



---

## ASEMAKAAVAN MUUTOS

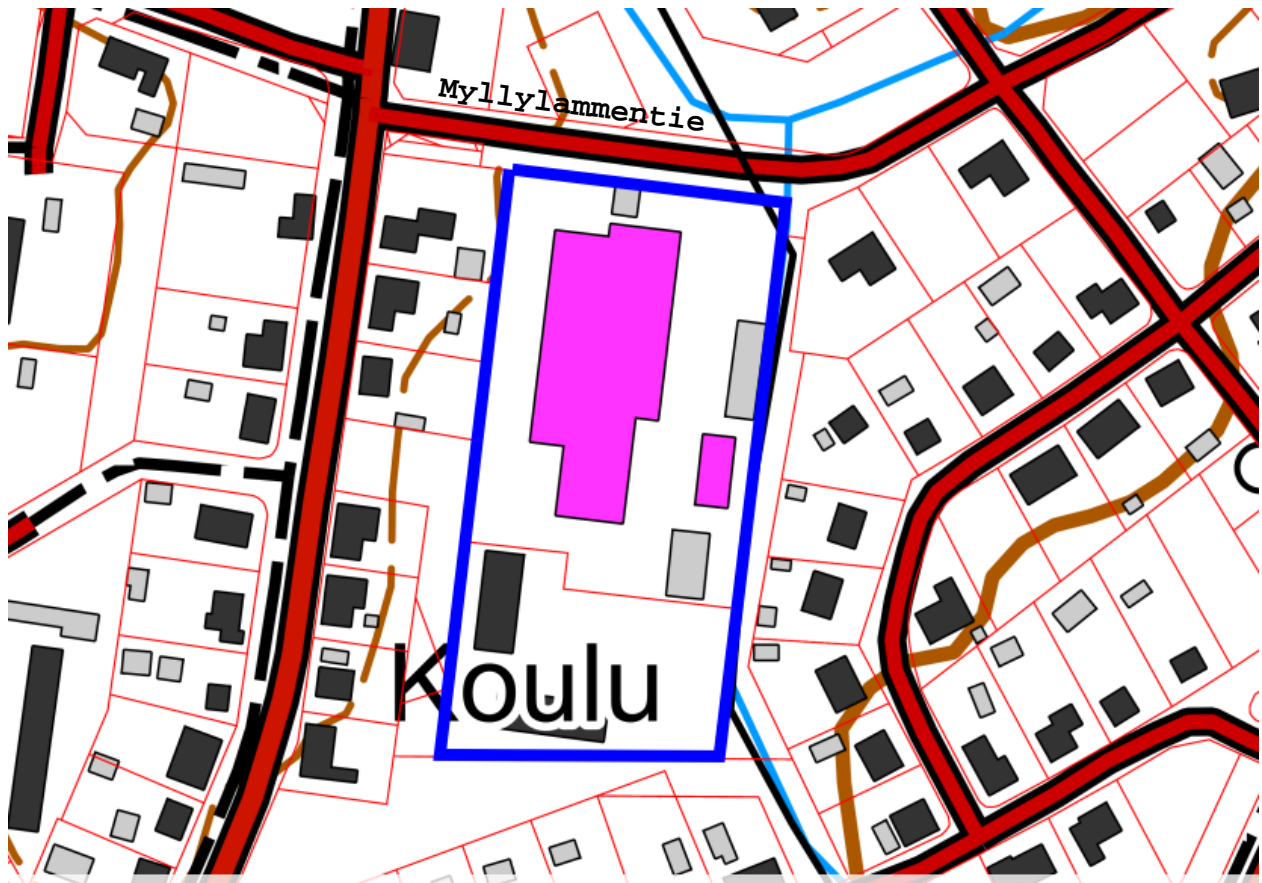
---

### 2. KAUPUNGINOSA (SÄRKIKANGAS) KORTTELI 2033 TONTIT 2 JA 9

---

Kemijärven kaupunki, maankäyttö

---



# **1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT**

## **1.1 Tunnistetiedot**

Asemakaavan muutos 2.kaupunginosan (SÄRKIKANGAS), kortteli 2033 tontit 2 ja 9.

Kaavan laatija: Kemijärven kaupunki, tekninen palvelualue/maankäyttö

Kaavan päiväys 5.10.2018

Kaavan vireille tulo 1.11.2018

Valmisteluvaiheen kuuleminen 1.11 – 19.11.2018.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 3.12. – 21.12.2018

Teknisen lautakunnan hyväksymispäivämäärä 17.1.2019

## **1.2 Kaava-alueen sijainti**

Alue sijaitsee Särkikankaalla noin 2 kilometriä Kemijärven keskustasta länteen.

