



ASEMAKAAVAN MUUTOS

2. KAUPUNGINOSA (SÄRKIKANGAS) KORTTELI 2148 TONTTI 1

Kemijärven kaupunki, maankäyttö

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos 2.kaupunginosan (SÄRKIKANGAS), kortteli 2148 tontti.

Kaavan laatija: Kemijärven kaupunki, tekninen palvelualue/maankäyttö

Kaavan päiväys

Kaavan vireille tulo 28.3.2019

Valmisteluvaiheen kuuleminen 1 - 16.4.2019

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 30.4 – 15.5.2019

Teknisen lautakunnan hyväksymispäivämäärä 23.5.2019

1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee Särkikankaalla noin 3 kilometriä Kemijärven keskustasta länteen.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutos 2.kaupunginosassa korttelin 2148 tontilla 1.

Kaavan tavoitteena on muuttaa tontin 1 käyttötarkoitus teolliseen taikka sitä vastaavaan toimintaan sopivaksi.

Kaava ei ole vaikutuksiltaan merkittävä

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

I Vireillä olon tiedottaminen 28.3.2019

II Valmisteluvaiheen kuuleminen 1 – 16.4.2019

III Kaavaehdotuksen julkinen nähtäville pano 30.4 – 15.5.2019

IV Kaavaehdotuksen hyväksyminen tekninen lautakunta 23.5.2019

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla muutetaan korttelin 2148 tontin 1 käyttötarkoitusta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Yleiskuvaus

Muutosalue sijaitsee Särkikankaan kaupunginosassa noin 3 kilometrin päässä Kemijärven keskustasta.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen ympäristössä on teollista toimintaa.

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 Rovaniemen koulutuskuntayhtymän omistuksessa.

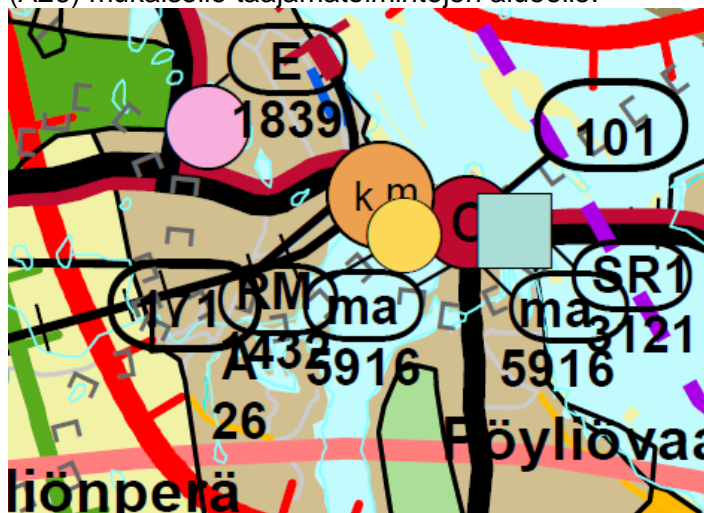
3.2 Suunnittelutilanne

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.

