



ASEMAKAAVAN MUUTOS

8. KAUPUNGINOSA (SUOMU) KORTTELI 8025 TONTIT 3 JA 4

Kemijärven kaupunki, maankäyttö



KAAVASELOSTUS

Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Kaava-alueen sijainti	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4	Kaavan liitteet	2
2.	TIIVISTELMÄ	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2	Asemakaava	3
3	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.1.1	Yleiskuvaus	4
3.1.2	Rakennettu ympäristö	4
3.1.3	Pohjavesialueet	4
3.1.4	Muinaisjäännökset	4
3.1.5	Maanomistus	4
3.2	Suunnittelutilanne	4
3.2.1	Maakuntakaava	4
3.2.2	Yleiskaava	4
3.2.3	Asemakaava	5
3.2.4	Pohjakartta	5
3.2.5	Kaavoitussopimus	5
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	6
4.1	Asemakaavan tarve	6
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	6
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	6
4.3.1	Osalliset	6
4.3.2	Vireille tulo	6
4.3.3	Viranomaisyhteistyö	6
4.4	Asemakaavan tavoitteet	6
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	6
4.4.2	Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet	7
4.4.3	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentaminen	7
4.5	Asemakaavan laadulliset tavoitteet	7
4.5.1	Asemakaavan sisältövaatimukset tämän kaavahankeen osalta	7
4.6	Asemakaavaluonnos	8
4.7	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	9
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	11
5.1	Aluevaraukset	11
5.2	Kaavan vaikutukset	11
5.2.1	Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	11
5.2.2	Maa- ja kallioperään, veteen	11
5.2.3	Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen, luonnonarvoihin sekä muinaisjäännöksiin	11
5.2.4	Liikenteeseen, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	11
5.2.5	Kaavan suhde maakuntakaavaan	11

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava ja kaavamuutos 8.kaupunginosan (Suomu), kortteli 8025 tontti 4.

Tekninen lautakunta / laatimispäätös 19.6.2018

Kaavan laatija: Kemijärven kaupunki, tekninen palvelualue/maankäyttö

Kaavan päiväys

Kaavan vireille tulo 28.6.2017

Valmisteluvaiheen kuuleminen 28.6 – 13.7.2018

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 26.7 – 13.8.2018

Teknisen lautakunnan hyväksymispäivämäärä 23.8.2018

1.2 Kaava-alueen sijainti

Alueet sijaitsevat Suomen matkailukeskuksessa noin 40 kilometriä Kemijärven keskustasta.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutos 8.kaupunginosassa korttelin 8025 tontilla 3 ja 4.

Kaavan tavoitteena on korottaa korttelin 8025
- tontin 3 rakennusoikeutta noin 50 neliömetrillä.
- tontin 4 rakennusoikeutta noin 100 neliömetrillä.

Kaava ei ole vaikutuksiltaan merkittävä

.

1.4. Kaavan liitteet

1. Maakuntakaava
2. Yleiskaava
3. Ajantasakaava

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

I Vireillä olon tiedottaminen 28.6.2018

II Valmisteluvaiheen kuuleminen 28.6- 13.7.2016

III Kaavaehdotuksen julkinen nähtäville pano 26.7 – 13.8.2018

IV Kaavaehdotuksen hyväksyminen tekninen lautakunta 23.8.2018

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla korotetaan korttelin 8025 tonttien 3 ja 4 rakennusoikeutta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Yleiskuvaus

Muutosalue sijaitsee Suomen matkailukeskuksen alueella. Suunnittelualueen ympäristössä kulkevat Suomen latu- yms. verkostot. Suunnittelualueella on rakentamaton.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Suomen matkailukeskuksen ydinalueelle on tällä hetkellä rakennettu Hotelli Suomotunturi sekä Arctic Circle hotelli. Ko. hotellien lähialueet ovat rakentamattomia. Rakennetut lomarakennusalueet sijoittuvat kehämäisesti ko. ydinalueen ympärille.

3.1.3 Pohjavesialueet

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

3.1.4 Muinaisjäännökset

Muinaisjäännösrekisterin mukaiset muinaisjäännökset tulee ottaa huomioon asema- yms. kaavoja laadittaessa. Alueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä.

3.1.5 Maanomistus

Alue on yksityisen omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Itä-Lapin maakuntakaava on vahvistettu 27.10.2004, **liite 1** ja siinä Suomen matkailualue on osoitettu matkailuun liittyväksi alueeksi (RM 1420).

Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu matkailutoimintojen alueeksi RM1420. Maakuntakaava on ohjeena muutettaessa asemakaavaa. Maakuntakaava ei yksilöi tarkemmin, mitä toimintoja alueelle voidaan sijoittaa, vaan se ratkaistaan asemakaavalla.

Maakuntakaavan mukaan alue on valtakunnallisesti merkittävä matkailualue ja kehittämisperusteen mukaan kehitetään yhteyttä Kemijärven vesistöön ja kaupunkikeskustaan.

Lapin liiton hallitus on hyväksynyt maakuntakaavan tarkistuksen, suunnittelualueen osalta ei ole tullut muutoksia.

3.2.2 Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Suomen alueen yleiskaavan talvella 2017, **liite 2**, mutta se on valitusten vuoksi ollut käsiteltävänä Pohjois-Suomen hallinto-oikeudessa. Hallinto-oikeus on päätöksellään 18.6.2018 hylännyt yleiskaavasta tehdyt valitukset.

3.2.3 Asemakaava

Ajantasakaava ilmenee **liitteestä 3**.

3.2.4 Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään numeerista pohjakarttaa mittakaavassa 1:2000.

3.2.5 Kaavoitussopimus / Maankäyttösopimus

Teknisen lautakunnan 19.6.2018 tekemän päätöksen mukaisesti allekirjoitetaan kaavoitussopimus kaavan laatimisesta aiheutuvien kustannusten (MRL 59 §) korvaamisesta sekä maankäyttösopimus.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan tarve

Asemakaava on tarpeen, jotta korttelin 8025 tontille 4 suunniteltu rakennus olisi asemakaavan mukainen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tekninen lautakunta on tehnyt laatimispäätöksen 19.6.2018.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtävillä 28.6.2018, jolloin korttelin 8025 tontin 3 omistaja teki esityksen ko. tontin rakennusoikeuden korottamisesta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

I Rajanaapurit

II Viranomaiset

- Lapin Ympäristökeskus
- Lapin Liitto
- Lapin pelastuslaitos

III Toiminnalliset osalliset

- Koillis-Lapin Sähkö Oy
- Kemijärven Lämpö ja Vesi Oy

4.3.2 Vireille tulo

Kaavoituksen vireille tulosta on tiedotettu kirjeitse / sähköisesti osallisille sekä kuulutuksilla kunnan ilmoitustaululla sekä lehdessä.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Eri kaavavaiheista tiedotetaan eri viranomaistaholle kirjeitse / sähköpostilla.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on tarjota rakentajille tontteja, jotka luontevasti liittyvät jo rakennettuihin asunto- ja palvelualueisiin sekä sijaitsevat teknisen huollon ja katuverkoston kannalta edullisesti.

Liiketoiminta on Suomulla keskittynyt hyvin pienelle alueelle Hotelli Suomutunturin ja rinteiden läheisyyteen, mistä johtuen uusiakaan toimintoja ei pitäisi viedä kovin kauas ydinalueesta.

Olemassa olevaa teknistä huoltoa ja katuverkostoa on voitava hyödyntää yhä paremmin,

jotta uusilta ja kustannuksiltaan kalliilta yhdyskuntateknisiltä rakentamisilta vältytään. Ko. rakentaminen sijoittuu jo olemassa olevan verkoston alueelle.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa uuden maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön ohjausjärjestelmää. Itä-Lapin maakuntakaavaa laadittaessa on valtioneuvoston päätöksen mukaiset valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet otettu huomioon niin kuin em. laki edellyttää.

Maakuntakaavassa kaavoitettava alue on varattu osaksi Suomen matkailualueita, joka sisältää myös matkailun, kaupan ja liikerakentamisen. Yksityiskohtaisempi taajamatoimintojen alajako ratkaistaan kuntakaavoilla eli yleis- ja asemakaavalla.

Haettu muutos on kaupunginvaltuuston hyväksymän yleiskaavan mukaista.

4.4.2 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnittelualue on keskellä Suomen matkailualueita ja sen ympäristö on rakennettu asemakaavan mukaisesti.

4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentaminen

Maanomistajan tavoite

Maanomistajien tavoitteena on saada alueelle vahvistettua sellainen asemakaava, jotta korttelin 8025 tontille 4 suunniteltu rakennus olisi asemakaavan mukainen.