## **1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus**

Asemakaavan muutos 2.kaupunginosassa korttelin 2033 tonteilla 2 ja 9.

Kaavan tavoitteena on muuttaa tontin 9 käyttötarkoitus asuntorakentamiseksi.

Kaava ei ole vaikutuksiltaan merkittävä

## **2. TIIVISTELMÄ**

### **2.1 Kaavaprosessin vaiheet**

I Vireillä olon tiedottaminen 1.11.2018

II Valmisteluvaiheen kuuleminen 1.11 – 19.11. 2018

III Kaavaehdotuksen julkinen nähtäville pano 3 – 21.12.2018

IV Kaavaehdotuksen hyväksyminen tekninen lautakunta 17.1.2018

### **2.2 Asemakaava**

Asemakaavalla tarkastellaan korttelin 2033 tonttien 2 ja 9 käyttötarkoituksia.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Yleiskuvaus

Muutosalue sijaitsee Särkikankaan kaupunginosassa noin 2 kilometrin päässä Kemijärven keskustasta.

#### 3.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen ympäristössä on omakotiasutusta.

#### 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 Kemijärven kaupungin ja Rovaniemen koulutuskuntayhtymän omistuksessa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Maakuntakaava

#### I Maakuntakaava

##### Maakuntakaava

Alue kuuluu Itä-Lapin maakuntakaava-alueeseen, jonka ympäristöministeriö on vahvistanut 26.10.2004. Maakuntakaavan laatiminen on parhaillaan meneillään ja esillä olleessa maakuntakaavaehdotuksessa muutosalue sijoittuu Kemijärven päätaajama (A26) mukaiselle taajamatoimintojen alueelle.

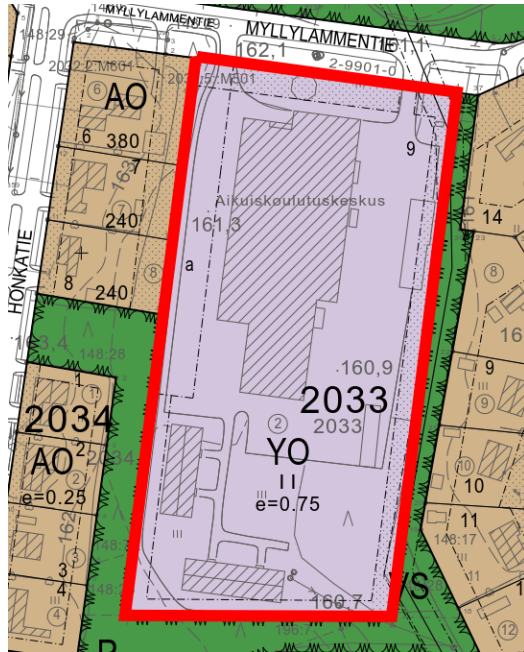


**A** TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE  
Merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskusta-  
toiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisa-alueita, pääväyliä pienempiä  
liikenneväylä-alueita, virkistys- ja puisto-alueita sekä eritvis-alueita.

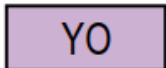
### 3.2.2 Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Keskustan alueelle ollaan parhaillaan laatimassa yleiskaavaa ja kaavamutos on suunnitteilla olevan yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

### 3.2.3 Ajantasa-asemakaava



*Kaavamerkintöjen selityksiä:*



Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

Asemakaava on vahvistettu 11.9.1995

### 3.2.4 Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään numeerista pohjakarttaa mittakaavassa 1:2000.

## **4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Asemakaavan tarve**

Asemakaava on tarpeen, koska korttelin 2033 tontti 9 on tulevaisuudessa asuinkäytössä.

### **4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtävillä 1.11.2018.

### **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.

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 Kemijärven keskustaajama-alueetta, joka sisältää myös asuntorakentamisen, kaupan ja liikerakentamisen. Yksityiskohtaisempi taajamatoimintojen alajako ratkaistaan kuntakaavoilla eli yleis- ja asemakaavalla.

#### 4.4.2 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnittelualue on osa Särkikankaan asunto- ja opetusaluetta ja sen ympäristö on rakennettu asemakaavan mukaisesti.

#### 4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentaminen

*Maanomistajan (kaupunki) tavoite*

Maanomistajien tavoitteena on saada alueella olevat kerrostalot myytyä ja siitä johtuen niiden vaatima tonttialue tulee muuttaa asuntotarkoitukseen sopivaksi.

