

**Diaarinumero**

00411/19/5201

**Vastine Helena Tiihosen ja asiakumppaneiden valitukseen Pohjois-Suomen aluehallintoviraston päätöksestä 19.3.2019 nro 32/2019**

Tämä on samalla kaavoitusviranomaisen lausunto.

Kemijärven kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Patokankaan yleiskaavan 25.9.2017, **liite 1** ja se on saanut lainvoiman 7.11.2017. Yleiskaavassa ei ole esitetty vesijohtolle varausta teollisuusalueiden sisälle.

Patokankaan asemakaavan, **liite 2**, kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 5.3.2018 ja se on saanut lainvoiman 17.4.2018. Asemakaavassa teollisuustonttien sisälle ei ole osoitettu alueen osaa maanalaista johtoa varten.

Patokankaan asemakaava-alueella on lohkottu kiinteistö 320-6-6200-2 eli ns. biojalostamon tontti ja lohkomisessakaan ei ole ko. tontin alueelle perustettu rasitetta vesijohtoa varten. Kiinteistön 320-6-6200-2 kiinteistörekisteriote on **liitteenä 3**.

Patokankaan alueen kaavoituksen yhteydessä ja alueelle suunnitellun biojalostamon vaatiman tontin vuokrasopimusta laadittaessa on ollut itsestään selvää, että alueella oleva vesijohto joudutaan siirtämään pois nykyiseltä paikaltaan. Kaavoituksessa, tonttijaon laadinnassa eikä kiinteistön 320-6-6200-2 lohkomisessakaan ole ko. johdolle määritelty rasiteoikeutta.

Kemijärven lämpö ja vesi Oy on tehnyt yleissuunnitelman Patokankaan asemakaava-alueella olevien vesijohtolinjojen uudelleen sijoittamisesta kaavatonttien ulkopuolelle, **liite 4**. Vesijohton siirto Patokankaan alueella on täten osa uuden johtoverkoston rakentamista.

Kemijärven kaupungin mielestä Helena Tiihonen ja Hannaliisa Sutinen eivät ole asiassa asianosaisia, kun otetaan huomioon heidän kiinteistöjen suuri etäisyys kohteesta, jolloin vesijohton siirtämisellä ei ole vaikutusta valittajien etuun ja oikeuteen vesilain 15 luvun 2 §:ssä tarkoitetulla tavalla.

Kemijärven kaupunki ei ota kantaa niihin kohtiin, jotka kohdistuvat muihin viranomaisiin taikka tahoihin kuin kaupunkiin.

Haettu ja hyväksytty valmistelulupa omalta osaltaan on edesauttanut Patokankaan teollisuusalueen toteuttamista.

Kemijärven kaupunki on edistänyt ja edistää edelleen hankkeita, jotka luovat työpaikkoja alueelle sekä lisäävät alueen elinvoimaa.

