

KEMIJÄRVEN KAUPUNKI



ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAUPUNGINOSA 3.

KESKUSTA

KORTTELIT 3003,3005 JA 3006, PUISTOT JA KADUT

ASEMAKAAVAN SELOSTUS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos

Kemijärven kaupunki

Kaupunginosa 3.

Korttelit 3003,3005,3005 ja puisto- ja katualueet

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

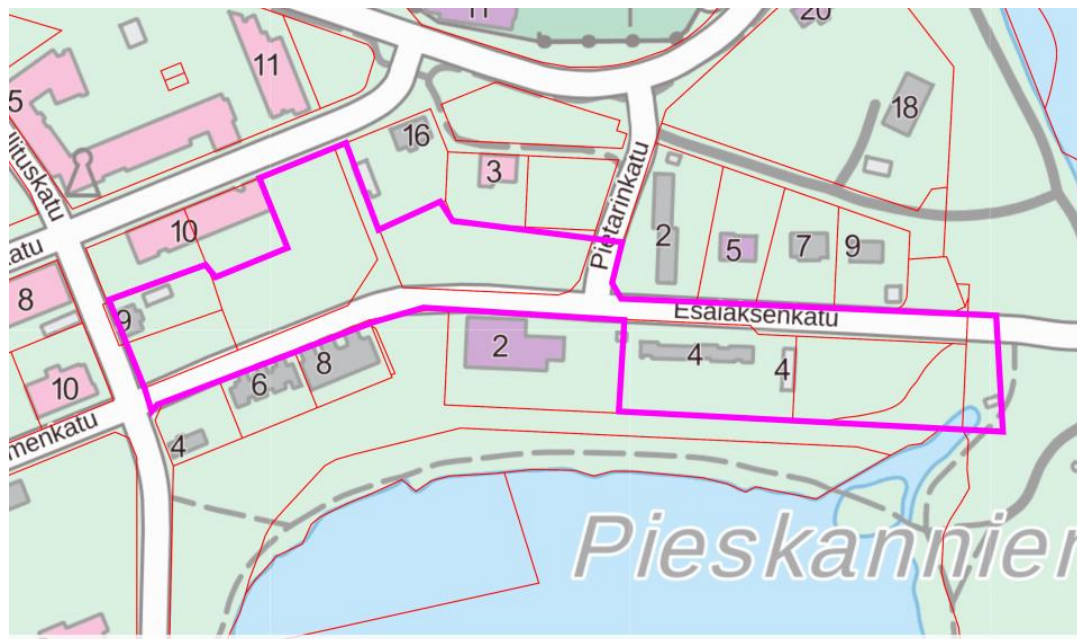
Luonnosvaiheen kuuleminen 22.2 – 12.3.2018

Ehdotus julkisesti nähtävillä 22.3 – 23.4.2018

Tekninen lautakunta 26.4.2018

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelun kohteena on noin 1,5 ha:n suuruinen alue Kuumaniemen- ja Esaiaksenkadun varrella Kemijärven keskustassa.



1.3 Kaavan tarkoitus

Kesällä 2017 on levennetty Kuumaniemen- ja Esaiaksenkatuja alueita. Kaavan yhteydessä myös Vapaudenkadun ja Kuumaniemenkadun välillä oleva kevyenliikenteen väylä tarpeettomana poistetaan. Korttelin 3003 itäisintä tonttia laajennetaan hieman.

1.4 Sisällys

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot.....	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	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
4.2	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	9
4.3	Asemakaavan tavoitteet.....	9
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	9
4.4.1	Alustavien vaihtoehtojen kuvaus	9
4.4.2	Vaikutus ympäristöön	11
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	12
5.1	Kaavan rakenne ja mitoitus	12
5.2	Aluevaraukset.....	12
5.3	Kaavamerkinnot ja -määräykset	12
5.4	Nimistö.....	12
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	13

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Ote maakuntakaavasta

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulopäätös, tekninen lautakunta	14.12.2017
Vireilletulon ja lunnosvaiheen kuulutus	25.1.2018
Luonnosvaiheen kuuleminen	22.2 – 12.3.2018
Ehdotus julkisesti nähtävillä	22.3 – 23.4.2018
Tekninen lautakunta	26.4.2018

2.2 Asemakaava

Kaavalla levennetään Kuumaniemen- ja Esaiaksenkatujen alueita. Kaavan yhteydessä myös Vapaudenkadun ja Kuumaniemenkadun välillä oleva kevyenliikenteen väylä tarpeettomana poistetaan.