Viranomaisten tavoitteet

Prosessin aikana viranomaisten esittämät lausunnot ja mielipiteet otetaan huomioon lopullisessa kaavaratkaisussa.

4.5 Asemakaavan laadulliset tavoitteet

4.5.1 Asemakaavan sisältövaatimukset tämän kaavahankeen osalta

Asemakaavan sisältövaatimuksista on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 54 §; jossa mainitaan mm.

1. asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon
2. luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle
3. kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi esim. lähivirkistykseen soveltuvia alueita

Liitteenä 1 on voimassa oleva maakuntakaava. Lapin liiton hallitus on hyväksynyt maakuntakaavan tarkistuksen, suunnittelualueen osalta ei ole tullut muutoksia.

Alueelle ei osoiteta merkittävää rakentamista, joka aiheuttaisi merkittäviä haitallisia ympäristö- taikka muita vaikutuksia.

Maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:ssä mainitaan yleiskaavan sisältövaatimuksista mm. seuraavaa:

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon

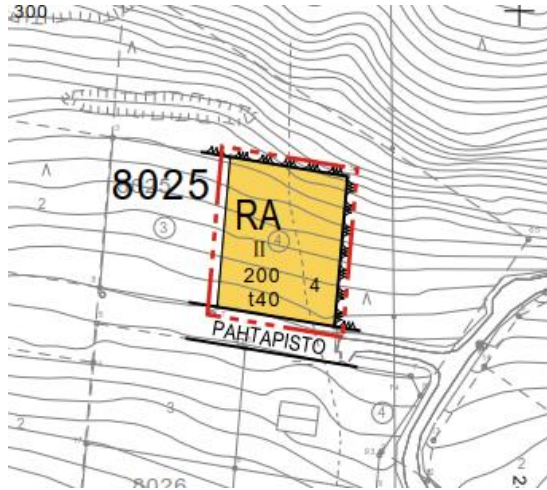
- 1) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttötoimintaedellytykset
- 2) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen
- 3) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Suunnittelualue sijoittuu olemassa olevan kunnallistekniikan yhteyteen.

Suunnittelualueella ei ole sellaisia luonnon taikka ympäristön arvoja, joita tulisi säilyttää. Suunniteltu rakentaminen ei johda merkittäviin maisemamuutoksiin.

4.6 Asemakaavaluonnos

Valmisteluvaiheen yhteydessä on laadittu luonnos asemakaavaksi.



Luonnoksesta saatu palaute: korttelin 8025 tontin 3 omistaja teki esityksen ko. tontin rakennusoikeuden korottamisesta.

Kaavamääräykset



Loma-asuntojen korttelialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Ohjeellinen tontin raja.

8025

Korttelin numero.

5

Ohjeellisen tontin numero.

PAHTAP

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

200

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

t40

Talusrakennuksen rakennusoikeus.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Katu.



Tonteille on rakennettava autopaikkoja 1 ap / 80 kerrosneliömetriä, kuitenkin 1 autopaikka kutakin loma-asuntoa kohden.

Rakennukset on sijoitettava vähintään neljän metrin päähän tontin rajoista.

Rakennusten on muodostettava kortteleittain ja katusivuttain yhtenäisiä ryhmiä, joissa on sama ulkoseinän päämateriaali, väri sekä sama katon harjasuunta ja kaltevuus.

Rakennukset, pihatiet, kadut, ulkoilureitit ja teknisen huollon verkostot on rakennettava siten, että mahdollisimman vähän rikottaa maanpintaa, muutetaan sen tasoa tai kaadetaan puustoa.

Tontin rakentamattomat osat on säilytettävä luonnontilaisina.

Pilariperustuksen aukot on verhottava.

RA-tonteille saa sijoittaa enintään yhden lomarakennuksen.

