

# KEMIJÄRVEN KAUPUNKI



**ASEMAKAAVAN MUUTOS  
KAUPUNGINOSA 4.  
PÖYLIÖVAARA  
KORTTELIT 4023, PUISTOT JA KADUT**

## ASEMAKAAVAN SELOSTUS

### **1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**

#### **1.1 Tunnistetiedot**

Asemakaavan muutos  
Kemijärven kaupunki  
Kaupunginosa 4.  
Kortteli 4023, puistot ja kadut

Laatijan nimi ja yhteystiedot: Kemijärven kaupunki / Maankäyttö  
Vapaudenkatu 8 b PL 5  
98100 Kemijärvi  
Tapio Pöyliö  
Puh. 040 525 0924

Tekninen lautakunta / laatimispäätös	14.12.2017
Vireille tulosta ilmoittamisen päivämäärä	25.1.2018
Luonnosvaiheen kuuleminen	22.2 – 9.3.2018
Ehdotus julkisesti nähtävillä	22.3 – 23.4.2018
Tekninen lautakunta	26.4.2018

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kemijärven sairaalan itäpuoleisella ranta-alueella



## 1.3 Kaavan tarkoitus

Tavoitteena on osoittaa kortteliin 4023 kolme omakotitonttia nykyisen kahden sijaan.

## 1.4 Sisällys

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	1
1.1	Tunnistetiedot.....	1
1.2	Kaava-alueen sijainti .....	2
1.3	Kaavan tarkoitus.....	2
1.4	Sisällys.....	3
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	3
2.	TIIVISTELMÄ.....	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2	Asemakaava .....	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen .....	4
3	LÄHTÖKOHDAT.....	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	5
3.1.2	Luonnonympäristö .....	5
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	5
3.2	Suunnittelutilanne.....	6
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	8
4.1	Suunnittelun tarve, käynnistäminen ja päätökset.....	8
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	8
4.2.1	Osalliset .....	8
4.2.2	Vireille tulo.....	8
4.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät .....	8
4.2.4	Viranomaisyhteistyö.....	8
4.3	Asemakaavan tavoitteet .....	8
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	9
4.4.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta.....	9
4.4.2	Vaikutus ympäristöön.....	10
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	11
5.1	Kaavan rakenne ja mitoitus.....	11
5.2	Aluevaraukset täydentyä lopullisen kaavan mukaisesti .....	11
5.2.1	Korttelialueet .....	11
5.2.2	Muut alueet .....	11
5.3	Kaavan vaikutukset .....	11
5.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset .....	11
5.5	Nimistö .....	11
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	12

## 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Ote maakuntakaavasta

## **2. TIIVISTELMÄ**

### **2.1 Kaavaprosessin vaiheet**

Vireilletulopäätös, tekninen lautakunta	24.11.2011
Vireilletulon ja lunnosvaiheen kuulutus	25.1.2018
Luonnosvaiheen kuuleminen	22.2 – 9.3.2018
Ehdotus julkisesti nähtävillä	22.3 – 23.4.2018
Tekninen lautakunta	26.4.2018

### **2.2 Asemakaava**

Tavoitteena on osoittaa yksi / kaksi uutta tonttia kortteliin 4023.

Kaavamuutoksen yhteydessä tutkitaan myös tonttien laajentaminen rantaan asti.

### **2.3 Asemakaavan toteuttaminen**

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista, kun kaava on saanut lainvoiman, tarvittavat kiinteistöoimitukset on tehty ja rakennuslupa myönnetty.

### 3 LÄHTÖKOHDAT

#### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kemijärven sairaalan itäpuolisella ranta-alueella, noin 1 km etäisyydellä Kemijärven keskustasta. Alue on suurelta osin jo rakennettua aluetta.

##### 3.1.2 Luonnonympäristö

###### **Maisemakuva**

Ympäristö on maisemakuvaltaan asuin- ja virkistysaluetta, jossa pihat ja kadut on rakennettu asemakaavan mukaisesti.

###### **Pienilmasto**

Alueen vuotuinen keskilämpötila on noin +0.5 °C. Lämpimin kuukausi on heinäkuu, jonka keskilämpötila on n. 15 °C. Kylmin on tammikuu, jonka keskilämpötila on n. -13 °C.