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 ydinkeskustassa. Alue on pääosiltaan rakentamonta tonttialuetta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva

Suunnittelualueen läheisyydessä on Kemijärven kirkon kulttuurihistoriallisesti arvokas aluekokonaisuus.

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 Kuumalampeen.

Maa- ja metsätalous

Kaava-alueella ei ole maa- tai metsätalousalueita.

Muinaismuistot ja uhanalaiset kasvit

Alueilla ei ole kivistä muinaismuistoja eikä luonnonsuojelukohteita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Muutosalue kuuluu Keskustan kaupunginosaan.

Palvelut

Kemijärven keskustan palvelut ovat välittömässä läheisyydessä, 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 ja Kemijärven seurakunnan omistuksessa.

3.2

Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Alue kuuluu Itä-Lapin maakuntakaava-alueeseen. **Liitteenä 2** on ote Ympäristöministeriön 26.10.2004 vahvistamasta Itä-Lapin maakuntakaavasta. Muutosalueet ovat maakuntakaavassa taajamatoimintojen aluetta (A):

A Taajamatoimintojen alue

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

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

Yleiskaava

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

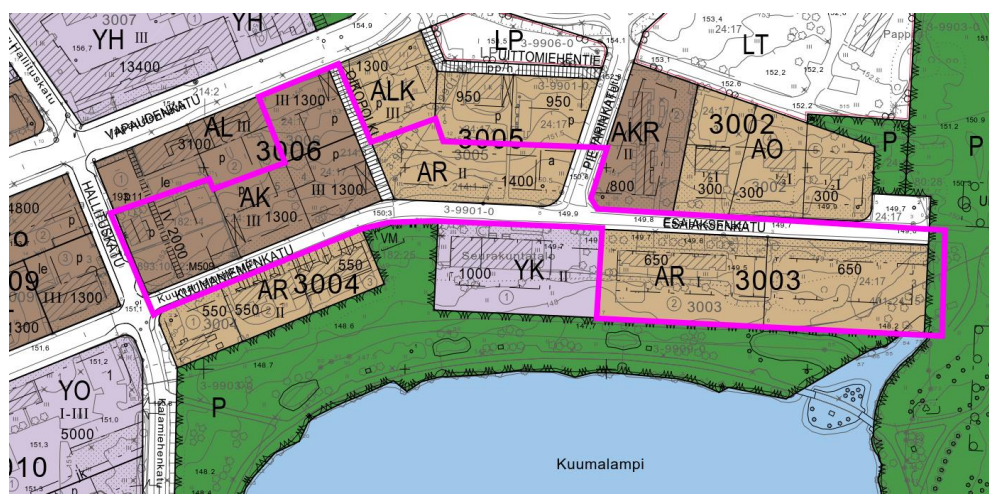
Asemakaava

Voimassa olevat asemakaava

Kaavamerkinnot

AK	Asuinkerrostalojen korttelialue
AR	Asuinrivitalojen korttelialue
P	Puisto
III	Rakennusten suurin sallittu kerrosluku
1400	suurin sallittu kerrosala
4027	Korttelin numero

asemakaava vahvistettu 3.7.1978



Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Suunnittelualuetta koskevat seuraavat erityistavoitteet:

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

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun tarve, käynnistäminen ja päätökset

Kaavalla levennetään Kuumaniemen- ja Esaiaksenkatujen alueita. Kaavan yhteydessä myös Vapaudenkadun ja Kuumaniemenkadun välillä oleva kevyenliikenteen väylä tarpeettomana poistetaan. 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 tulleeaksi 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.

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

Luonnosvaiheen aikana ei tullut mielipiteitä kaavaluonnoksista.

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

Ehdotusvaiheessa Lapin Ely-keskus toi lausunnossaan esille seuraavaa;

Kemijärven säännöstelyn lupaehtojen mukaisesti Pöyliöjärven ja Kuumalammen vedenkorkeus ei saa ylittää korkeutta $N_{43}+146,70$ metriä muulloin kuin tulva-aikana, jolloin se saa nousta korkeintaan tasolle $N_{43}+147,0$ metriä. Pöyliöjärven ja Kuumalammen alueella rakennuspaikan maanpinnan korkeus tulee olla vähintään tasolla $N_{43}+148,0$ metriä ($N_{2000}+148,46$ m) ja kastumiselle alttiit rakenteet tulee sijoittaa korkeuden $N_{43}+148,5$ metriä ($N_{2000}+148,96$ m) yläpuolelle.