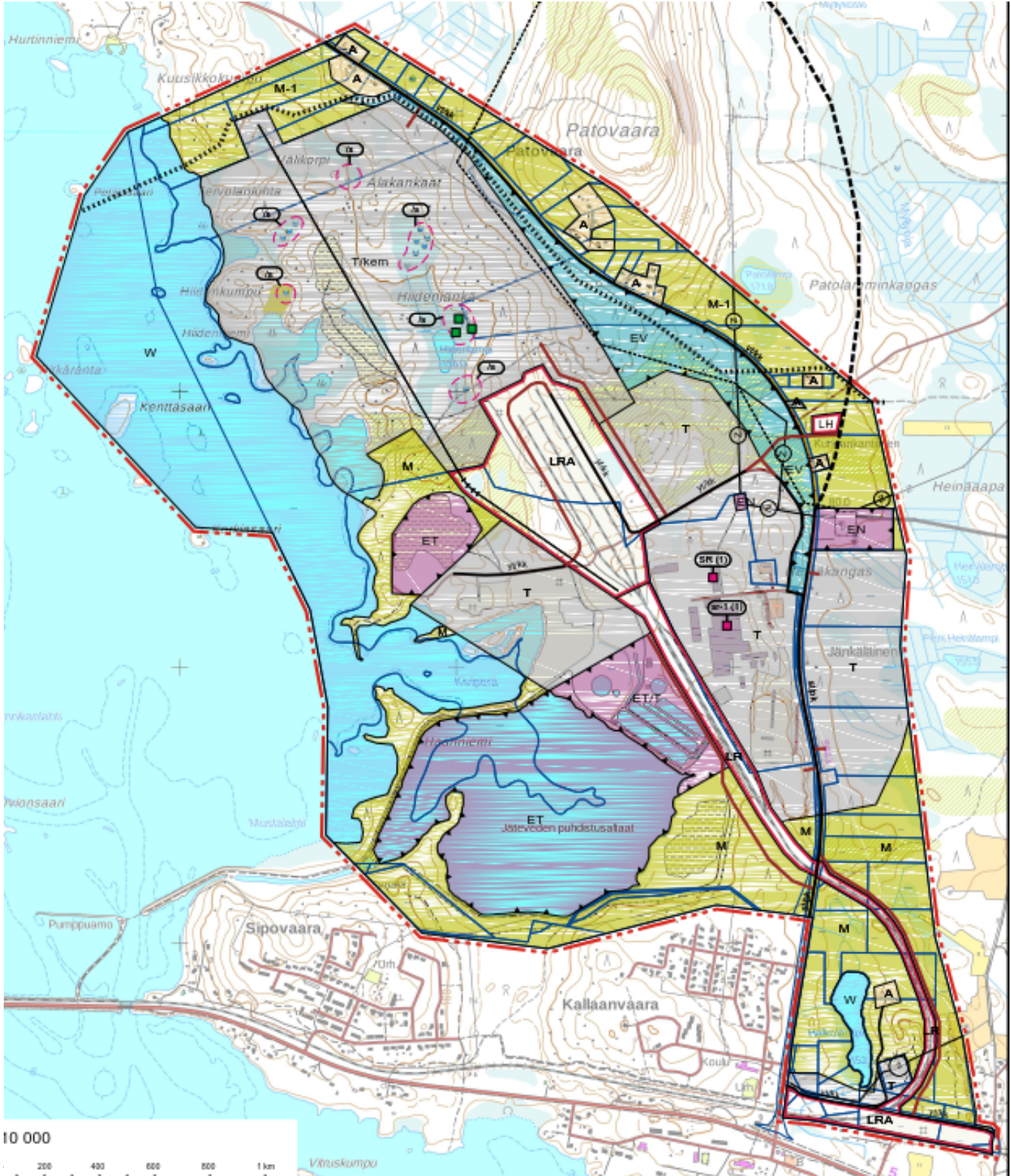
Kemijärven kaupunki lausuntonaan toteaa, että valitus on perusteettomana hylättävä.

**KEMIJÄRVEN KAUPUNGINHALLITUS**

Atte Rantanen  
kaupunginjohtaja



Liite 1



# KEMIJÄRVI

## Patokankaan teollisuusalueen yleiskaava

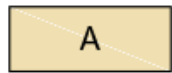
1:10 000

### YLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:



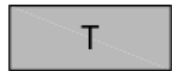
OHJEELLINEN TIELINJAUS.

Raskaan liikenteen lisääntymisen vuoksi uusi maantie, joka kiertää Patovaaran ja yhtyy Pahkakummuntiehen Kostamon itäpuolella.



ASUNTOALUE.

Olemassa olevien asuinrakennusten peruskorjaaminen ja laajentaminen on sallittu. Uusien asuinrakennuspaikkojen muodostamista ei sallita.



TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE.



TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE, JOLLE SAA SIJOITTA MERKITTÄVÄN, VAARALLISIA KEMIKAALEJA VALMISTAVAN TAI VARASTOIVAN LAITOKSEN.

Toimintoja alueelle suunniteltaessa tulee melun sekä muiden haitallisten päästöjen torjuntaan sekä niiden leviämisen estämiseen kiinnittää erityistä huomiota.



