

Peurasaaren varikon asemakaavan muutosehdotuksesta saadut lausunnot ja niiden vastineet

LAUSUNNOT	VASTINEET
<u>Lapin pelastuslaitos 8.10.2025:</u> Pelastuslaitoksen kannalta asemakaavassa pitää huomioida riittävät pelastustiet pelastus- ja ensihoitokalustolle. Kunnallistekniikkaa rakennettaessa pitää huomioida sammutusveden riittävä ja helppo saatavuus.	Huomioitava alueen jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa.
<u>Kemin Energia ja Vesi / kaukolämpö 5.11.2025:</u> Kenven kaukolämmön puolesta Peurasaaren varikon asemakaava muutokselle ei ole kommentoitavaa.	Merkitään tiedoksi.
<u>Tornionlaakson museo 6.11.2025:</u> Tornionlaakson museo on lausunut kaavamuutoksen vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 5.2.2025 sekä valmisteluaineistosta 8.5.2025. Kaavaehdotus vastaa pääosin valmisteluaineistossa nähtävillä ollut kaavaluonnosta. Alueelle on osoitettu <i>Toimitilarakennusten korttelialuetta</i> (KTY), <i>Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta</i> (ET), <i>Suojaviheraluetta</i> (EV) sekä <i>Katualueetta</i>. Rakennusten suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu II ja tehokkuusluvuksi eli kerrosalan suhteeksi tontin pinta-alaan on osoitettu $e=0.40$ (KTY) ja $e=0.50$ (ET). Rakennusala on osoitettu yhtenäisenä alueena kaikille tonteille. Muita määräyksiä rakennusten ulkoasuun tai niiden sopeuttamiseen olemassa olevaan rakennuskantaa ei ole annettu. <i>Asemakaavan muutos ja rakennettu kulttuuriympäristö</i> Kaavaselostuksesta ja kaavan liiteaineistona olevasta alueinventoinnista ilmenee suunnittelualueen asema osana kaupunkirakennetta ja kaupunkihistoriaa. Peurasaaren alueella on ollut viimeistään 1900-luvun alkupuolelta erilaisista teollisuus- ja varastotoimintoja. Sotien jälkeen kaupungin varikon toiminnot	

Tornionlaakson museon lausunto jatkuu...

siirrettiin nykyiselle paikalleen Peurasaaren hautausmaan pohjoispuolelta. Alueen ensimmäisen rakennuksen, nykyisen Peurasaaren varikon konekeskuksen ensimmäinen osa, autohalli on valmistunut 1946. Rakennuksen alkuperäistä suunnittelijaa ei inventoinnin yhteydessä ole pystytty selvittämään. Otaen huomioon suunnitteluvuoden, rakennuksen vanhin osa voi jopa olla suunniteltu Kululaitosten ja yleisten töiden ministeriön rakennusosaston Lapin rakennuspiirin toimistossa, joka ensimmäisinä jälleenrakennusvuosina sijaitsi Kemissä. Vuonna 1963 toteutetun laajennuksen on suunnitellut arkkitehti Milka Rautiola. Kemin Energian ja veden toimitilarakennuksen ensimmäisen osan on suunnitellut Arkkitehtitoimisto Veli Hyrskykari & co 1963/1964 ja rakennuksen viimeisin laajennus on valmistunut 2001. Rakennus on tyylipiirteiltään kerroksellinen. 1960-luvun lopulle tullessa varikon sekä vesi- ja sähkölaitoksen alue on laajentunut pääosin nykyisiin mittoihinsa ja suuri osa rakennuksista on jo rakentunut. Muu rakennuskanta on pääosin erilaisia varastohalleja. Myöhemmin vuosikymmeninä rakennuksia on laajennettu, pienempiä varastorakennuksia rakennettu ja purettu. Korttelin rakennuskanta on kerroksellista. Tornionlaakson museon näkemyksen mukaan alueen rakennuksista Peurasaaren varikon konekeskuksella on paikallista kulttuurihistoriallista merkitystä, jota tulee vaalia asemakaavalla. Peurasaaren varikon konekeskus on edustava esimerkki 1940-luvun selkeälinjaisesta, pelkistetyistä ja käytännöllisestä 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 rakentamisvaiheeseen, jälleenrakennuskauteen ja osa hyvinvointiyhteiskunnan rakennusperintöä. Tornionlaakson museon näkemyksen mukaan kaavaehdotus ei riittävällä tavalla turvaa konekeskuksen/korjaamorakennuksen erityisiä arvoja alueidenkäyttölain 54§ edellyttämällä tavalla. Museon näkemyksen mukaan rakennus tulee osoittaa suojeltavaksi asemakaavalla. Kaavan vaikutusten arvioinnin mukaan varikon alueen luonteen ja uuden puhdistamon sijoituksen vuoksi kaupunkilaisille näkyvään rakennettuun ympäristöön kohdistuvat muutokset eivät tule olemaan	Rakennusvalvonnan arkistosta on tarkistettu konekeskuksen ensimmäisiä lupapiirroksia, mutta suunnittelijan tiedoista ei ole saatu selvyyttä piirrosten laadun vuoksi. Kaupunginarkistosta ei ole löytynyt alkuperäisiä piirroksia. Museon esittämä arvio suunnitelmien mahdollisesta alkuperästä merkitään tiedoksi. Todetaan. Asemakaavaehdotukseen on täydennetty seuraava 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 tulee huomioiduksi, samoin kuin muun rakennuskannan kerroksellisuus.
---	--