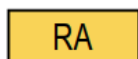
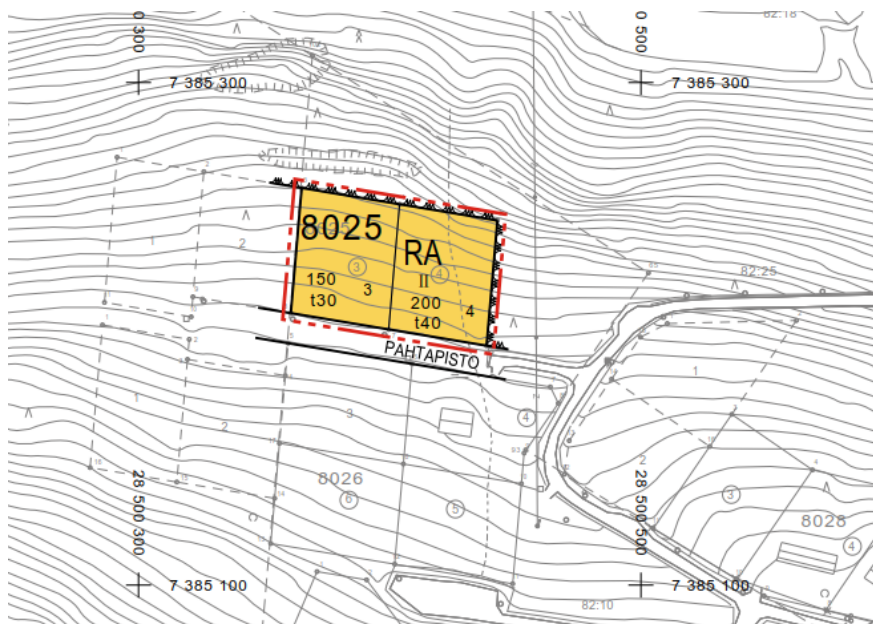
Tontin aitaaminen on kielletty.

Jos rakennusta ei korkeusasemasta johtuen voida liittää viettoviemärillä viemäriverkostoon, tontin omistaja tai haltija vastaa kiinteistökohtaisen pumpaamon rakentamisesta ja ylläpidosta.

4.7 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavaehdotus

Asemakaavalla muodostuu kortteliin kaksi tonttia, joiden yhteispinta-ala on noin 0,4 ha. kaavaehdotuksen on lisätty tontti 3, jonka osalta maanomistaja on tehnyt esityksen rakennusoikeuden korottamisesta valmisteluvaiheen aikana. Rakennustontteja ei tarvitse laajentaa.



Loma-asuntojen korttelialue.

200 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

t40 Talousrakennuksen rakennusoikeus.

|| Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Kaavamääräykset

Tonteille on rakennettava autopaikkoja 1 ap / 80 kerrosneliömetriä, kuitenkin 1 autopaikka kutakin loma-asuntoa kohden.

Rakennukset on sijoitettava vähintään neljän metrin päähän tontin rajoista.

Rakennusten on muodostettava kortteleittain ja katusivuttain yhtenäisiä ryhmiä, joissa on sama ulkoseinän päämateriaali, väri sekä sama katon harjasuunta ja kaltevuus.

Rakennukset, pihatiet, kadut, ulkoilureitit ja teknisen huollon verkostot on rakennettava siten, että mahdollisimman vähän rikottaa maanpintaa, muutetaan sen tasoa tai kaadetaan puustoa.

Tontin rakentamattomat osat on säilytettävä luonnontilaisina.

Pilariperustuksen aukot on verhottava.

RA-tonteille saa sijoittaa enintään yhden lomarakennuksen.

Tontin aitaaminen on kielletty.

Jos rakennusta ei korkeusasemasta johtuen voida liittää viettoviemärillä viemäriverkostoon, tontin omistaja tai haltija vastaa kiinteistökohtaisen pumpaamon rakentamisesta ja ylläpidosta.

Kaavaehdotuksen nähtävillä oloaikana ei tullut muistutuksia.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Aluevaraukset

Asemakaavalla muodostuu rakennusaluetta yhteensä noin 0,4 ha neliometriä ja rakennuspaikkojen rakennusoikeus on 420 kerrosneliometriä, päärakennukset 350 ja talousrakennukset 70.

5.2 Kaavan vaikutukset

5.2.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Suunnittelualueella ei ole vakituisesti asuttuja rakennuksia.

5.2.2 Maa- ja kallioperään, veteen

Rakennettavat rakennukset tulee liittää kunnalliseen vesi- ja viemäriverkoston.

5.2.3 Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen, luonnonarvoihin sekä muinaisjäänöksiin

Kaava-alueella ei ole luonnon monimuotoisuuden kohteita, suojeltavia kasvi- taikka eläinlajeja eikä muinaisjäänöksiä.

