

Poikkeamislupahakemus kiinteistölle 240-1-112-10 Sauvosaaren sairaala

Elinvoimalautakunta 09.09.2026 § 78
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 liikenneraatkaisut 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 kokonaisu ympäristöön. 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

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

Liitteet

- 1 Poikkeamislupahakemus entiselle Sauvosaaren sairaalalle
- 2 Naapurin, Kiinteistö Oy kaupunkikoti, kanta Kemin kaupungin/maankäytön Sauvosaaren sairaalan poikkeamislupahakemukseen 20.8.2026
- 3 Asemapiirustus poikkeamislupahakemukseen kiinteistölle 240-1-112-10 (Sauvosaaren sairaala)
- 4 Ote asemakaavasta kiinteistön 240-1-112-10 poikkeamislupahakemukseen (Sauvosaaren sairaala)

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 78**VALITUSOSOITUS**

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään. Viranomaisen saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Valitus on toimitettava fyysisesti tai postitse valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä. Valitus on toimitettava sähköisesti valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Päätöksen katsotaan tulleen *viranomaisen* tietoon kuitenkin kirjeen saapumispäivänä.

Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa, *asianosaisen* katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Valitus tehdään Pohjois-Suomen hallinto-oikeudelle ensisijaisesti sähköisesti hallinto- ja erityistuomioistuimien asiointipalvelun kautta osoitteessa:

<https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Postiosoite: PL 189, 90101 Oulu
Käyntiosoite: Torikatu 34-40, 90100 Oulu
Sähköpostiosoite: pohjois-suomi.hao@oikeus.fi
Faksinumero: 029 564 2841

Hallinto-oikeuden aukioloaika on maanantaista perjantaihin kello 8.00–16.15.

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (*valituksen kohteena oleva päätös*);
- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (*vaatimukset*);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi, postiosoite ja muut yhteystiedot. Hallintotuomioistuimelle on soveltuvalla tavalla ilmoitettava myös valittajan henkilötunnus tai yritys- ja yhteisötunnus. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Jos jokin tieto myöhemmin muuttuu, siitä on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös sähköinen tai mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (*prosessiosoite*). Valituksen tai muun asiakirjan toimittaminen hallintotuomioistuimen sähköiseen asiointipalveluun katsotaan ilmoitukseksi sähköisen asiointipalvelun käyttämisestä prosessiosoitteena. Jos valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, hallintotuomioistuin voi valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Milloin tiedoksiannosta on erillinen todistus, on se liitettävä valituskirjaan.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.