



# KEMIJÄRVEN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS

8. KAUPUNGINOSA KORTTELI 8025 TONTIT 3 ja 4

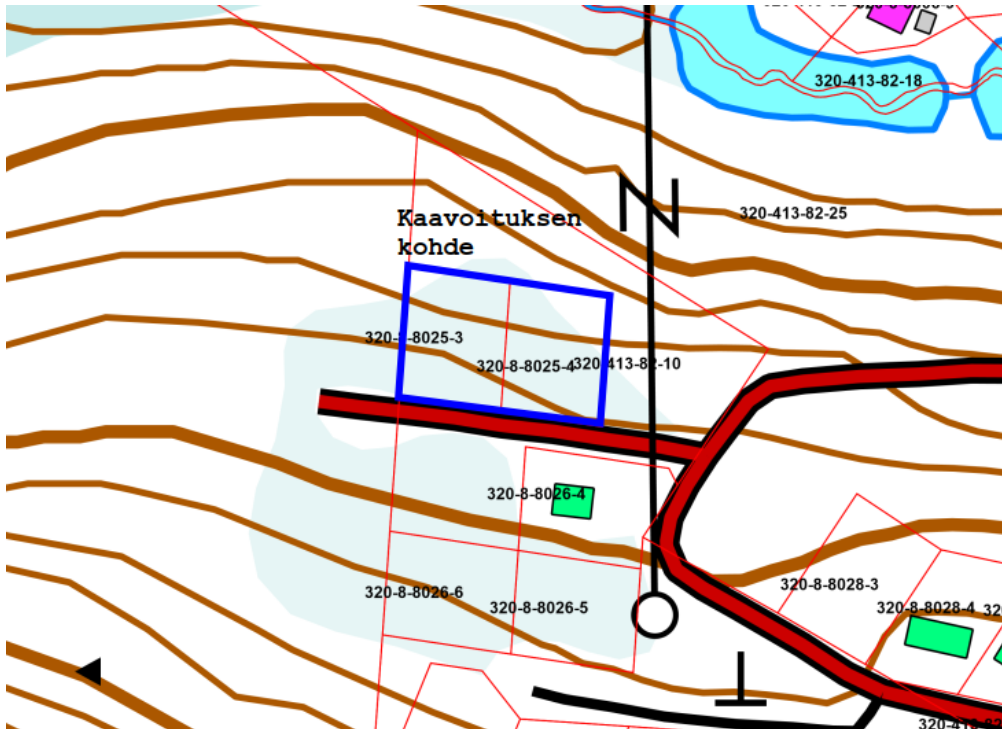
## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

MAANKÄYTTÖ  
2018



## Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Suomun matkailukeskuksessa Pahtapiston varrella. Kemijärven ydinkeskustasta alueelle on matkaa noin 40 km. Suunnittelun kohteena on noin 0,4 ha:n suuruinen alue, joka ilmenee alla olevasta kuvasta.



## Miksi kaavoitukseen on ryhdytty?

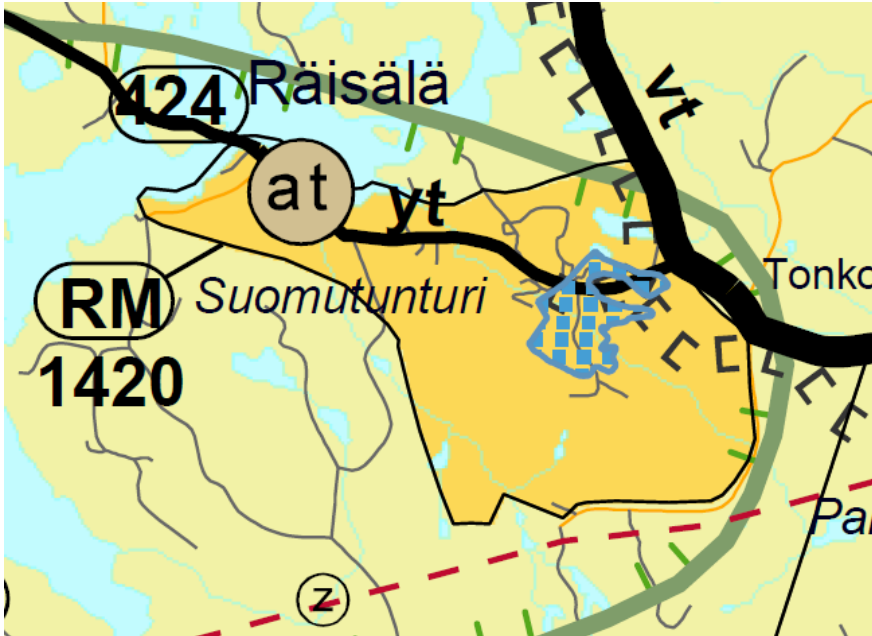
Korttelin 8025 tontin 4 omistaja on tehnyt esityksen tontin rakennusoikeuden korottamiseksi.