Tornionlaakson museon lausunto jatkuu....

merkittäviä. Rakennuksia tullaan purkamaan suunnitellun uuden jäteveden puhdistamon alueelta ja mahdollisesti uusia korvaavia rakennuksia tullaan toteuttamaan kaupungin käyttöön jäävälle osalle korttelia. Kaavaselostuksen mukaan varikon huonokuntoista rakennuskantaa tullaan uudistamaan lähivuosina joka tapauksessa, mutta kaavamuutoksen toteutuessa aikataulut uudistusten osalta tulevat todennäköisesti nopeutumaan. Tornionlaakson museo huomauttaa, että asemakaava kuitenkin mahdollistaa koko alueen rakennuskannan uudistamisen, jolloin vaikutukset kaupunkikuvaan ovat merkittävämmät kuin nyt on arvioitu. Tämän vuoksi kaavamuutoksen yhteydessä tulee huolehtia rakennetun ympäristön arvojen säilymisestä alueidenkäyttölain 5§ ja 54§ edellyttämällä tavalla. Lisäksi Tornionlaakson museo muistuttaa, että alueidenkäyttölain 50§ mukaan asemakaavan tarkoituksena on muun muassa ohjata rakentamista ja muuta maankäyttöä kaupunki- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan sekä olemassa olevan rakennuskannan käytön edistämisen näkökulmasta.	Kuten museon lausunnossa on todettu, korttelin rakennuskanta on kerroksellista. Kaavoitus toteaa, että rakennetun ympäristön kerroksellisuus on niin muutosalueella kuin muuallakin usein vallitseva piirre ja itsessään rakennetun ympäristön ominaisuus. Rakennuskanta uudistuu vaihteittain niiltä osin, kuin kaavoituksessa tai muussa rakentamisen ohjaamisessa ei ole erikseen ohjattu vanhan säilyttämistä, huomioimista tai restaurointia. Kaavoitus katsoo, että lisätty kaavamääräys 8. ohjaa kaavamuutosalueen jatkokäyttöä alueen käyttöön sopivalla ja alueen arvot huomioivalla tavalla.
Lapin Ely-keskus 20.11.2025: Asemakaavan sisältövaatimukset ja vaikutusten arviointi Asemakaavan sisältövaatimuksista säädetään alueidenkäyttölain (AKL) 54 §:ssä ja vaikutusten arvioinnista AKL 9 §:ssä. AKL 57.1 §:n mukaan asemakaavassa voidaan antaa määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan asemakaava-alueen rakennettaessa tai muutoin käytettäessä (asemakaavamääräykset). <i>Pilaantuneet maa-alueet</i> ELY-keskuksen 8.5.2025 antamassa lausunnossa ELY-keskus katsoi pilaantuneista maa-alueista, että yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueelle (ET) tulee osoittaa saa- tai pima-merkintä ja sille tarvittava kaavamääräys: "Alueelle tulee tehdä maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointi ja tarvittaessa pilaantunut maaperä on puhdistettava ennen rakentamiseen ryhtymistä." Kaavamuutosehdotuksessa asia on huomioitu siten, että koko kaava-alueelle on osoitettu pilaantuneita maa-alueita koskeva kaavamääräys: "Alueen käyttöhistoria huomioiden korttelialueella voi olla maaperän pilaantuneisuutta. Maaperän puhdistustarpeen arviointi on tehtävä ennen rakentamiseen ryhtymistä / alueen toteuttamista." ELY-keskus toteaa, että pilaantuneita maa-alueita koskevat asiat on otettu huomioon riittävällä tavalla	