*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

**Kohdassa 3.2.1** on esitelty 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

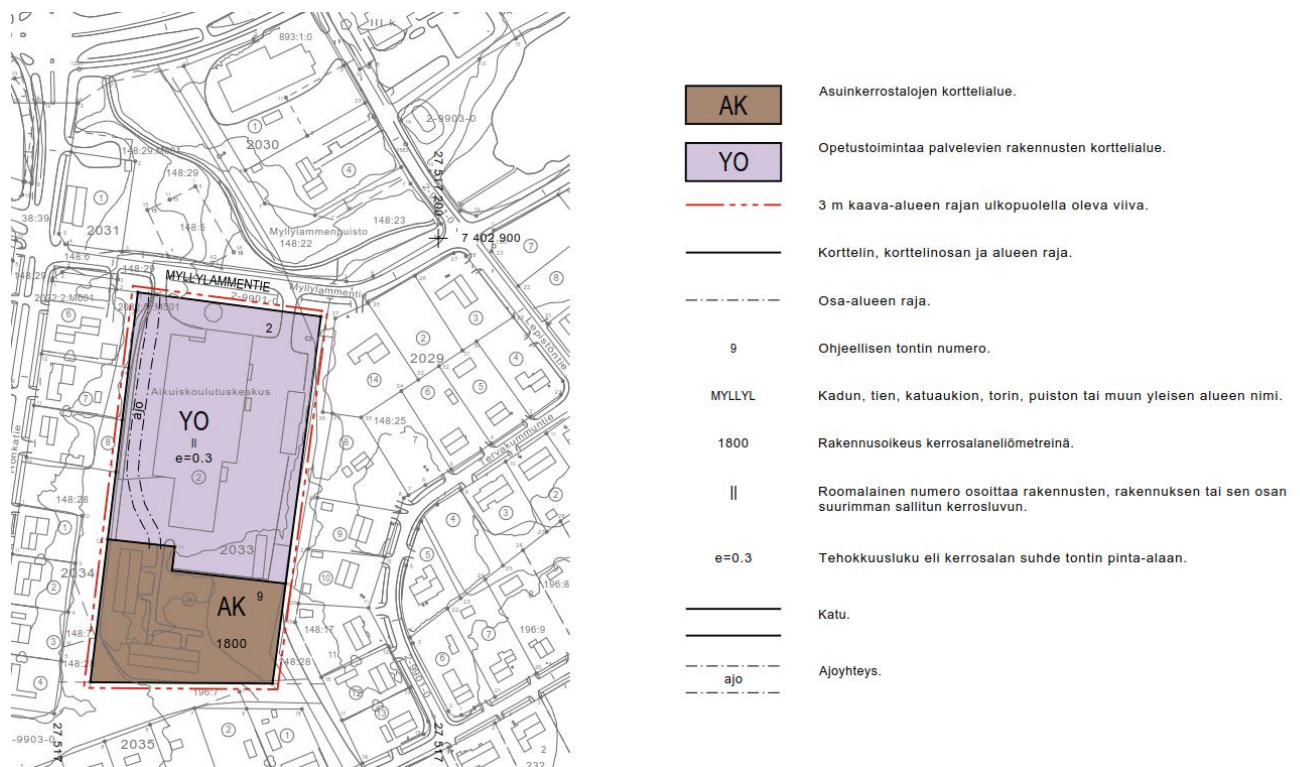
- 1) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttötoimintaedellytykset
- 2) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen
- 3) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

*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.



### Kaavamääräykset

**Rakennukset on sijoitettava vähintään neljän metrin päähän tontin rajoista.**

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

Luonnoksesta saatu palaute: Luonnoksesta ei annettu lausuntoja taikka mielipiteitä.

## 4.7 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

### Kaavaehdotus / -määräykset

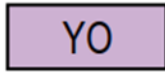
Kaavaehdotus on esitetyn luonnoksen mukainen.



## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

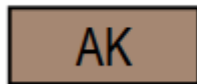
### 5.1 Aluevaraukset

Asemakaavalla muodostuu



Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

1,5 ha



Asuinkerrostalojen korttelialue.

noin 0,6 ha

### 5.2 Kaavan vaikutukset

#### 5.2.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Suunnittelualueen ympäristössä on vakituista asutusta, mutta käyttötarkoituksen tarkennuksella ei ole vaikutusta ko. alueisiin.

#### 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 Kmeijärven keskustan taaja- aluetta, joka sisältää myös asumisen, kaupan ja liikerakentamisen. Yksityiskohtaisempi taajamatoimintojen alajako ratkaistaan kuntakaavoilla eli yleis- ja asemakaavalla. asemakaava on maakuntakaavan tavoitteiden mukainen.

Kemijärvi 3. tammikuuta 2019

Tapio Pöyliö, kaupungingeodeetti