HUOLTOASEMA-ALUE.



RAUTATIELIIKENTEEEN ALUE.



TERMINAALIALUE.

Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on huolehdittava toimintojen yhteensovittamisesta, liikenneturvallisuudesta ja logistiikasta.

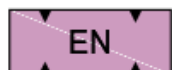
Alueelle voidaan sijoittaa tarvittavat raidevaraukset, varastokentät sekä alueen toimintaa palvelevat rakennukset.



YHDYSKUNTAATEKNISEN HUOLLON ALUE.



YHDYSKUNTAATEKNISEN HUOLLON ALUE, JOKA YHDYSKUNTAATEKNISEN HUOLLON PÄÄTTYTTYÄ VARATAAN TEOLLISUUS- JA VARASTOALUEEKSI.



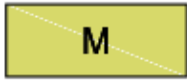
ENERGIAHUOLLON ALUE.



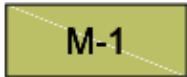


SUOJAVIHERALUE.

Elinvoimaista puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.

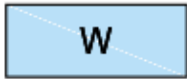


MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.



MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA TULEE HUOMIOIDA TEOLLISEN TOIMINNAN AIHEUTTAMAT ALUEIDENKÄYTÖN RAJOITTEET.

Alue on varattu pääasiassa metsätaloutta varten. Alueella on voimassa MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Alueelle sijoitettavan hankkeen yhteydessä on pyydettävä palo- ja pelastusviranomaisen ja tarvittaessa TUKES:n lausunto.



VESIALUE.

st/pk

SEUTUTIE/PÄÄKATU.

yt/kk

YHDYSTIE/KOKOOJAKATU.

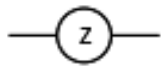
OHJEELLINEN UUSI TIEYHTEYS.

OHJEELLINEN PISTORATA.

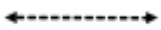


OHJEELLINEN MOOTTORIKELKKAILUREITTI.





SÄHKÖJOHTO TAI -LINJA.

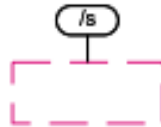


VOIMALINJAN YHTEYSTARVE 110 kV



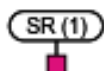
SUOJELUKOHDE.

Luontodirektiivin mukaisen kasvilajin esiintymä. Kasvilajin suojelusta poikkeamiseen tulee saada luonnonsuojelulain 49 §:n mukainen poikkeamislupa.



ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN.

Alue sisältää vesilain 2 luvun 11 §:n mukaisia lähteitä, joiden suojelusta poikkeamiseen tulee saada vesilain 2 luvun 11 §:n mukainen poikkeamislupa.



KULTTUURIHISTORIALLISTESTI TAI RAKENNUSTAITEELLISESTI ARVOKAS TEOLLINEN KOHDE.

Arvokas rakennus, jonka teollisen rakentamisen ominaispiirteitä, rakennuksen kokonaisuus ja julkisivu tulee turvata. Rakennuksia ei saa purkaa (MRL 41.2 §). Museovirastolle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen rakennusta koskevista muutos- ja korjaushankkeista. Numeroindeksi viittaa kaavaselostuksen kohdenumerointiin SR (1.) korjaamo



TEOLLISTA RAKENTAMISTA EDUSTAVA ARVOKAS KOHDE.

Arvokas rakennus, jonka teollisen rakentamisen ominaispiirteitä tulee vaalia. Ennen rakennusta muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä, tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen. Numeroindeksi viittaa kaavaselostuksen kohdenumerointiin. sr-1 (1.) Kuivaamo ja selluvarasto



YLEISKAAVA-ALUEEN RAJA.



ALUEEN RAJA.



OSA-ALUEEN RAJA.

#### YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Alueelle tulee suunnitella hulevesien hallintajärjestelmä. Suunnittelussa on otettava huomioon sade- ja sulamisvesien imeytys- ja viivytysjärjestelmien riittävä mitoitus. Likaisten hulevesien pääsy vesistöihin ja pohjavesiin puhdistamattomina on estettävä.