Lapin Ely-keskuksen lausunto jatkuu...

asemakaavamuutosehdotuksessa. ELY-keskus kuitenkin huomauttaa, että valtioneuvoston asetuksessa 214/2007 säädetään maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arvioinnista. Lapin ELY-keskus katsoo, että asemakaavamääräystä 7 tulisi täydentää seuraavasti: "Alueen käyttöhistoria huomioiden korttelialueella voi olla maaperän pilaantuneisuutta. Maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointi on tehtävä ennen rakentamiseen ryhtymistä/alueen toteuttamista". Luontoympäristö ELY-keskus toteaa, että vuonna 2017 tehty luontoselvitys on liitetty lausuttavana olevan kaavaehdotusaineistoon. Luontoselvityksessä huomionarvoiset luontoarvot on esitetty kartalla. Varsinaisella kaava-alueella ei edellä mainitussa selvityksessä ole havaittu huomionarvoisia luontoarvoja. Valmisteluaineistosta lausuntoa annettaessa ei ole ollut käytössä luontoselvitystä, joten ELY-keskus ei ole voinut ottaa 8.5.2025 antamassaan lausunnossa kantaa selvityksen riittävyyteen. Luontoselvityksen mukaan perämerenmarunariestymää on havaittu kaava-alueen länsipuolella olevan radan varrelta. Kaavaselistuksen mukaan kaava-alue on lisäksi kartoitettu 21.8.2025 Kemin kaupungin kaavoituksen toimesta ja tuolloin perämerenketomarunaa (<i>Artemisia campestris subsp. bottnica</i>) ei kaava-alueelta havaittu. ELY-keskus toteaa, että perämerenketomarunan erottaminen muista alalajeista ja risteymistä on haastavaa. ELY-keskus katsoo, että kaavaselistusta tulee tarkentaa sen osalta, että havaittiinko 21.8.2025 tehdyssä kartoituksessa kaava-alueella lainkaan ketomarunan (<i>Artemisia campestris</i>) muita alalajeja (kiiltoketomaruna <i>Artemisia campestris subsp. campestris</i>) tai alalajien risteymiä. Jos edellä mainittuja on havaittu, tulee löydöksiin suhtautua mahdollisina perämerenketomarunoina ja tehdä niistä tarkempi selvitys. Jos yhtään alalajia tai risteymää ei ole havaittu, ELY-keskus katsoo selvityksen perämerenketomarunan osalta kaava-alueella riittäväksi. ELY-keskus katsoo, että kaava-alueen ulkopuolella olevat esiintymät eivät ole este kaavan toteutukselle. ELY-keskus kuitenkin muistuttaa, että laji voi levitä kaava-alueelle ennen rakentamisen aloitusta, mikä tulee huomioida myöhemmissä lupavaiheissa. Luontoselvityksen tai muutoin kaavan laadinnan yhteydessä ei ole tehty erillistä linnusto- tai lepakkoselvitystä. Kaava-alueelta tullaan purkamaan rakennuksia, jotka voivat olla potentiaalisia lepakoiden	Todetaan. Määräystä on täydennetty esitetyn mukaisesti. Kartoituksessa ei havaittu kaavamuutosalueelta ketomarunan alalajeja eikä alalajien risteymiä. Kaavaselistusta on täydennetty.
---	---

Lapin Ely-keskuksen lausunto jatkuu....

