

TLM_Lausunto_KEMI_Leukalantie 31_Hiltulan pihapiirin käyttötarkoituksen muutos_26052026**Päätöksentekijä** Tornionlaakson museon johtaja Kallio-Seppä Titta**Valmistelija** rakennustutkija Ylimartimo Teija**KEMI, LEUKALANTIE 1, HILTULAN PIHAPIIRI, POIKKEAMISLUPA-ASIA**

Kemin kaupunki on pyytänyt Tornionlaakson museon lausuntoa poikkeamislupahakemuksesta, joka koskee Kemin 32. kaupunginosassa, Kuivanuorossa, sijaitsevaa kiinteistöä 240-32-3201-1. Kiinteistöllä sijaitsee Hiltulan pihapiiri, jossa on kaksi suojeltua rakennusta. Alueellisena vastuumuseona Tornionlaakson museo vastaa toimialueensa rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman sekä arkeologisen kulttuuriperinnön asiantuntija- ja viranomaistehtävistä.

Lausuntopyynnön mukaan poikkeamista haetaan asemakaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta Erillispientalojen korttelialue, AO. Hakijan tavoitteena on kunnostaa pihapiirin rakennuksia ja osoittaa piharakennukseen kahvilatoimintaa sekä päärakennukseen joko majoitus- tai asumiskäyttöä. Käyttötarkoitusten mahdollistaminen edistäisi pitkään tyhjillään olleen pihapiirin säilymistä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja suojelutilanne

Lupahakemuksen kohteena oleva kiinteistö ja Hiltulan pihapiiri sisältyvät valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön **Lapin uittaja ja savottatukikohdat, Myllyniemi** (RKY2009). Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta tulee huolehtia näille alueille kohdistuvissa hankkeissa.

Kiinteistö sijoittuu Länsi-Lapin maakuntakaavan (2014) sekä Kemijokisuun ja Karihaaran oikeusvaikutteisen yleiskaavan (YK 3, 2001) alueille. Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2024. Maakuntakaavassa suunnittelualue on **Taajamatoimintojen aluetta (A)**. Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö on osoitettu merkinnällä **Rakennussuojelukohde** (SR 3106), jolla on osoitettu kirkkolailla, rakennusperinnön suojelemisesta annetulla lailla tai maankäyttö- ja rakennuslain nojalla suojeltuja tai suojeltavaksi tarkoitettuja alueita tai kohteita. Merkintään liittyvän maakuntakaavamääräyksen mukaan *Suunnittelussa on turvattava kohteen / alueen kulttuurihistorialliset arvot. Uudis- ja lisärakentaminen tulee sopeuttaa sijainniltaan, mittakaavaltaan ja rakennustavaltaan arvokkaaseen rakennuskantaan ja rakennettuun kulttuuriympäristöön.* Yleiskaavassa kiinteistö sisältyy **Virkistysalueeseen (V)** ja sillä sijaitsee kaksi yleiskaavassa suojeltaviksi (/sr 1) osoitettua Kemijoen Uittoyhdistyksen rakennusta.

Kiinteistöllä sijaitseva Hiltula on vanha 1890-luvun pihapiiri, joka on siirtynyt 1900-luvun alkupuoliskolla Kemijoen uittoyhdistykselle majoitus- ja toimistokäyttöön ja on siten osa Myllyniemen valtakunnallisesti merkittävää

Tornionlaakson museon johtaja

26.05.2026

§ 72/2026

rakennettua kulttuuriympäristöä. Pihapiirin rakennukset on alun perin rakentanut metsänvartija Hilden. Pihapiiriin on alun perin kuulunut pää/asuinrakennuksen lisäksi navettarakennus, talousrakennus, aitta ja rihi. Rakennuksista ovat jäljellä entinen asuinrakennus ja talousrakennus. Rakennukset ovat osittain hirsi- ja osittain rankorakenteisia. Asuinrakennus on pääosiltaan 1950-luvun asussa ja talousrakennus on säilynyt vanhemmassa asussa. Rakennukset ovat olleet tyhjillään ilmeisesti Kemijoen uiton päättymisestä 1991 lähtien, ja ovat siksi päässeet huonoon kuntoon. Pihapiirin välittömässä läheisyydessä sijaitsee suurikokoinen uiton venesuuli, joka on suojeltu asemakaavalla sekä uusi siirtolapuutarha-alue.

