

Poikkeamislupahakemus kiinteistölle 240-1-112-10 Sauvosaaren sairaala

Elinvoimalautakunta 09.09.2026

415/10.05.02/2026

Valmistelu

Kaavoitusarkkitehti Saija Alakare, puh. 050 410 2969

Kemin kaupunki / Maankäyttö hakee poikkeamislupaa omistamalleen kiinteistölle 240-1-112-10 (entinen Sauvosaaren sairaala, Sauvosaarenkatu 24) käyttötarkoituksen muuttamista varten. Suunniteltu käyttötarkoitus on hotelli-/majoituskäyttö. Sairaalarakennus on tällä hetkellä käyttämättömänä ja purku-uhan alla. Kaupunkikuvan kannalta rakennuksen säilyttäminen olisi perusteltua.

Alueella on voimassa asemakaava nro 374, joka on saanut lainvoiman vuonna 1994. Voimassa olevassa asemakaavassa kiinteistön käyttötarkoituksmerkintä on YS *"Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue"*.

Rakentamislain 57 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Hakija esittää erityisenä syynä poikkeamiselle:

- Majoitustoiminta toisi jatkokäytön tyhjilleen jääneelle rakennukselle, mikä mahdollistaa rakennuksen ylläpidon ja korjaamisen
- Keskeisellä paikalla olevan, purku-uhan alla olevan rakennuksen säilyminen olisi hyvä kaupunkikuvan kannalta
- Kortteli sijoittuu Sisäsataman ja Sauvosaaren urheilupuiston välittömään läheisyyteen ja majoituskäyttö edistäisi kaupungin urheilu- ja matkailupalveluiden toimintaedellytyksiä
- Korttelin paikoitus- ja liikenneratkaisut soveltuvat majoituskäyttöön, joten käyttötarkoituksesta poikkeaminen ei aiheuttaisi merkittävää muutosta liikennemääriin

Kaupunki on kuullut naapurikiinteistöjä poikkeamisanomuksen johdosta ja kuulutus on julkaistu kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla.

Naapurikiinteistö korttelista 107 jätti huomautuksen koskien ympäristön liikennejärjestelyitä. Huomautuksessa tiedustellaan Sauvosaarenkadulle korttelien 112 ja 107 väliselle alueelle aiemmin tehdyn viherkatusuunnitelman perään. (Asemakaavassa Sauvosaarenkatu on tuolta osin LP-1 aluetta: *"Pysäköintialue, jonka alasta vähintään puolet on varattava yleiseen paikoitukseen ja muu osa pysäköintialueen viereisten ja vastapäisten kortteleiden autopaikkoja varten."*) Huomautuksessa mainitaan lisäksi paikoitusalueen olevan riittämätön hotellikäyttöä varten ja liikenneturvallisuuden vaarantuminen alueella heikosti liikkuvien vanhusten kannalta. Kortteleissa 112 ja 107, Sankarikadun päässä sijaitsee palvelutalot.

Muita huomautuksia ei jätetty.

Poikkeamisanomuksen taustalle on laadittu tutkielma hotellin sijoittamisesta rakennukseen. Asemapiirroksessa on osoitettu tontille mahtuvan yhteensä 35 autopaikkaa.

Majoitus-/hotellitoiminnan sijoittuminen entisen sairaalan rakennukseen ei ole esteenä mahdollisen viherkatusuunnitelman (pihakadun) toteuttamiselle jatkossa. Toiminnon ei katsota muuttavan tai lisäävän ajoneuvoliikennettä alueelle siinä määrin, että siitä muodostuisi merkittävää liikenneturvariskiä. Lisäksi ajoneuvoliikennettä on mahdollista ohjata alueelle pääsääntöisesti Urheilukadun kautta.

Hankkeella ei katsota olevan negatiivisia vaikutuksia kokonaisympäristöön. Käyttötarkoituksen muutos voi edesauttaa matkailunelinkeinon kehittymistä Kemissä. Poikkeamisella mahdollistetaan olemassa olevan rakennuskannan korjaaminen ja käytön tehostaminen ja monipuolistaminen, jonka myötä keskustan alueen toimintojen ja palvelujen voi katsoa virkistävän.

Edellä mainittujen perusteluiden myötä hankkeen ei voida katsoa aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueenkäytön muulle järjestämiselle. Hanke ei myöskään vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä johda merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Liitteenä hakemus, asemapiirros, huomautus sekä asemakaavaote.

Esittelijä

Elinvoimajohtaja Kimmo Heikka

Päätösehdotus

Elinvoimalautakunta päättää hyväksyä asemakaavasta poikkeamisen. Päätös lähetetään tiedoksi hakijalle, rakennusvalvonnalle, Lupa- ja valvontavirastolle sekä hankkeesta huomautuksen jättäneille. Päätös on voimassa kaksi vuotta päätöksen antopäivästä.

Päätös