Asemkaavaa tarkennettiin lausunnossa ilmenevien korkeuksien osalta.

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

4.2.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavan etenemisestä on tiedotettu eri viranomaisille kirjeitse.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

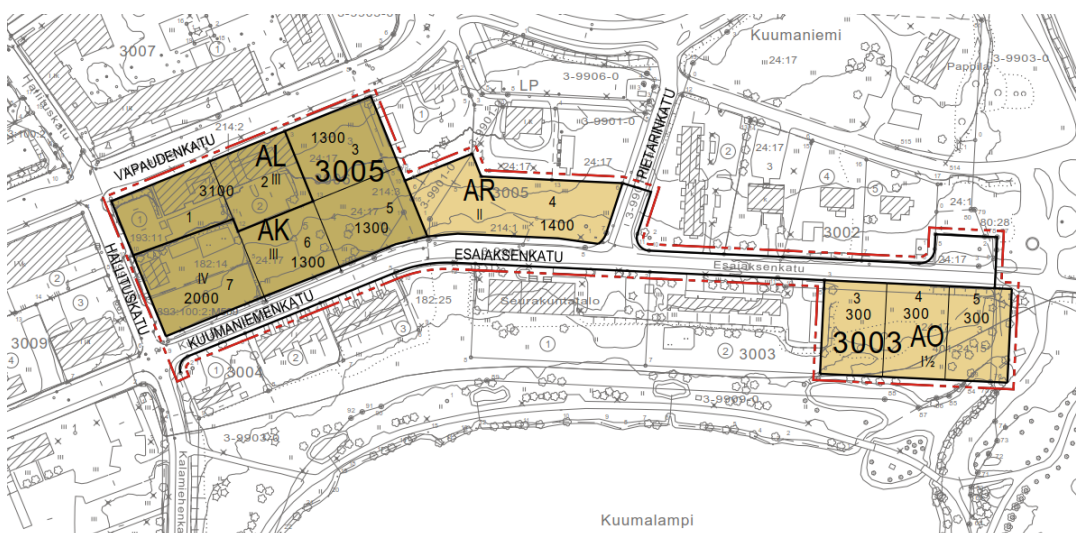
Kaavalla levennetään Kuumaniemen- ja Esaiaksenkadujen alueita. Kaavan yhteydessä myös Vapaudenkadun ja Kuumaniemenkadun välillä oleva kevyenliikenteen väylä tarpeettomana poistetaan.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.4.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus

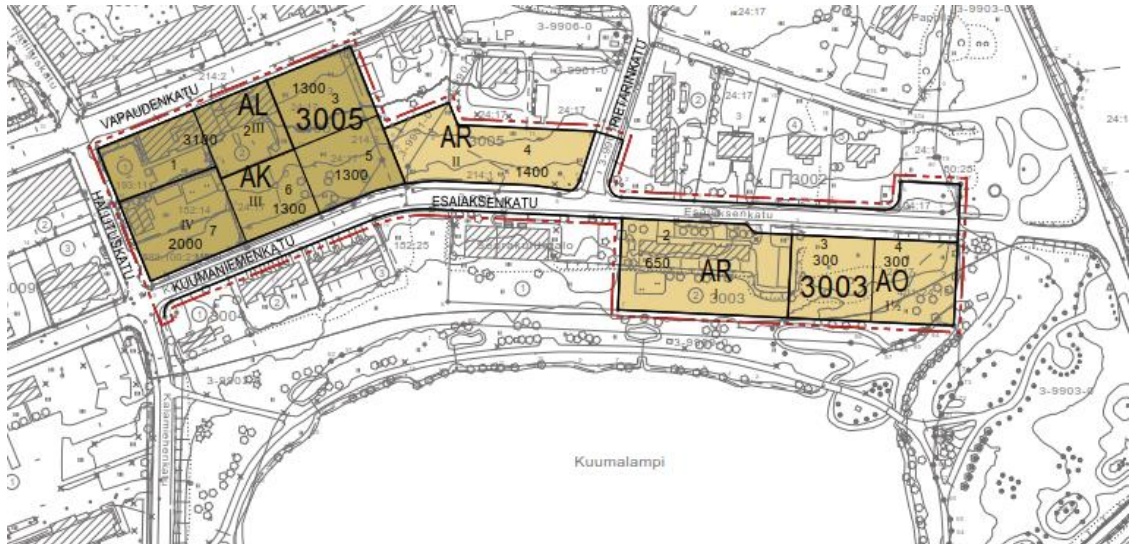
Vaihtoehto 1:

Korttelia 3005 hieman kavennetaan katualueita leventämällä. Kortteliin 3003 osoitetaan kolme omakotitonttia.