Korttelin 8025 tontin 3 omistaja on kaavoituksen yhteydessä tehnyt esityksen tontin rakennusoikeuden korottamiseksi.

## Suunnittelun lähtökohdat

### Maakuntakaava

Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavan tarkistus on parhaillaan meneillään.



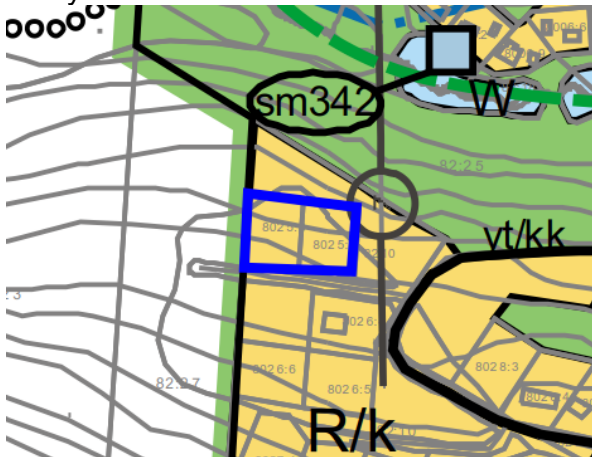
Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu matkailutoimintojen alueeksi RM1420. Maakuntakaava on ohjeena muutettaessa asemakaavaa. Maakuntakaava ei yksilöi tarkemmin, mitä toimintoja alueelle voidaan sijoittaa, vaan se ratkaistaan asemakaavalla.

<b>Merkintä:</b>	RM 1420	<b>Kunta:</b> KEMIJÄRVI
<b>Päiväys:</b>	7.1.2002	
<b>Alueen nimi:</b>	SUOMU	
<b>Sijainti ja kuvaus:</b>	Alue sijaitsee päätaajamasta reilut 30 km kaakkoon Kuusamontien länsipuolella. Alueella on rinteitä 10 ja hiihtolatuja noin 40 km vuonna 2001. Vuodepaikkoja alueella on noin 1 500. Rinteiden suurin korkeusero on 240 m ja pisin rinne on 1 550 m.	
<b>Varausperuste:</b>	Valtakunnallisesti merkittävä matkailualue.	
<b>Kehittämisperiaate:</b>	Kehitetään yhteyttä Kemijärven vesistöön ja kaupunkikeskustaan.	

### Yleiskaava

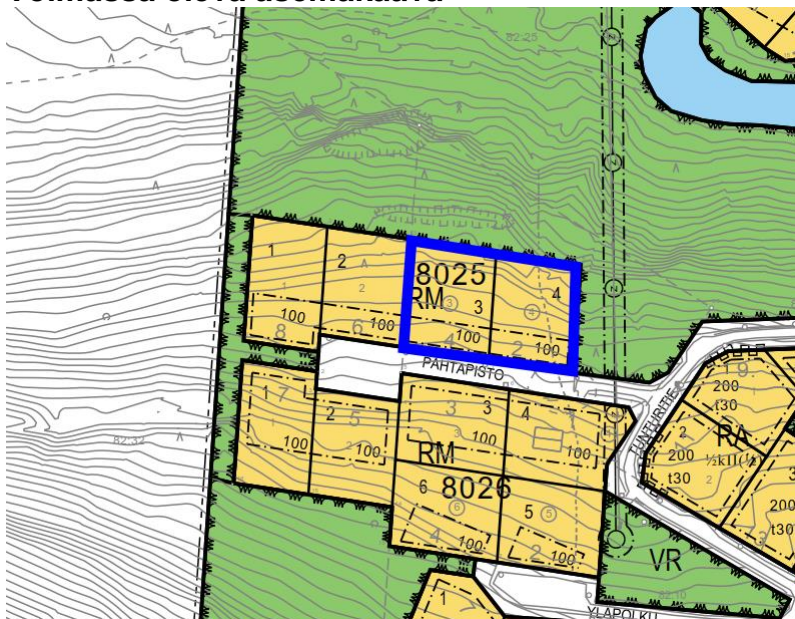
Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Suomen alueen yleiskaavan talvella 2017, mutta se on valitusten vuoksi ollut käsiteltävänä Pohjois-Suomen hallinto-oikeudessa. Hallinto-oikeus on päätöksellään 18.6.2018 hylännyt yleiskaavasta tehdyt valitukset.

Ote yleiskaavasta on alla.



LOMA-ASUNTOALUE.  
Merkinnällä on osoitettu nykyiset asemakaavoitetut alueet.

### Voimassa oleva asemakaava



### Kaavamerkintöjen selityksiä:

RM Matkailua palveleva korttelialue  
VR Ulkoilu- ja retkeilyalue

Asemakaava on vahvistettu 17.12.1987

## **Pohjakartta**

Pohjakarttana käytetään kaupungin pohjakarttaa 1:2000.

## **Alueen nykyinen käyttö**

Kaavoituksen kohteella ei ole rakennuksia.

## **Alustava tavoite**

Korttelin 8025 tontin 4 omistaja on tehnyt esityksen tontin rakennusoikeuden korottamiseksi noin 100 neliömetrillä.