Mikäli alueelle suunnitellaan sijoitettavaksi uusia melulle herkkiä toimintoja, on asemakaavoituksessa ja/ tai rakennussuunnittelussa otettava huomioon melun torjunta siten, että valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melutaso-ohjearvot asumiseen käytettävillä alueilla (päiväohjearvo 55 dB, yöohjearvo 45 dB) eivät ylitä oleskeluun tarkoitetuilla ulkoalueilla ja että asumisterveysasetuksen (545/2015) mukaiset melutaso-ohjearvot (päiväajan keskiäänentaso 35 dB, yöajan keskiäänentaso 30 dB) eivät ylitä rakennusten asuinhuoneissa ja oleskelutiloissa.

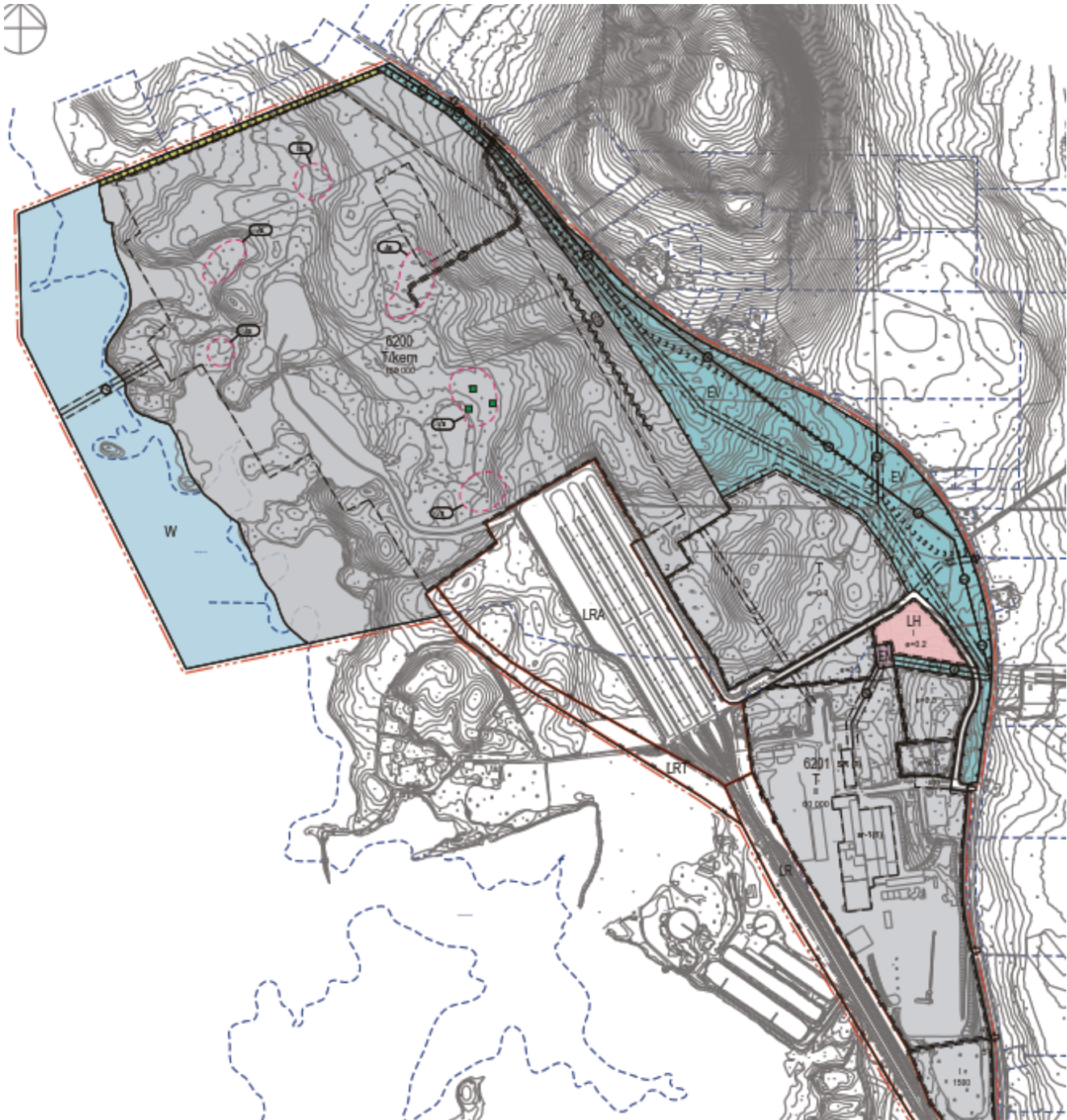
Maanpinnan korkeus rakennuspaikalla tulee olla vähintään tasolla  $N_{43}+150,00$  m ( $N_{2000}+150,46$  m) ja alimmat kastuvat rakenteet vähintään tasolla  $N_{43}+150,50$  ( $N_{2000}+150,96$ ).