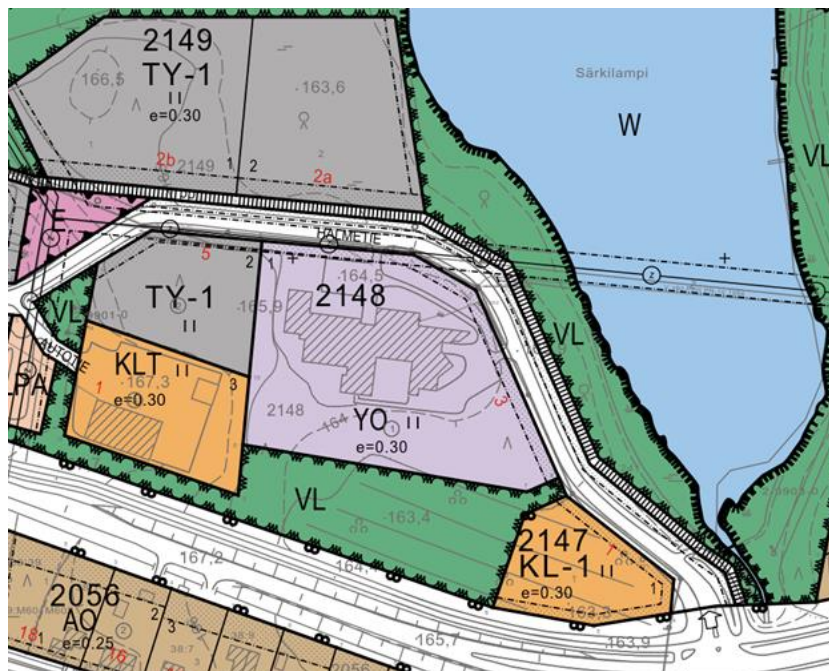


A TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE
 Merkinällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskusta-
 toiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä
 liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä eritvisalueita.

3.2.2 Yleiskaava

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

3.2.3 Ajantasa-asemakaava



Kaavamerkintöjen selityksiä:

YO 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 2148 käyttötarkoitus ei vastaa alueen tulevaa tarvetta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtävillä 1.4.2019.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

I Rajanaapurit

II Viranomaiset

- Lapin pelastuslaitos

III Toiminnalliset osalliset

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

4.3.2 Tiedottaminen

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

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-

aluetta, 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 ollut osa Särkikankaan asunto- ja opetusaluetta ja sen ympäristö on rakennettu asemakaavan mukaisesti.

4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentaminen

Maanomistajan tavoite

Suunnittelualue on aikaisemmin ollut koulukäytössä, mutta tontin omistaja on tehnyt esityksen, että asemakaavan mukainen käyttötarkoitus muutettaisiin teolliseen taikka sitä vastaavaan toimintaa 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

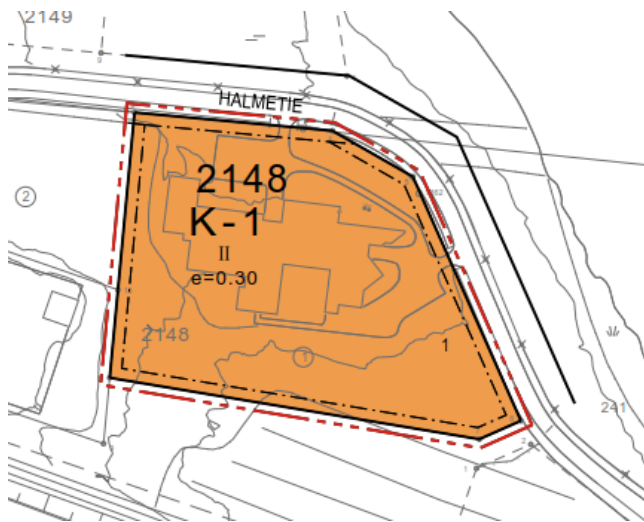
- 1) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttötoimintaedellytykset
- 2) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen
- 3) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

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

	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Alueelle voidaan sijoittaa liike-, toimisto- ja kokoustiloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
2148	Korttelin numero.
1	Ohjeellisen tontin numero.
HALMET	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e=0.30	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Katu.

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

Autopaikkoja on rakennettava tontilla 1 ap/80 kerrosala -m².

Luonnoksesta saatu palaute: luonnoksesta ei annettu mielipiteitä

Kaavaehdotuksesta saatu palaute; ehdotuksesta ei annettu lausuntoja taikka muistutuksia

4.7 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Lopullinen kaavaratkaisu on valmisteluvaiheen luonnoksen mukainen eli korttelin 2148 käyttötarkoitus muutetaan hakemuksen mukaisesti.

Asemakaava on esitetyn luonnoksen mukainen, kaavamääräystä on tarkennettu

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Aluevaraukset

Asemakaavalla muodostuu

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue 1,2 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 muinaisjäänneksiin

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

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

Kemijärvi 14. toukokuuta 2019

Tapio Pöyliö, kaupungingeodeetti