

TLM_Lausunto_KEMINMAA_Korttelin 3073 akm_valmisteluaineisto_27052026**Päätöksentekijä** Tornionlaakson museon johtaja Kallio-Seppä Titta**Valmistelija** rakennustutkija Ylimartimo Teija**KEMINMAA, KÄPYLÄ, KORTTELIN 3073 ASEMAKAAVAN MUUTOS, VALMISTELUAINEISTO**

Keminmaan kunta on pyytänyt Tornionlaakson museon lausuntoa Keminmaan asemakaavan muutoksen valmisteluaineistosta, joka koskee Käpylän kunnanosan korttelia 7073. Lausuntopyynnön liitteenä museolle on toimitettu kaavaluonnos ja kaavaluonnoksen selostus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (18.3.2026). Alueellisena vastuumuseona Tornionlaakson museo arvioi kaavamuutosta rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Kaavamuutosluonnos

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa siten, että se mahdollistaa liike- ja toimistorakennusten sijoittumisen korttelin 3073 alueelle Torniontien ja rautatien väliin sekä päivittää asemakaava vastaamaan nykytilannetta ja hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Kaavamuutos on käynnistetty yksityisen maanomistajan aloitteesta ja suunnittelualue on kooltaan noin 2,56 hehtaaria. Kaavaluonnoksessa suunnittelualue on osoitettu osittain *Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi* (T) ja osittain *Liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi* (K). Korttelien *suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi* on osoitettu II ja *Tehokkuusluku, eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan* on $e=0.50$. Rakennusalojen reunat ulottuvat lähes suunnittelualueen reunoille asti. Korttelin molempiin päihin on osoitettu *Ohjeelliset hulevesien viivytysalueet* (hu). Yleisillä asemakaavamääräyksillä ohjataan muun muassa rakentamattomien korttelinosien hoidosta. Kaavaselostuksen mukaan muutostyössä ei ole tutkittu muita vaihtoehtoja.

Suunnittelutilanne sekä rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema

Suunnittelualue sijoittuu Länsi-Lapin maakuntakaavan (2015) sekä Keminmaan keskusta-alueen oikeusvaikuttaisen yleiskaavan (2003) alueille. Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2005. Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu *Työpaikka-alueelle* (TP). Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pääosin *Lähipalvelujen alueeksi/Teollisuusalueeksi* (PL/T) ja pieneltä osin *Rautatieliikenteen alueeksi* (LR). Noin puolet suunnittelualueesta sekä Torniontien että rautatien varrelta on osoitettu *Melualueeksi* (me). Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu kokonaan *Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi* (T). Yleisten kaavamääräysten mukaan *T-alueilla voidaan*

Tornionlaakson museon johtaja

27.05.2026

§ 74/2026

rakentaa toimistotiloja enintään 205 rakennusoikeudesta sekä liikkeen tai laitoksen toiminnalle välttämättömät asunnot, kuitenkin yksi rakennus tonttia kohden. Suunnittelualueen molemmin puolin on toimitilarakennusten korttelialueita T-alueiden lisäksi.

Suunnittelualueutta lähin valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön (RKY2009) kohde, **Isohaaran voimalaitos ja Vallitunsaaren voimalaitosyhdyiskunta** sijaitsee noin 800 metrin päässä suunnittelualueen kaakkoispuolella. Valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita ei sijaitse lähistöllä. Lähin maakuntakaavassa osoitettu maakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristö **Kemijoen ranta-asutus** sijaitsee noin kaksi kilometriä koilliseen suunnittelualueesta. Lähin paikallisesti merkittävä yleiskaavassa ja asemakaavassa suojeltavaksi osoitettu rakennetun kulttuuriympäristön kohde on Jauhola (Haavikko) sijaitsee noin 350 metriä suunnittelualueen eteläpuolella.

Suunnittelualueen ympäristö ja sen rakennuskanta Torniontien varrella on liikenneyhteyksien varteen 1960-luvulta lähtien rakentunutta teollisuus-, varasto-, liike-, ja toimitila-alueita. Pääosa rakennuskannasta on 1970-80-luvuilta. Suunnittelualueen rakennuskanta on 1960-, 1980- ja 2000-luvuilta. Alueen tiemaisema avoin ja taajamakuvaltaan varastoaluemainen.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Kaavoitettavalta alueelta ei tunneta ennestään muinaismuistolain (295/1963) suojaamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Kiinteistö kuitenkin sijaitsee Keminmaan vanhimman asutuksen äärellä ja lähialueilla on merkkejä keskiaikaisista ja myöhemmälle historialliselle ajalle ajoittuvista muinaisjäännöksistä. Lähin kiinteä muinaisjäännös on **Valmarinniemi** (*tunnus muinaisjäännösrekisterissä 241010037*), keskiaikainen hautauspaikka ja kirkonpaikka, joka sijaitsee noin yhden kilometrin päässä lounaassa. Lisäksi **Keminmaan kirkko**, keskiaikainen kivikirkko ja valtakunnallisesti merkittävä arkeologinen kohde (*tunnus muinaisjäännösrekisterissä 1000014855*) sijaitsee kohteesta noin 1,8 kilometrin päässä koilliseen.

Keskeisellä paikalla ja radan varressa sijaitseva kortteli vaikuttaa vähintään pinnastaan täysin tasoitetulta ja muokatulta eikä siksi ole todennäköistä, että sillä sijaitisi ainakaan pinnalle havaittavissa olevia, ennestään tuntemattomia muinaisjäännöksiä. Koska lähialueen rannoilla ja lähialueilla on merkkejä rautakautisesta, keskiaikaisesta ja myöhemmälle historialliselle ajalle sijoittuvista muinaisjäännöksistä, on mahdollista, että niitä löytyy myös kyseisen korttelin alueelta maan pinnan alta. Myöhemmin liike- ja toimistorakennusten suunnittelu- ja rakennusvaiheessa tulee muistaa 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 kaivu paikalla lopetettava välittömästi ja otettava yhteys joko Museovirastoon tai alueellisen vastuumuseon arkeologiin. Kaikissa työvaiheissa tulee huomioida muinaismuistolain (295/1963) 1 §:n mukaisesti ilman muinaismuistolain nojalla

Tornionlaakson museon johtaja27.05.2026§ 74/2026

annettua lupaa on muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen tai muu kajoaminen kielletty.

Muita huomioita valmisteluaineistosta

Kaavaselostuksen sivuilla 7 ja 8 suunnittelualueen rajausta on esitetty kaavakartoilla ja ilmakuvassa, mutta ilmakuvassa esitetty rajausta poikkeaa muissa kartoissa/kuvissa esitetystä rajauksesta sekä oas:n ja kaavamuutostietokartan aluerajauksesta. Rajaukset olisi hyvä yhtenäistää vastaamaan suunnittelualueita. Lisäksi Tornionlaakson museo kehottaa kuntaa huomioimaan valmistelussa ajankohtaiset valtakunnallisia liikennejärjestelmiä koskevat suunnitelmat.

Tornionlaakson museolla ei ole muilta osin huomautettavaa korttelin 7073 kaavamuutoksen valmisteluaineistosta.

Lausunnon valmisteluun on osallistunut arkeologi Hanna Puolakka.

Kallio-Seppä Titta
Tornionlaakson museon johtaja

Jakelu

Keminmaan kunta
Keminmaan kunta, Hannu Juopperi
Museovirasto, Kulttuuriympäristön suojelu yksikkö
Lupa- ja valvontavirasto