Vaihtoehto 2:

Korttelia 3005 hieman kavennetaan katualueita leventämällä. Kortteliin 3003 osoitetaan kaksi omakotitonttia ja katualuetta ko. korttelin kohdalla levennetään omistusrajalte.



ASEMAKAAVAMÄÄRYKSET

AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.
AR	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
AO	Erillispientalojen korttelialue.
AL	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
3003	Korttelin numero.
5	Ohjeellisen tontin numero.
PIETAR	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
2000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Katu.

Rakennukset on sijoitettava vähintään neljän metrin päähän tontin rajoista.

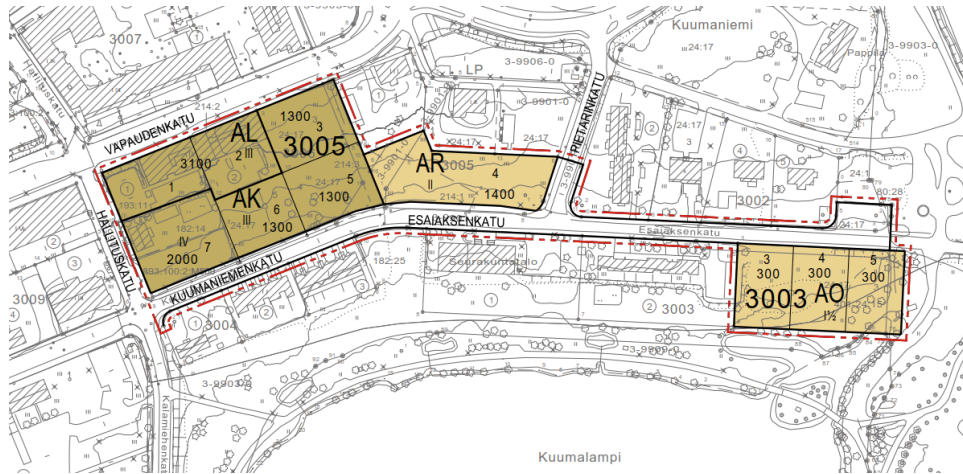
Asemakaava-alueelle rakennettava rakennus on liitettävä kaukolämpöverkkoon maankäyttö- ja rakennuslain 57 §:n mukaisten edellytysten täytyessä.

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 Asemakaavan valinta



Asemakaavamuutos käsittää kortteli 3003, 3005 ja 3006 ja niiden läheiset puisto- ja katualueet.

Suunnittelualan pinta-ala on 2,1 ha ja rakennusoikeutta yhteensä $k\text{-m}^2$.

Asemakaavamääräykset

Rakennukset on sijoitettava vähintään neljän metrin päähän tontin rajoista.

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

Rakennuspaikan maanpinnan korkeus tulee olla vähintään tasolla $N_{43} + 148,0$ metriä ($N_{2000} + 148,46$ m) ja kastumiselle alttiit rakenteet tulee sijoittaa korkeuden $N_{43} + 148,5$ metriä ($N_{2000} + 148,96$) yläpuolelle.

5.2 Aluevaraukset

	ha
AO	0,387
AR	0,271
AK	0,626
AL	0,276

Muut alueet

Kadut 0,542 ha

5.3 Kaavamerkinnät ja -määräykset

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

5.4 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
AO	0,3872	24,80302351		900	0,232438017	0,3872	900		
AR	0,2718	17,41080008		1400	0,515084621	0,2718	-600		
AL	0,276	17,67984114		3100	1,123188406	0,276	0		
AK	0,6261	40,10633528		5900	0,942341479	0,6261	0		
A yhteensä	1,5611	100	74,23204945	11300	0,723848568	1,5611	300		
Kadut	0,5419	100				0,5419			
KADUT, TIET	0,5419	100	25,76795055			0,5419			
KAAVA-ALUE yht.	2,103			11300	0,537327627	2,103	300		

LIITE 2

Maakuntakaava