###### **Vesistö**

Suunnittelualue rajoittuu Kemijärveen.

###### **Maa- ja metsätalous**

Kaava-alueella ei ole maa- tai metsätalousalueita.

###### **Muinaismuistot ja uhanalaiset kasvit**

Alueilla ei ole kivikautisia muinaismuistoja eikä luonnonsuojelukohteita.

##### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Muutosalue kuuluu Pöyliövaaran kaupunginosaan.

###### **Palvelut**

Kemijärven keskustan palvelut ovat 1-2 kilometrin päässä muutosalueesta, joten palvelujen saatavuus on hyvä.

###### **Työpaikat ja elinkeinotoiminta**

Kemijärven elinkeinorakenne: Palvelut 37 %, teollisuus 32 %, kauppa 8 %, maa- ja metsätalous 5 %, liikenne 5 % ja muut 13 %.

###### **Tekninen huolto**

Kunta on rakentanut vesi- ja viemärijohdot ja pitää kunnossa alueen katuja. Koillis-Lapin Sähkö Oy on rakentanut alueelle sähköhuollon. Alue kuuluu keskitetyn jätehuollon piiriin.

Alueelle on rakennettu kaukolämpöverkosto.

###### **Ympäristöhäiriöt**

Alueilla ei ole ympäristöhäiriöitä.

## Maanomistus

Muutosalueen maat ovat kaupungin omistuksessa.

## 3.2

### Suunnittelutilanne

#### Maakuntakaava

Alue kuuluu Itä-Lapin maakuntakaava-alueeseen. Liitteenä on ote Ympäristöministeriön 26.10.2004 vahvistamasta Itä-Lapin maakuntakaavasta. Muutosalueet ovat maakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta (A):

#### **A** Taajamatoimintojen alue

Merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväylillä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.

Maakuntakaavan tarkistus on parhaillaan meneillään, mutta muutoksia merkintöihin taikka määräyksiin ei ole tulossa.

#### Yleiskaava

Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Keskustan yleiskaavan laatiminen on aloitettu syksyllä 2013.

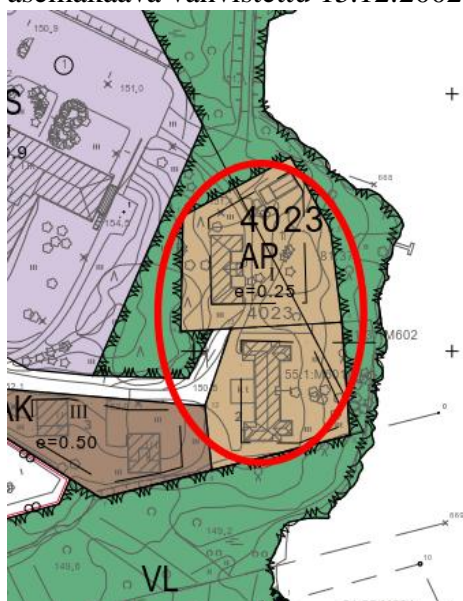
#### Asemakaava

##### Voimassa olevat asemakaava

##### Kaavamerkinnät

AP	Asuinpientalojen korttelialue
III	Rakennusten suurin sallittu kerrosluke
e = 0.9	tehokkuusluku eli kerrosalan suhde rakennuspaikan pinta-alaan
4027	Korttelin numero

asemakaava vahvistettu 15.12.2002



#### Rakennusjärjestys

Kemijärven kaupungin rakennusjärjestys on tullut lainvoimaiseksi 14.3.2017.

**Rakennuskiellot**

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja.

**Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Koska suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, tulee asemakaavan yhteydessä selvittää asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.

Suunnittelualueetta koskevat seuraavat erityistavoitteet:

- on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostojä varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta
- on edistettävä olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä ja luotava edellytykset hyvälle taajamakuvalle
- on otettava huomioon pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötärpeet
- tulee edistää mm. kaukolämmön käyttöedellytyksiä

## **4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Suunnittelun tarve, käynnistäminen ja päätökset**

Tavoitteena on osoittaa kortteliin 4023 kolme omakotitonttia nykyisen kahden sijaan.