5.2.4 Liikenteeseen, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Suunnittelualue liittyy jo olemassa olevaan katu-, vesi- ja viemäriverkoston.

5.2.5 Kaavan suhde maakuntakaavaan

Maakuntakaavassa kaavoitettava alue on varattu osaksi Suomen matkailualueita, joka sisältää myös matkailun, kaupan ja liikerakentamisen. Yksityiskohtaisempi taajamatoimintojen alajako ratkaistaan kuntakaavoilla eli yleis- ja asemakaavalla. asemakaava on maakuntakaavan tavoitteiden mukainen.

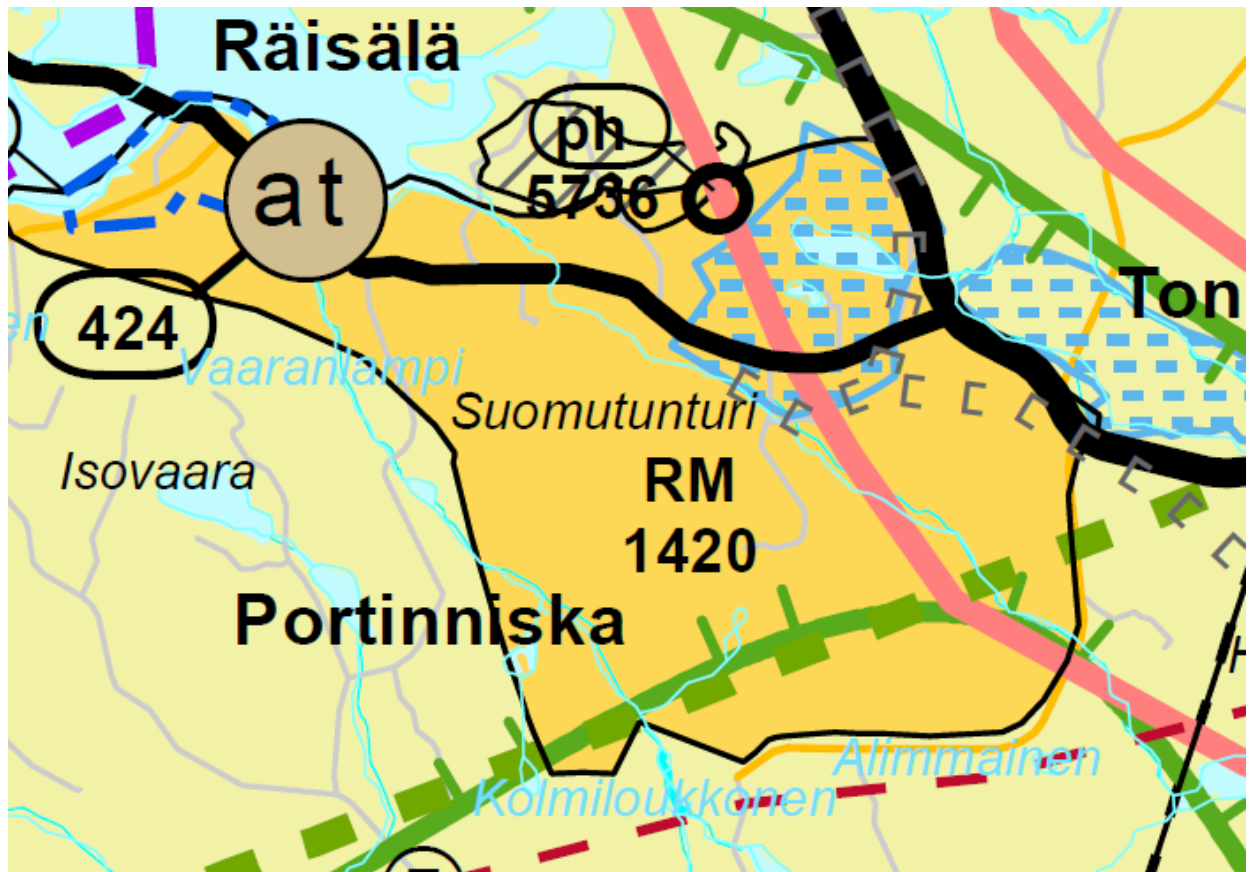
Maakuntakaavan tarkistus on parhaillaan meneillään, maakuntakaavaehdotus on Suomen matkailualueen osalta vastaavanlainen kuin voimassa olevassakin, **liite 1**.

