



ASEMAKAAVAN MUUTOS / KAAVASELOSTUS

8. KAUPUNGINOSA (SUOMU) KORTTELI 8054

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
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
4.5 Asemakaavan laadulliset tavoitteet.....	7
4.5.1 Asemakaavan sisältövaatimukset tämän kaavahankeen osalta.....	7
4.6 Asemakaavaluonnos.....	7
4.7 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	9
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	10
5.1 Aluevaraukset.....	10
5.2 Kaavan vaikutukset.....	10
5.2.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	10
5.2.2 Maa- ja kallioperään, veteen.....	10
5.2.3 Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen, luonnonarvoihin sekä muinaisjäännöksiin.....	10
5.2.4 Liikenteeseen, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen.....	10
5.2.5 Kaavan suhde maakuntakaavaan.....	10

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava ja kaavamuutos 8.kaupunginosan (Suomu), kortteli 8054.

Kaavan laatija: Kemijärven kaupunki, tekninen palvelualue/maankäyttö

Kaavan päiväys

Kaavan vireille tulo 10.1.2019

Valmisteluvaiheen kuuleminen 10.1 – 31.1.2019

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 1. – 16.4.2019.

Teknisen lautakunnan hyväksymispäivämäärä 25.4.2019

1.2 Kaava-alueen sijainti

Alueet sijaitsevat Suomun matkailukeskuksessa noin 40 kilometriä Kemijärven keskustasta.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutos 8.kaupunginosan korttelissa 8054.

Korttelin 8054 asemakaavan mukaisten tonttien 16 ja 19 rakennusoikeus on nykyisessä asemakaavassa epäselvästi esitetty. Tontille 16 on osoitettu 300 neliötä rakennusoikeutta, kun tontilla 19 rakennusoikeutta ei ole osoitettu olleenkaan. Aikaisemman asemakaavan suunnittelun tavoitteena on ollut osoittaa kummallekin tontille rakennusoikeutta 150 kerrosneliötä.

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 10.1.2019

II Valmisteluvaiheen kuuleminen 10.1 – 31.1.2019

III Kaavaehdotuksen julkinen nähtäville pano 1. – 16.4.2019

IV Kaavaehdotuksen hyväksyminen tekninen lautakunta 25.4.2019

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla tarkennetaan korttelin 8054 tonttien 16 ja 19 rakennusoikeuksia.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Yleiskuvaus

Muutosalue sijaitsee Suomen matkailukeskuksen alueella. Suunnittelualueen ympäristössä kulkevat Suomen latu- yms. verkostot. Suunnittelualue 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 sijaitsee 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 on voimassa Suomen oikeusvaikutteinen yleiskaavaa, **liite 2**. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Suomen alueen yleiskaavan talvella 2017 ja se on laillistunut kesällä 2018. Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu lomarakennusten alueeksi.

3.2.3 Asemakaava

Ajantasakaava ilmenee **liitteestä 3**.

3.2.4 Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään kaupungin numeerista pohjakarttaa.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan tarve

Asemakaava on tarpeen, jotta korttelin 8054 tonttien 16 ja 19 rakennusoikeudet olisivat yksiselitteiset.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtävillä 10.1.2019, jolloin ei jätetty mielipiteitä kaavahankkeesta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

I Rajanaapurit

II Viranomaiset

- Lapin Ely-keskus
- Lapin Liitto
- Lapin pelastuslaitos

III Toiminnalliset osalliset

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

4.3.2 Vireille tulo

Kaava on kuulutettu vireille 10.1.2019. Kaavoituksen vireille tulosta on tiedotettu kirjeitse 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 Suomotunturin 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 vahvistuneen yleiskaavan mukaista.

4.4.2 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

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

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 mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset on käsitelty Suomen yleiskaavan yhteydessä.

Suunnittelualue sijoittuu olemassa olevan kunnallistekniikan yhteyteen.

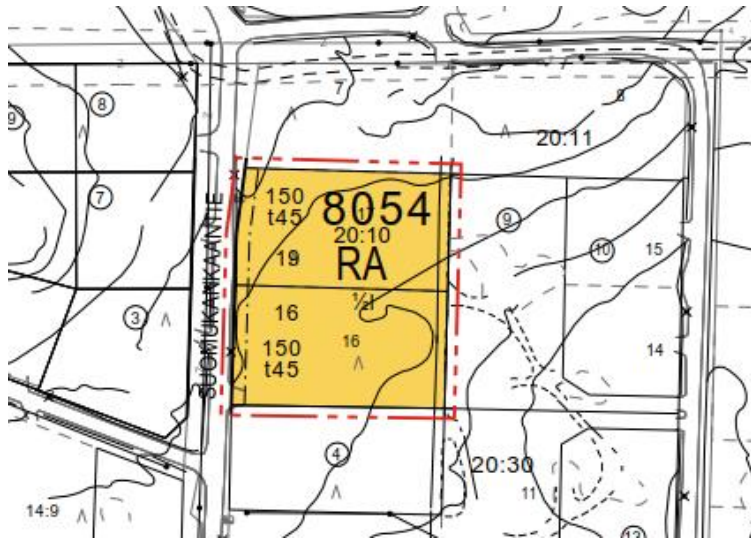
Suunnittelualueella ei ole sellaisia luonnon taikka ympäristön arvoja, joita tulisi säilyttää. Suunniteltu rakentaminen ei johda merkittäviin maisemamuutoksiin.