T/Kem alue kuuluu Seveso-laitosten valvontaluokkaan. Tukes määrää Seveso-laitoksille konsultointivyohtyöhykkeen, joka tulee huomioida laadittaessa tai muutettaessa sellaisia teollisuus- ja varastoalueiden kaavoja, joille sijoitettavaksi aiotusta toiminnasta saattaa aiheutua suuronnettomuusvaara. Lähialueille sijoittuvien hankkeiden yhteydessä on syytä pyytää palo- ja pelastusviranomaisen (palopäällikön) ja tarvittaessa TUKES:n lausunto.

Alueen sammutusvesien saatavuus tulee turvata oikeassa suhteessa kaavan mahdollistamaan rakentamiseen ja rakennuksissa tapahtuvan toiminnan turvallisuusvaatimusten toteuttamiseen. Sammutusvesisuunnittelun on tapahduttava yhteistyössä pelastusviranomaisen kanssa.



**LIITE 2**



# KEMIJÄRVI

## PATOKANKAAN ASEMAKAAVA







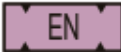

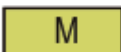
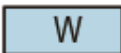




Asemakaava koskee:



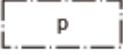
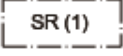
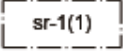






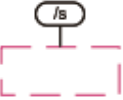
Kemijärven kaupungissa sijaitsevia kiinteistöjä RN:o 320-408-59-4, 320-876-1-0, 320-403-113-31, 320-403-323-3 ja 320-403-323-2.

Asemakaavalla muodostuvat 6. Kaupunginosan korttelit 6200-6201 sekä niihin liittyvät katu-, maantie-, rautatie-, suojaviher- ja vesialueet.

Pohjakartta on MRL 54 a §/ 2014 mukainen ja ajan tasalla.

### ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Alue on tarkoitettu teollisuus- ja varastotilojen, sekä niihin liittyvien apu- ja toimistotilojen tarpeisiin.
	Teollisuus- ja varastoalue, jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen. Toimintoja alueelle suunniteltaessa tulee haitallisten päästöjen torjuntaan sekä niiden leviämisen estämiseen kiinnittää erityistä huomiota. Korttelialueella sijaitsevan laitoksen aiheuttama melutaso ei saa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason (L <sub>eq</sub> ) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB.
	Terminaalialue. Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on huolehdittava toimintojen yhteensovittamisesta, liikenneturvallisuudesta ja logistiikasta. Alueelle voidaan sijoittaa tarvittavat raidevaraukset, varastokentät sekä alueen toimintaa palvelevat rakennukset.
	Teollisuusraide.
	Rautatiealue.
	Huoltoaseman korttelialue.
	Energiahuollon alue.
	Suojaviheralue. Elinvoimaista puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.
	Maa- ja metsätalousalue.
	Vesialue.
	10 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
6200	Korttelin numero.
2	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

TERMINAALITIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
150 000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Rakennusala.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e=0.3	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
	Katu.
ajo	Ohjeellinen ajoyhteys. Alueella oleva ajoyhteys, jonka sijainti on ohjeellinen.
h	Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.
	Ohjeellinen pysäköimispaikka.
	Kulttuurihistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokas teollinen kohde. Arvokas rakennus, jonka teollisen rakentamisen ominaispiirteitä, rakennuksen kokonaisuus ja julkisivu tulee turvata. Rakennuksia ei saa purkaa (MRL 41.2 §). Museovirastolle tulee varata mahdollisuus lausunnon antamiseen rakennusta koskevista muutos- ja korjaushankkeista. SR (1.) korjaamo.
	Teollista rakentamista edustava arvokas kohde. Arvokas rakennus, jonka teollisen rakentamisen ominaispiirteitä tulee vaalia. Ennen rakennusta muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä, tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen. sr-1 (1.) Kuivaamo ja selluvarasto.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	20 kV sähköjohtolinja.
	110 kV johtoa varten varattu alueen osa.
	Ohjeellista maanalaista tai vedenalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
	Alueelle on rakennettava melueste. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin ja lukuarvo sen yläreunan likimääräisen korkeusaseman.
	Alue, jolla ympäristö säilytetään. Alue sisältää vesilain 2 luvun 11 §:n mukaisia lähteitä, joiden suojelusta poikkeamiseen tulee saada vesilain 2 luvun 11 §:n mukainen poikkeamislupa.
■■■■■■■■■■	Ohjeellinen moottorikelkkailureitti.
■	Suojelukohde. Luontodirektiivin mukaisen kasvilajin esiintymä. Kasvilajin suojelusta poikkeamiseen tulee saada luonnonsuojelulain 49 §:n mukainen poikkeamislupa.



#### YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Kaava-alue kuuluu suuronnettomuusriskin piiriin kuuluvaan konsultointivyohtyöhykkeeseen. Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen sijoittamista konsultointivyohtyöhykkeelle on pyydetttävä pelastusviranomaisen sekä tarvittaessa turvatekniikan keskuksen (TUKES) lausunto.

#### Yleiset määrät:

##### Hulevesien hallinta ja käsittely

Rakentamisen aikaisesta hulevesien käsittelyn toteuttamisesta tulee tehdä suunnitelma ennen rakentamiseen ryhtymistä. Suunnitelma tulee hyväksyttävä asianomaisella viranomaisella. Suunnittelussa on otettava huomioon sade- ja sulamisvesien imeytys- ja viivytysjärjestelmien riittävä mitoitus. Likaisten hulevesien pääsy vesistöihin ja pohjavesiin puhdistamattomina on estettävä.

Alueelle on laadittava tontikohtaiset hulevesien käsittely suunnitelmat, joissa osoitetaan hulevesien kerääminen ja poistaminen. Suunnittelussa on otettava huomioon sade- ja sulamisvesien imeytys- ja viivytysjärjestelmien riittävä mitoitus. Likaisten hulevesien pääsy vesistöihin ja pohjavesiin puhdistamattomina on estettävä.

##### Liikenne

Tie- ja katualueita sekä ajoyhteyksiä suunniteltaessa, tulee varmistaa olemassa olevien yhteyksien säilyminen ja kiinnittää huomiota liikenneturvallisuuteen. Uusia liittymiä suunniteltaessa tulee varmistaa riittävät näkemät.

Johtolinjat ja muut teknisen huollon verkot tulee toteuttaa siten, että niiden laitteistot, pylväät yms. Sijoitetaan huomioiden tien liikenneturvallisuus ja näkemät.

##### Autopaikkojen vähimmäismäärät:

- teollisuus 1 autopaikka/ 3 työntekijää
- konttoritilat 1 autopaikka/ 50 k-m<sup>2</sup>

##### Maisema

Ennen korttelialueiden rakentamista tulee esittää maisemaa suojelevat ja parantavat toimenpiteet ja suunnitelmat koko alueelta.

Korttelialueiden rakentamattomat osat, joita ei käytetä korttelialueen käyttötarkoitukseen, liikenteeseen, oleskeluun tai muuhun sellaiseen, on pidettävä huolittellussa kunnossa.

Olemassa olevaa puustoa tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää.