Korttelin 8025 tontin 3 omistaja on kaavoituksen yhteydessä tehnyt esityksen tontin rakennusoikeuden korottamiseksi.

## **Kaavan vaikutusten arviointi**

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan asemakaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen vaikutukset, jotka arvioivat kaavanlaatija ja muut asiantuntijat kaavan valmistelun yhteydessä.

## **Asemakaavan sisältövaatimukset**

Asemakaavan sisältövaatimuksista on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 54 §; jossa mainitaan tämän kaavamuutoksen osalta mm seuraavaa.

- 1) asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon
- 2) luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle
- 4) kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi esim. lähivirkistysten soveltuvia alueita
- 5) jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon mitä yleiskaavan sisältövaatimuksissa säädetään

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

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon

1. yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys
2. olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö
3. asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

## **VAIKUTUSTEN ARVIOINTI**

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvoidaan Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n sekä Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaisella tavalla

Kaava ei ole vaikutuksiltaan merkittävä

### **Osalliset**

1. Maanomistajat ja rajanaapurit
2. Viranomaiset
  - I. Lapin ELY -keskus
  - II. Lapin Liitto
  - III. Lapin pelastuslaitos
3. Toiminnalliset osalliset
  - I. Koillis-Lapin Sähkö Oy
  - II. Kemijärven Vesi ja Lämpö Oy

### **Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen**

#### **Aloitus- ja valmisteluvaihe**

Asemakaavan vireille tulon yhteydessä asetetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos nähtäville kesä-heinäkuun taitteessa 2018. Mielenkiintoa suunnittelun lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä voi jättää siihen asti, kunnes asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä koko suunnittelun ajan kaupungin internet-sivuilla.

Muutokset osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan päivitetään välittömästi.

#### **Ehdotusvaihe**

Valmisteluvaiheen aikana mahdollisesti saadun palautteen sekä hakijan esittämien mahdollisten lisäsuunnitelmien pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Muutoksesta laaditaan kaavakartta merkintöineen ja määräyksineen sekä lopullinen kaavaselostus.

Ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja -asetuksen 27 §:n mukaisesti heinäkuussa 2018.

Osallisilla on mahdollisuus tehdä kirjallinen muistutus kaavaehdotuksesta nähtävillä oloaikana. Asemakaavaehdotuksesta pyydetään tarvittaessa kirjalliset lausunnot asianosaisilta viranomaisilta ja yhteisöiltä.

#### **Hyväksymisvaihe**

Saadut muistutukset käsitellään. Mikäli asemakaavaehdotukseen tehdään nähtävillä olon jälkeen oleellisia muutoksia, se asetetaan uudelleen nähtäville.

Koska asemakaava ei ole vaikutuksiltaan merkittävä, asemakaavan hyväksyy tekninen lautakunta.

Tavoitteena on, että kaavaehdotus on teknisen lautakunnan hyväksyttävänä viimeistään syyskuussa 2018.

### **Tiedottaminen**

Asemakaavan etenemisestä tiedotetaan maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n, 63 §:n, 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n ja 30 §:n mukaisesti.

Asemakaavan sekä siihen liittyvien asiakirjojen julkisesta nähtävillä olosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Kemijärven kaupungin virallisessa tiedotuslehdessä, kaupungin ilmoitustaululla palvelupiste Sortteerissa sekä kunnan Internet-sivuilla [https://www.kemijarvi.fi/fi/asukkaalle/tekniset\\_palvelut/kaavoitus/](https://www.kemijarvi.fi/fi/asukkaalle/tekniset_palvelut/kaavoitus/) Kaava-alueen maanomistajille sekä rajanaapureille ilmoitetaan kaavoituksen eri vaiheista myös kirjeellä.

### **Kaavoitus sopimus / Maankäyttösopimus**

Teknisen lautakunnan 19.6.2018 tekemän päätöksen mukaisesti kaavoituksesta tehdään sopimus kaavan laatimisesta aiheutuvien kustannusten (MRL 59 §) korvaamisesta sekä maapoliittisen ohjelman mukainen maankäyttösopimus

### **Mielipiteet**

Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset tulee toimittaa osoitteeseen:

Kemijärven kaupunki  
Tekninen palvelualue  
PL 5, 98101 Kemijärvi  
sähköposti: [kirjaamo@kemijarvi.fi](mailto:kirjaamo@kemijarvi.fi)

Valmisteluvaiheen mielipiteet voi esittää myös suullisesti kaavan valmistelijalle.

### **Kaavan laatija ja kunnan yhteyshenkilöt**

Kaavan laatii Kemijärven kaupunki / Maankäyttö

Yhteystiedot: Kemijärven kaupunki / Maankäyttö  
Vapaudenkatu 8 B, 98100 Kemijärvi

Tapio Pöyliö, kaupungingeodeetti  
Puhelin: 040 525 0924  
Sähköposti: [tapio.poylio@kemijarvi.fi](mailto:tapio.poylio@kemijarvi.fi)