Kemijärvi 14. elokuuta 2018

Tapio Pöyliö, kaupungingeodeetti

LIITE 1

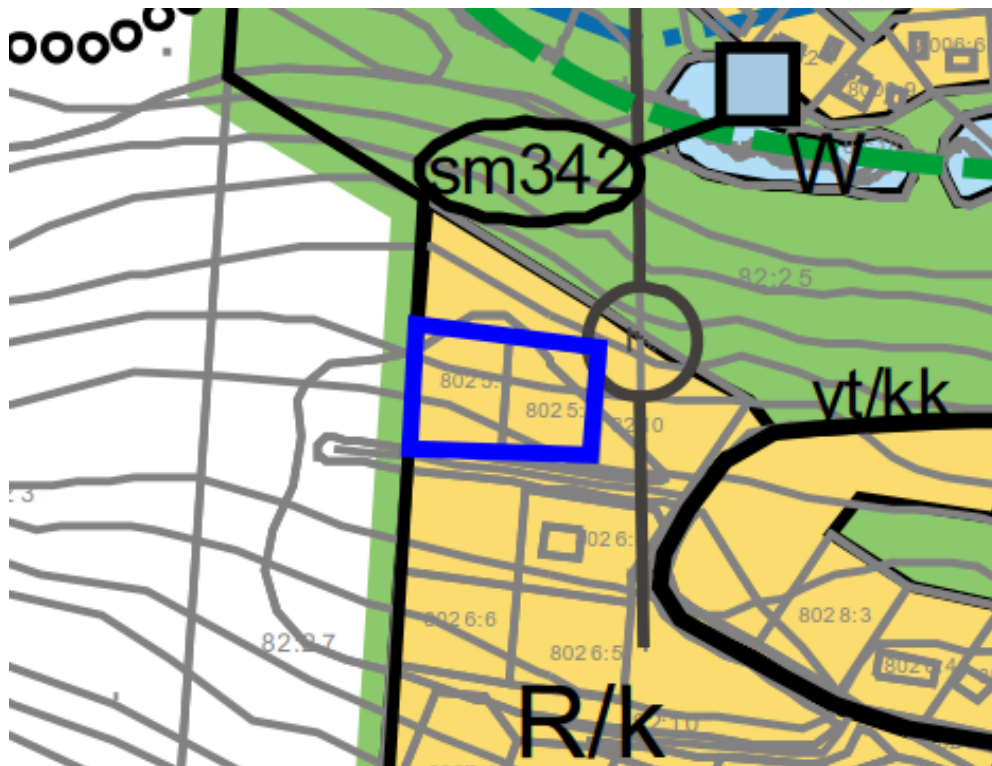
Ote maakuntakaavaehdotuksesta



Merkintä:	RM 1420	Kunta: KEMIJÄRVI
Päiväys:	19.12.2014	
Alueen nimi:	SUOMU	
Sijainti ja kuvaus:	Alue sijaitsee päätaajamasta reilut 30 km kaakkoon Kuusamontien länsipuolella. Alueella on rinteitä 13 ja hiihtolatuja noin 70 km vuonna 2014. Vuodepaikkoja alueella on noin 2 000. Rinteiden suurin korkeusero on 250 m ja pisin rinne 1 700 m. Alueella on hotellipalveluja ja mökkimajoitusta. Alue sisältyy Itä-Lapin-Ranuan-Rovaniemen matkailun vetovoima-alueeseen (mv 8401) ja osittain Koillis-Suomen käytävään (LK 8452). Räisälän keskuskylä (at 424) sijaitsee alueella. Osa alueesta on pohjavesialuetta.	
Varausperuste:	Matkailukeskusalue.	
Kehittämisperiaate:	Kehitetään yhteyttä Kemijärven vesistöön ja kaupunkikeskustaan.	

LIITE 2

Suomun yleiskaava



RA/k

LOMA-ASUNTOALUE.
Merkinnällä on osoitettu nykyiset asemakaavoitetut alueet.

LIITE 3

Ote ajantasa-asemakaavasta



- RM** Matkailupalvelujen korttelialue
VR Ulkoilu- ja retkeilyalue
100 Rakennusoikeus kerrosneliömetreinä