Tekninen lautakunta päätti asemakaavamuutoksen vireille tulosta 14.12.2017.

### **4.2 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **4.2.1 Osalliset**

Eri tahojen kuulemista ja kaavoitusprosessin toteutumista varten on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osalliset on lueteltu edellä mainitussa suunnitelmassa.

#### **4.2.2 Vireille tulo**

Kaavamuutos on kuulutettu vireille tulleeeksi 25.1.2018 ilmestyneessä Koti-Lappi lehdessä ja kirjeitse osallisille.

#### **4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät**

Luonnosvaiheen kuuleminen on suoritettu 22.2 – 12.3.2018 pitämällä asemakaavan muutosluonnokset yleisesti nähtävillä palvelupiste Sortteerissa, teknisen palvelualueen ilmoitustaululla sekä kaupungin internet -sivuilla osoitteessa.

Nähtävillä pidosta on tiedotettu kuulutuksella 22.2.2018 Koti-Lappi lehdessä ja kirjeitse osallisille.

Nähtävillä pitoaikana on ollut mahdollisuus jättää asiasta suullisia ja kirjallisia mielipiteitä.

Korttelin 4023 tontin 2 omistaja esitti, että korttelin tontit kaavaehdotuksessa ulotetaan rantaan asti.

Asemakaavaehdotukset asetetaan julkisesti nähtäville, jolloin ehdotuksesta voi jättää muistutuksia. Ehdotusvaiheesta tiedotetaan kuulutuksella Koti-Lapissa ja kirjeitse osallisille.

Koska asemakaavamuutos ei ole vaikutuksiltaan merkittävä, kaavan hyväksyy kaupungin hallintosäännön mukaan tekninen lautakunta.

#### **4.2.4 Viranomaisyhteistyö**

Kaavan etenemisestä on tiedotettu eri viranomaisille kirjeitse.

### **4.3 Asemakaavan tavoitteet**

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on osoittaa kortteliin 4023 kolme omakotitonttia sekä niiden ulottaminen rantaa asti. Aikaisemmin tonttien ja Kemijärven välissä on



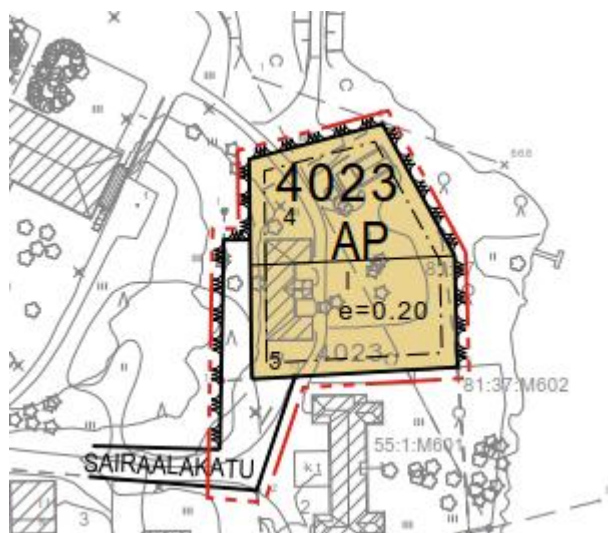
ollut kapeahko puistokaista.

#### 4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

##### 4.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

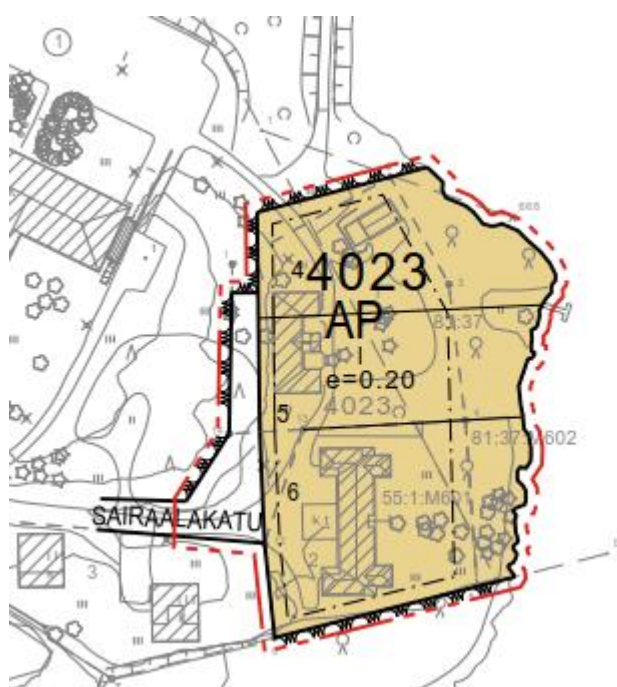
###### Vaihtoehto 1:

Osoitetaan korttelin 4023 kolme tonttia, ranta-alue jää edelleen puistoksi. Kaavamuutos koskisi vain korttelin 4023 pohjoisinta tonttia.










###### Vaihtoehto 2:

Osoitetaan korttelin 4023 kolme tonttia, ranta-alue liitetään tontteihin.



## Kaavamerkinnot- ja määärykset

	Asuinpienalojen korttelialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolelta oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
<b>4023</b>	Korttelin numero.
<b>3</b>	Ohjeellisen tontin numero.
SARAA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
<b>1</b>	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
<b>e=0.20</b>	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Katu.

Rakennukset on sijoitettava vähintään neljän metrin päähän tontin rajoista.

Asemakaava-alueelle rakennettava rakennus on liitettävä kaukolämpöverkkoon maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n mukaisten edellytysten täytyessä.

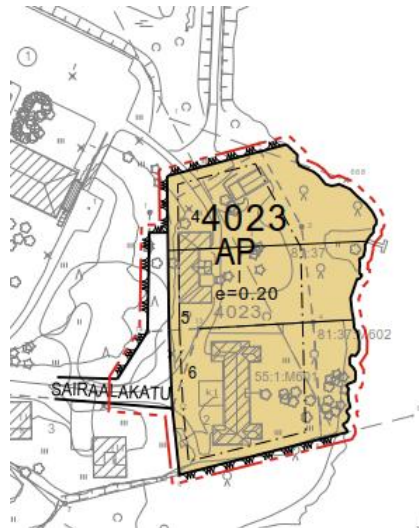
### 4.4.2 Vaikutus ympäristöön

Asemakaavan muutos on vähäinen, joten sillä ei ole merkittävää vaikutusta ympäristöön.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

*Asemakaavaratkaisun valinta*



**Asemakaavamuutos käsittää korttelin 4023 ja sen läheiset puisto- ja katualueet.**

Suunnittelualueen pinta-ala on 8 350 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeutta yhteensä 1 523 k-m<sup>2</sup>.  
Kaavalla osoitetaan kolme omarantaista omakotitonttia.

### 5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Korttelialueet  
Asuinpientalojen korttelialue AP  
Pinta-ala: 0.7617 ha  
Rakennusoikeus: 1 523 k-m<sup>2</sup>

5.2.2 Muut alueet  
Katualueet 0,074 ha

### 5.3 Kaavan vaikutukset

Asemakaavan muutoksen saadessa lainvoiman, alueella voidaan suorittaa tarvittavat kiinteistötoimitukset.

### 5.4 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia. Niiden sisältö on esitetty kaavakartalla.

### 5.5 Nimistö

Asemakaavan muutoksella alueille ei muodostu uusia katu-, puisto- eikä alueen nimiä. Alueen nimistö on voimassa olevan asemakaavan mukainen.

## **6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

Alueen rakentamista valvoo rakennusvalvontatoimisto.

24. huhtikuuta 2018

Kaupungeedeetti      Tapio Pöyliö

**LIITE 1****Asemakaavan seurantalomake**

SEURANTALOMAKE	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Pinta-ala %	Kerrosala k-m2	Kortteli- tehokkuus ek	Pinta-alan muutos +/- ha	Kerrosalan muutos +/- k-m2	Vanha pinta-ala ha	Vanha kerrosala k-m2
AP	0,7617	100		1523	0,199947486	0,7617	1523		
A yhteensä	0,7617	100	91,11244019	1523	0,199947486	0,7617	1523		
Kadut	0,0743	100				0,0743			
KADUT, TIET	0,0743	100	8,887559809			0,0743			
KAAVA-ALUE yht.	0,836			1523	0,182177033	0,836	1523		

LIITE 2

Maakuntakaava