lisääntymis- tai levähdyspaikkoja. Lepakot ovat luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettuja (LSL 2023/9), EU:n tiukkaa suojelua edellyttäviä lajeja (LSA 2023/1066, liite 7). Myös räystäspääskyt (<i>Delichon urbicum</i>) voivat pesiä rakennuksissa. Räystäspääskyt ovat luonnonsuojelulain 70 §:n 3 momentin nojalla suojeltuja toistuvasti samaa pesää käyttäviä, nk. pesäpaikkauskollisia lintuja. Räystäspääskyn pesän hävittäminen on kielletty ympäri vuoden. ELY-keskus katsoo, että lepakkoselvitys ja selvitys räystäspääskyjen mahdollisesta pesinnästä tulee tehdä jo kaavaa laadittaessa, koska kaavan toteutus vaatii rakennusten purkamista. Jotta kaava-alueen arvo lepakoille voidaan arvioida luotettavasti, selvitys tulee tehdä riittävän laajalta alueelta. Luontoselvityksen ja kaavavalmistelun yhteydessä tehdyt lajihavainnot tulisi tallentaa Lajitietokeskuksen tietojärjestelmään (https://laji.fi/save-observations), jotta tiedot ovat saatavilla kaavan seuraavissa vaiheissa sekä kaava-aluetta koskeissa lupaprosesseissa. Kaavamerkinnät ja -määräykset ET-aluetta koskevaan asemakaavamääräyksen mukaan: <i>"ET-alueen toiminnassa ja rakentamisessa tulee noudattaa eri lupaviranomaisten määräyksiä ja toiminta sekä rakentaminen tulee järjestää siten, ettei synny ympäristön pilaantumisvaaraa."</i> ELY-keskus katsoo, että määräystä tulee tarkentaa, jotta se ei ole ristiriidassa kaavamuutoksen tarkoituksen kanssa. Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa uuden jätevedenpuhdistamon rakentaminen alueelle. Jätevedenpuhdistamoiden toiminnasta voi lähtökohtaisesti aiheutua ympäristön pilaantumisen vaaraa, jonka vuoksi vähintään sadan henkilön jätevedet käsittelevän yhdyskuntajätevedenpuhdistamon toiminta on ympäristönsuojelulain nojalla aina ympäristöluvanvaraista. Ympäristöluvan myöntäminen edellyttää, ettei toiminnasta, asetettavat lupamääräykset ja toiminnan sijoituspaikka huomioon ottaen, aiheudu yksinään tai yhdessä muiden toimintojen kanssa ympäristön pilaantumista. Lapin ELY-keskus katsoo, että edellä mainitussa asemakaavamääräyksessä tulisi viitata ympäristön pilaantumiseen ympäristön pilaantumisvaaran sijasta.	Alueelta ei ole räystäspääskyistä Tiira-tietokantaan kirjattuja pesintäkauden aikaisia havaintoja 20 vuoden ajalta. (Lähde: Suojeluvastaava Tuomo Karplund, Xenus ry.) Koko Kemin alueella on kirjattu yksi havainto lepakosta Laji.fi -palvelimelle. Varikon alueella ja sen läheisyydessä ei ole kirjattuja tai ilmoitettuja havaintoja kummastakaan lajista. Rakennuksista tehdyissä kuntotutkimuksissa ei ole havaittu merkkejä lajeista. Tiedustelujen perusteella alueella työskentelevät henkilöt eivät ole havainneet alueella esiintyvän kumppaakaan lajia. Ely-keskus ei huomauttanut valmisteluvaihetta koskevassa lausunnossa nyt esitettyjen lajien inventointia. Luontoselvitys oli valmisteluvaiheessa kaavan oheisaineistona ja se olisi ollut saatavilla Ely-keskuksen käyttöön. Merkitään tiedoksi. Asemakaavamääräystä on tarkennettu.
--	--

Lapin Ely-keskuksen lausunto jatkuu...

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma <i>Viranomaiset</i> ELY-keskus toteaa, että 1.1.2026 alkaen viranomaisina toimivat Lapin ELY-keskuksen sijaan Lupa- ja valvontavirasto sekä Lapin elinvoimakeskus. Yhteenveto ja jatkotoimenpiteet ELY-keskus pyytää Kemin kaupunkia huomioimaan edellä lausuttu. Lausunnon valmisteluun ovat osallistuneet ympäristötarkastaja Anna-Kaisa Puhakka, ylitarkastajat Paula Tarkka ja Kirsi Alahuhta ympäristö ja luonnonvarat -vastuualueelta.	Uuden jätevedenpuhdistamon hanke on hyvin merkittävä Kemin kaupungin, ympäristön ja Kemin Energia ja Vesi Oy:n kannalta. Prosessin kannalta kaikki lisäselvitystarpeet olisi ollut toivottavaa saada tietoon kaavan valmisteluvaiheen yhteydessä. Tässä vaiheessa prosessia, olemassa oleviin tietoihin nojaten, erillistä räystäspääsky- ja lepakkoselvitystä ei katsota tarpeelliseksi laatia. Kemin Energia ja Vesi Oy:ltä saatujen aikataulutietojen mukaan uuden puhdistamon jatkosuunnittelu on tässä vaiheessa tauolla ja odottaa asemakaavamuutosta ja sen myötä ympäristölupaa. Näiden jälkeen yhtiö voi tehdä hanketta koskevan investointipäätöksen ja käynnistää tarkemman suunnittelun.
---	--