##### Rakentamisen alin ja ylin korkeus

Maanpinnan korkeus rakennuspaikalle tulee olla vähintään tasolla N43 + 150,00 m (N2000 + 150,46 m) alimmat kastuvat rakenteet vähintään tasolla N43 + 150,50 (N2000 + 150,96).

Korttelialueille saa rakentaa kaavassa osoitetun suurimman sallitun kerrosluvun mukaisesti. Korttelialueilla sijaitsevien rakenteiden, kuten piippujen ylin sallittu korkeusasema kyseisen kohdan maanpinnan tasosta on 130 metriä.

##### Yhdyskuntatekninen rakentaminen

Muuntamoiden sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakenteiden rakentaminen on sallittu suojaviheralueille sekä maa- ja metsätalousalueille.

Rautatien varteen ei saa sijoittaa tärinälle herkkiä toimintoja

Kaava-alue kuuluu suuronnettomuusriskin piiriin kuuluvaan konsultointivyohtyöhykkeeseen. Suunniteltaessa riskille alttiiden toimintojen sijoittamista konsultointivyohtyöhykkeelle on pyydetttävä pelastusviranomaisen sekä tarvittaessa turvatekniikan keskuksen (TUKES) lausunto.



**LIITE 3**

**KIINTEISTÖREKISTERIOTE 4.6.2019**  
Rekisteriyksikkö 320-6-6200-2

Sivu 1 (1)

**Perustiedot**

Kiinteistötunnus:	320-6-6200-2	Rekisteröintipvm:	20.12.2018
Rekisteriyksikkölaji:	Tontti	Pinta-ala:	1291519 m <sup>2</sup>
Kunta:	Kemijärvi (320)		
Kaavan mukainen käyttötarkoitus:	T/kem Teoll.- ja varastorak. korttelialue, johon sijoitettavissa merkittävä vaarall. kemikaaleja valm. tai varast. laitos		
Arkistoviite:	MMLm/14353/33/2018		

**Muodostumistiedot**

Kiinteistötoimitus tai viranomaispäätös:	
Tontin lohkominen	Rekisteröintipvm: 20.12.2018
Rekisteriyksiköt ja määrälalat, joista tämä rekisteriyksikkö on muodostunut:	
	Pinta-ala (m <sup>2</sup> )
Rekisteriyksiköistä:	
320-403-113-32 Patokangas	1090349
320-408-59-9 Kujala	181005
Muodostumishetken pinta-ala yhteensä (m <sup>2</sup> ):	1271354

**Erottamattomat määrälalat ja erillisinä luovutetut yhteisalueosuudet****Kaavat, tonttijaot ja rakennuskiellot**

1) Yleiskaava (320-250917§113)			Kaavan arkistotunnus:
Hyväksymis-/vahvistamispvm: 25.9.2017	Voimaantulopvm: 7.11.2017		MMLm/22861/423/2017
2) Asemakaava (320-050318§19)			Kaavan arkistotunnus:
Hyväksymispvm: 5.3.2018	Voimaantulopvm: 17.4.2018		MMLm/7890/423/2018
3) Erillinen sitova tonttijako (320-6-6200-2)			
Hyväksymispvm: 28.5.2018	Voimaantulopvm: 28.5.2018		

**Rasitteet, käyttöoikeudet ja käyttörajoitukset****Osuudet yhteisiin alueisiin ja erityisiin etuuksiin****Kiinteistötoimitukset ja viranomaispäätökset**

1) Rakennuspaikan osan lunastus	Rekisteröintipvm: 20.12.2018
Arkistoviite: MMLm/14353/33/2018	
Pinta-alan muutos: +20165 m <sup>2</sup>	
Muut kohdeyksiköt: 320-403-238-0 TEOLLISUUSVESI, 320-876-1-0 Yhdistetyn jakokunnan vesialue	

**Muita tietoja**

Tulostettu kiinteistötietojärjestelmästä 4.6.2019.

Rekisteritiedoista katso tarkemmin [www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot](http://www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot).

**LIITE 4**