Voimassa olevassa asemakaavassa Hiltulan pihapiiri sijaitsee *Erillispientalojen korttelialueella* (AO) ja rakennukset on osoitettu merkinnällä sr/ur, jonka kaavamääräyksen mukaan kyseessä on *Säilytettävä rakennus/uusi rakennus. Kulttuuriympäristön kannalta tärkeä rakennus, jonka säilyttäminen on suositeltavaa ja jota ei saa purkaa, ennen kuin tilalle tulevalle uudisrakennukselle on saatu rakennuslupa. Uudisrakennuksen sopeuttamisessa ympäristöönsä on kiinnitettävä erityistä huomiota ja sen suunnittelussa on noudatettava erillisiä rakentamistapaohjeita.*

Arkeologinen kulttuuriperintö

Kuivanuoron ja Leukalan lähialueiden rannoilla on merkkejä keskiaikaisista ja myöhemmälle historialliselle ajalle ajoittuvista muinaisjäännöksistä. Lähin kiinteä muinaisjäännös on **Valmarinniemi** (tunnus muinaisjäännösrekisterissä 241010037), keskiaikainen hautauspaikka ja kirkonpaikka, joka sijaitsee joen toisella puolella noin 1,9 kilometrin päässä koillisessa. Lounaassa noin 2,6 kilometrin päässä sijaitsee **Vähä Kuivanuoro** (tunnus muinaisjäännösrekisterissä 1000002896), joka on historiallisen ajan talonpohja. Lähialueen rautakautiset kohteet sijaitsevat noin 6,4 kilometrin päässä kaakkoon.

Koska lähialueen rannoilla ja lähialueilla on merkkejä rautakautisesta, keskiaikaisesta ja myöhemmälle historialliselle ajalle sijoittuvista muinaisjäännöksistä, muinaismuistolain 14 §:n mukaisesti, jos alueella tavataan kiinteä muinaisjäännös, jota aikaisemmin ei ole tunnettu, on työ kohteen luona keskeytettävä välittömästi ja löydöstä on viipymättä tehtävä ilmoitus joko Museovirastolle tai alueellisen vastuumuseon (Tornionlaakson museo) arkeologille. Niin ikään muinaismuistolain 16 §:n mukaisesti, jos alueelta löydetään muinaisesineeksi epäilty esine, tai sellaisen katkelma, on kaivuupaikalla lopetettava välittömästi ja otettava yhteys joko Museovirastoon tai alueellisen vastuumuseon arkeologiin. Kaikissa työvaiheissa tulee huomioida muinaismuistolain (295/1963) 1 §:n mukaisesti ilman muinaismuistolain nojalla annettua lupaa on muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen tai muu kajoaminen kielletty.

Tornionlaakson museon kanta

Tornionlaakson museolla ei ole huomautettavaa asemakaavassa osoitetusta käyttötarkoituksesta (AO) poikkeamisesta. Museo pitää hyvänä, että rakennuksille on vihdoin löytymässä käyttöä, mikä edistää niiden säilymistä. Museo muistuttaa ja suosittelee rakennusten kunnostamisessa käytettäväksi perinteisiä menetelmiä ja materiaaleja, vanhojen rakennusten rakentamistapaan

Tornionlaakson museon johtaja26.05.2026§ 72/2026

parhaiten sopivan ja toimivan lopputuloksen saavuttamiseksi. Koska rakennukset sijaitsevat ja ovat osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, rakennusten kunnostamisessa on kiinnitettävä kaavamääräyksen (sr/ur) mukaisesti erityistä huomiota kulttuuriympäristön kannalta tärkeiden ominaispiirteiden säilymiseen ja ympäristöön sopeutumiseen.

Lausunnon valmisteluun on osallistunut arkeologi Hanna Puolakka.

Kallio-Seppä Titta
Tornionlaakson museon johtaja

Jakelu

Kemin kaupunki, kaavoitus
Museovirasto, Kulttuuriympäristön suojelu yksikkö
Lupa- ja valvontavirasto
Kemin historiallinen museo