4.6 Asemakaavaluonnos

Valmisteluvaiheen yhteydessä on laadittu luonnos asemakaavaksi.

Valmisteluvaiheen aikana ei saatu palautetta kaavahankkeesta.

Asemakaavaluonnos



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 kerrosalanelömetreinä.

t40

Talousrakennuksen rakennusoikeus.

||

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

Asemakaava on valmisteluvaiheessa esitetyn luonnoksen mukainen.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Aluevaraukset

Asemakaavalla muodostuu rakennusalueetta yhteensä 4 494 neliometriä ja kunkin rakennuspaikan rakennusoikeus on 195 kerrosneliometriä, päärakennus 150 ja talousrakennus 45.

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 muinaisjäännöksiin

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

5.2.4 Liikenteeseen, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

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

5.2.5 Kaavan suhde maakuntakaavaan

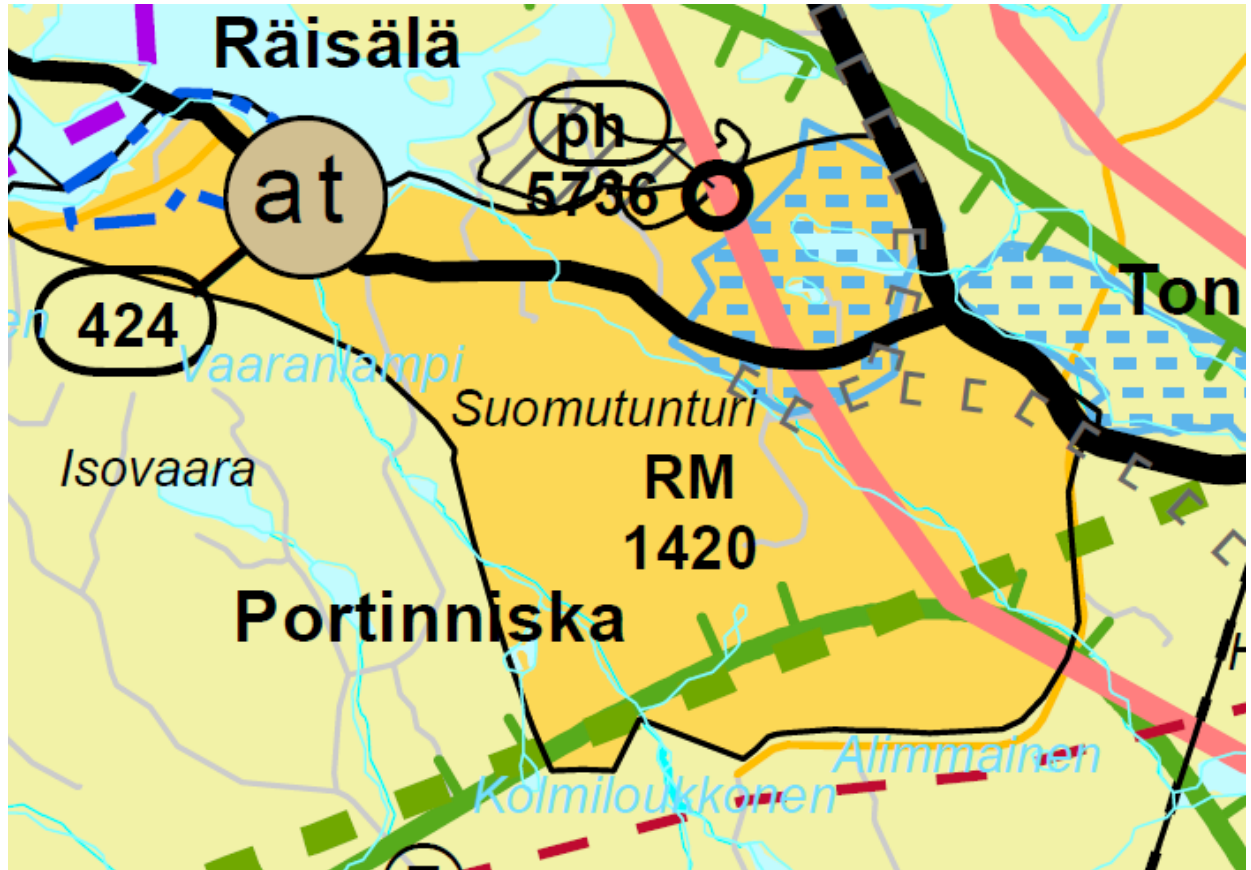
Maakuntakaavassa kaavoitettava alue on varattu osaksi Suomen matkailualueetta, joka sisältää myös matkailun, kaupan ja liikerakentamisen. Yksityiskohtaisempi taajamatoimintojen alajako ratkaistaan kuntakaavoilla eli yleis- ja asemakaavalla. Asemakaava on maakuntakaavan tavoitteiden mukainen. Maakuntakaavan tarkistus on parhaillaan meneillään, maakuntakaavaehdotus on Suomen matkailualueen osalta vastaavanlainen kuin voimassa olevassakin, **liite 1**.

