huomioiden. Lausunnot ja niiden vastineet on koottu erilliseksi yhteenvedoksi. Museon lausunnon perusteella on laadittu erillinen alueinventointi ja konekeskuksen inventointi. Alueinventointi on selostuksen liitteenä. Konekeskusta koskeva inventointi on valmisteltu museon informaatioportaaliin. Edellä mainituista odotetaan museoviranomaisen kommentteja ja mahdollisia täydennystarpeita.

Kaavaehdotuksessa on osoitettu varikkoalueen radan puoleiseen laitaan uusi käyttötarkoituksimerkintä ET: *"Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue."* Muu osa korttelista jää käyttötarkoitukselle KTY: *"Toimitilarakennusten korttelialue."* Alueen kaakkoislaitaan jää suojaviheraluetta (EV).

Asemakaavatarkastajien kokous pidettiin 12.9.2025. Kokouksessa tarkennettiin mahdollisia pilaantuneita maita koskevaa määräystä sekä autopaikkavaatimusta. Asemakaavatarkastajilla ei ollut kaavaehdotuksesta muuta huomautettavaa.

Kaavaehdotuksesta on tehty yritysvaikutusten arviointi, jossa todetaan seuraavaa: *"Jätevesipuhdistamo on osa Kemin kaupungin kriittistä infrastruktuuria. Hanke palvelee kaupungin strategiaa ja uuden puhdistamon valmistuttua ravinnepäästöt vähenevät Kemin edustan merialueelle."*

Liitteenä kooste valmisteluaineiston lausunnoista ja niiden vastineet sekä asemakaavaehdotus. Oheismateriaalina kaavaselostus liitteineen.

Esittelijä

Elinvoimajohtaja Kimmo Heikka

Päätösehdotus

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

Päätös

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

Elinvoimalautakunta 10.12.2025 § 101
541/10.02.03/2024

Valmistelu

Kaavoitusarkkitehti Saija Alakare, puh. 050 410 2969

Asemakaavaehdotus pidettiin nähtävillä 8.10. - 6.11.2025. Nähtävilläolon aikana ehdotusvaiheen aineistosta lausunnot jätti Lapin pelastuslaitos ja Tornionlaakson museo. Kemin Energia ja Vesi Oy:n kaukolämpöosasto ilmoitti, että ei sillä ei ole lausuttavaa. Lapin Ely-keskus pyysi lausunnonleen jatkoaikaa, ja jätti lausunnon 20.11.2025. Muistutuksia ei jätetty.

Lapin pelastuslaitoksen lausunto merkitään tiedoksi ja siinä esiin nostetut tekniseen suunnitteluun liittyvät seikat tulee ottaa huomioon jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa.

Tornionlaakson museon lausunnossa todettiin muun muassa seuraavaa: *"Tornionlaakson museon näkemyksen mukaan alueen rakennuksista Peurasaaren varikon konekeskuksella on paikallista kulttuurihistoriallista merki-tystä, jota tulee vaalia asemakaavalla. Peurasaaren varikon konekeskus on edustava esimerkki 1940-luvun selkeälinjaisesta, pelkistetyistä ja käy-tännöllisestä toimitilarakentamisesta. Rakennuksen myöhemmät laajennukset on sovitettu rakennuksen alkuperäiseen tyyliin, ja rakennus on säilynyt yhtenäisenä julkisivuiltaan, materiaaleiltaan ja muotokieleltään. Rakennus toimii porttirakennuksena varikon korttelille saavuttaessa. Rakennus sijoittuu historiallisesti Kemin kaupungin kolmanteen merkittävään rakentamisivaiheeseen, jälleenrakennuskauteen ja osa hyvinvointiyhteiskunnan rakennusperintöä. Tornionlaakson museon näkemyksen mukaan kaavaehdotus ei riittävällä tavalla turvaa konekeskuksen/korjaamorakennuksen erityisiä arvoja aluei-denkäyttölain 54§ edellyttämällä tavalla. Museon näkemyksen mukaan rakennus tulee osoittaa suojeltavaksi asemakaavalla."*

Museon lausunnon johdosta kaavaehdotukseen on lisätty määräys: *"8. Alueen käyttöhistoria huomioiden korttelialueen rakennuskanta on kerroksellista. Konekeskuksen rakennuksella on paikallista kulttuurihistoriallista merkitystä, joka tulee huomioida alueen jatkokehittämisessä. Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa olemassa olevaan ympäristöön."*

Näin ollen alueen vanhimman rakennuksen, konekeskuksen, arvo pyritään huomioimaan ilman erillistä rakennussuojelumerkintää, samoin kuin muun rakennuskannan kerroksellisuus.

Lapin Ely-keskus pyysi lausunnonleen jatkoaikaa.

Lausunnossa huomautettiin määräysten sanamuodoista koskien maaperän pilaantuneisuutta sekä jätevedenpuhdistamon ympäristön pilaamisvaaraa sekä esitettiin perämerenketomarunan inventoinnin tarkentamista alalajien osalta. Nämä tarkennukset on tehty hyväksyttävänä olevaan aineistoon.

Ely huomautti myös, että varikon rakennusten osalta tulisi laatia inventoinnit lepakoiden ja räystäspääskyjen osalta. Valmisteluvaiheessa Ely ei maininnut näistä lajeista vedoten siihen, että luontoselvitys ei tuolloin ollut kaava-aineiston liitteenä, vaan oli sen tausta-aineistona. Selvitys on laadittu alueen aiempien kaavamuutosten yhteydessä ja on ollut Elyllä käytettävissä.

Alueelta ei ole havaintoja kummastakaan lajista, joten on epätodennäköistä, että näitä Peurasaarella esiintyisi. Näin ollen selvityksiä ei laadita. Vastineisiin on kirjattu mm. Xenus -lintutieteellisen yhdistyksen edustajan välittämä tieto, jonka mukaan Tiira-tietokannassa ei ole räystäspääskystä pesintäkauden aikaisia havaintoja 20 vuoden ajalta. Myöskään lepakosta ei ole tiedossa havaintoja alueelta.

Kaavoitus on valmistellut lausuntojen vastineet. Saatu palaute ei aiheuttanut muutoksia kaavakarttaan. Kaavamääräyksiin tehtiin teknisluonteisia täsmennyksiä ja lisättiin edellä esitetty määräys nro 8. Näiden muutosten ei katsota aiheuttavan MRA 32 § mukaista olennaista muutosta, joka edellyttäisi kaavan uudelleen nähtävillepanoa. Kaavaselistusta on tarkennettu lausunnoissa esiin nostettujen seikkojen osalta.

Liitteenä lausuntojen kooste ja niiden vastineet sekä hyväksyttävä asemakaavaehdotus. **Oheismateriaalina** asemakaavaselistus liitteineen.

Esittelijä

Elinvoimajohtaja Kimmo Heikka

Päätösehdotus

Lautakunta päättää hyväksyä kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen vastineet. Lisäksi lautakunta hyväksyy asemakaavaehdotuksen sekä esittää asemakaavan edelleen kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Päätös

Lautakunta päätti hyväksyä kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen vastineet. Lisäksi lautakunta hyväksyi asemakaavaehdotuksen sekä esittää asemakaavan edelleen kaupunginhallituksen ja kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.