Kemijärvi 11. huhtikuuta 2019

Tapio Pöyliö, kaupungingeodeetti

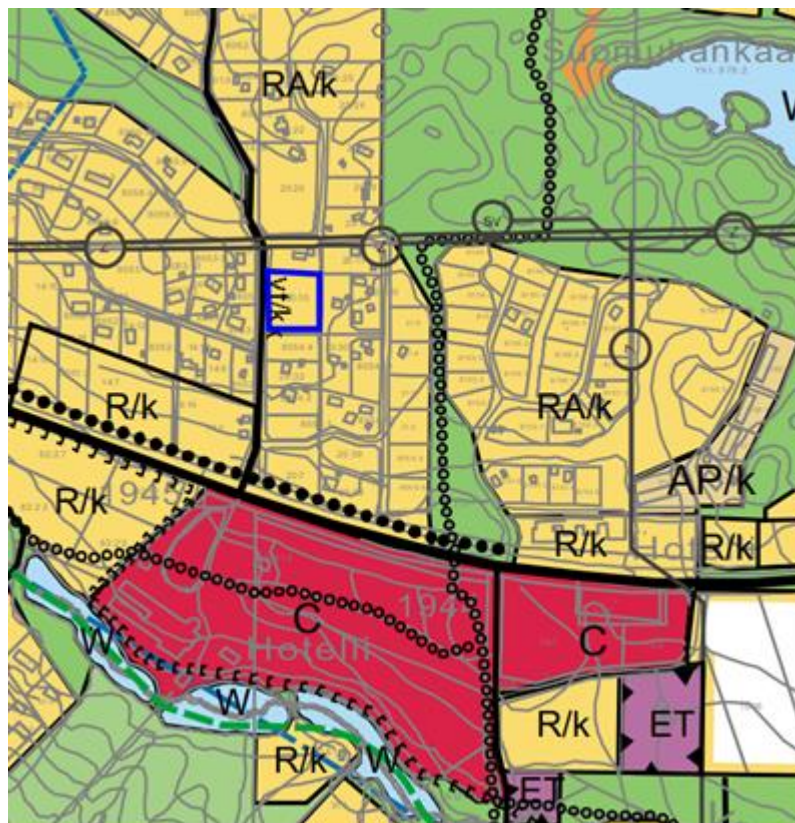
LIITE 1

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.	

Suomun yleiskaava

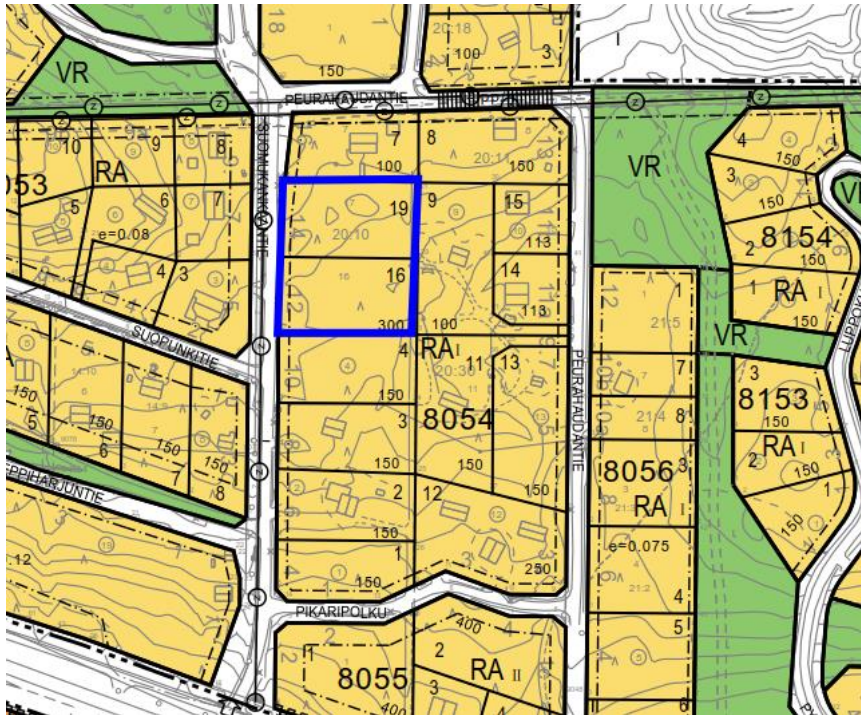


RA/k

LOMA-ASUNTOALUE.

Merkinnällä on osoitettu nykyiset asemakaavoitetut alueet.

Ote ajantasa-asemakaavasta



- RA Lomarakennusten korttelialue
- VR Ulkoilu- ja retkeilyalue
- 300 Rakennusoikeus kerrosneliömetreinä