
ASEMAKAAVAN MUUTOS

8. KAUPUNGINOSA (SUOMU) KORTTELIT 8216

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
3	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Selvitys suunnittelualan 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	Pohjakartta	4
3.2.4	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	4
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
4.4.3	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentaminen	7
4.5	Asemakaavan laadulliset tavoitteet	7
4.5.1	Asemakaavan sisältövaatimukset tämän kaavahankeen osalta	7
4.5.2	Asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	7
4.6	Asemakaavaluonnos	8
4.7	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	8
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	9
5.1	Aluevaraukset	9
5.2	Kaavan vaikutukset	9
5.2.1	Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	9
5.2.2	Maa- ja kallioperään, veteen	9
5.2.3	Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen, luonnonarvoihin sekä muinaisjäännöksiin ..	9
5.2.4	Liikenteeseen, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen	9
5.2.5	Kaavan suhde maakuntakaavaan	9

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava ja kaavamuutos 8.kaupunginosan korttelit 8216 Suomen matkailukeskuksessa

Kaavan laatija: Kemijärven kaupunki, tekninen palvelualue/maankäyttö

Kaavan päiväys 25.3.2019

Kaavan vireille tulo, kuulutus Koti-Lappi lehdessä 28.3.2019 ja kaupungin ilmoitustaululla.

Valmisteluvaiheen kuuleminen 1-16.4.2019

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 29.4 – 14.5.2019

Teknisen lautakunnan hyväksymispäivämäärä 23.5.2019

1.2 Kaava-alueen sijainti

Alueet sijaitsevat Suomen matkailukeskuksessa noin 40 kilometriä Kemijärven keskustasta.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutos 8.kaupunginosassa korttelissa 8216 matkailukeskuksessa.

Kaavan tavoitteena on muuttaa rakennusoikeuksia vastaamaan alueen tulevaa käyttötarvetta.

Kaava on vaikutuksiltaan vähäinen MRA 27 §.

1.4. Kaavan liitteet

1. Maakuntakaava
2. Yleiskaava
3. Ajantasakaava

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

I Vireillä olon tiedottaminen 28.3.2019

II Valmisteluvaiheen kuuleminen 1.4 -16.4.2019

III Kaavaehdotuksen julkinen nähtäville pano 29.4 – 14.5.2019

IV Kaavaehdotuksen hyväksyminen 23.5.2019

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Yleiskuvaus

Muutosalue sijaitsee Suomen matkailukeskuksen alueella. Suunnittelualueen ympäristössä kulkevat Suomen latu- yms. verkostot. Suunnittelualueella on olemassa matkailua palvelevia rakennuksia.

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 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

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa, mutta koko kortteli 8216 on vuokrattu matkailua palvelemaan toimintaan.

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). Maakuntakaavan tarkistus on parhaillaan meneillään, Maakuntakaavan mukaan alue on valtakunnallisesti merkittävä matkailualue ja kehittämisperusteen mukaan kehitetään yhteyttä Kemijärven vesistöön ja kaupunkikeskustaan.

3.2.2 Yleiskaava

Suomen ja sen lähialueiden yleiskaava, **liite 2**, on saanut lainvoiman kesällä 2018. Yleiskaavassa suunnittelu alue on osoitettu asemakaavoitetuksi loma-asuntoalueeksi. Suunniteltu muutos on yleiskaavan mukainen.

3.2.3 Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään numeerista pohjakarttaa mittakaavassa 1:2000.

3.2.4 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavan vaikutusten arvioinnissa tulee tarkastella, miten kaavaa koskevat valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet on otettu huomioon taikka edistetty niitä. Tämän kaavan yhteydessä valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tulee tarkastella

mm. seuraavia asioita:

-huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan tarve

Asemakaava on tarpeen, koska korttelin 8216 tuleva käyttö ei edellytä nykyisen kaltaista rakennusoikeutta.

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 Vireille tulo

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

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Eri kaavavaiheista tiedotetaan trapeellisia viranomaistahoja 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 Suometunturin 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.

4.4.2 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnittelualue on Suomen matkailualueita, ympäristöä ei ole rakennettu asemakaavan mukaisesti.

4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentaminen

Kaavan tavoite

Asemakaava on tarpeen, koska kortteleita 8216 ja 8223 koskevaa vuokrasopimusta on muutettu.

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, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle
- 3) kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi esim. lähivirkistykseen soveltuvia alueita

Maakuntakaavan tarkistus on parhaillaan meneillään, maakuntakaavaehdotus on liitteenä 1. Ehdotuksessa suunnittelualue kuuluu osaksi Suomen matkailualueita (RM 1420) ja asemakaava on maakuntakaavaehdotuksen tavoitteiden mukainen.

Alueelle ei osoiteta merkittävää rakentamista, joka aiheuttaisi merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

4.5.2 Asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtioneuvosto on hyväksynyt valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet. Tätä kaavahanketta koskevat seuraavat tavoitteet:

-huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

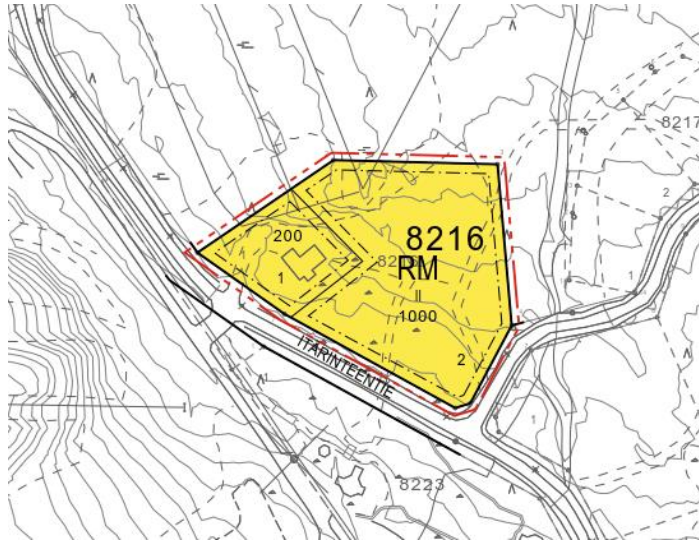
Suunnittelualueen ympäristössä on laajat virkistysalueet, oille on rakennettu mm. ulkoilureittejä. Kaavamuutos ei katkaise viheralueverkoston jatkuvuutta.

4.6 Asemakaavaluonnos

Valmisteluvaiheen yhteydessä on laadittu luonnos asemakaavaksi.



Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.



Luonnoksesta saatu palaute:
Luonnoksesta ei jätetty mielipiteitä.

Kaavaehdotuksesta ei saatu lausuntoja taikka muistutuksia.

4.7 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisu on esillä olleen luonnoksen mukainen

ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Aluevaraukset

Asemakaavalla osoitetaan korttelin 8216 osoitetaan kaksi tonttia, 200 ja 1 000 kerrosneliömetriä, rakennusoikeus pienenee 1 000 kerrosneliömetriä. Muutokset vastaavat alueelle laadittua vuokrasopimusta.

5.2 Kaavan vaikutukset

5.2.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Suunnittelualueella ei ole vakituisesti asuttuja rakennuksia.

5.2.2 Maa- ja kallioperään, veteen

Kaavan mukainen rakentaminen ei vaadi maanpinnan leikkauksia, joten kaavalla ei ole vaikutuksia maa- ja kallioperään.

Rakennettavat rakennukset tulee liittää kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon.

Rakennuspaikalla oleva lomarakennus on liitetty yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon. Kaavalla ei osoiteta alueelle sellaista toimintaa, joka vaarantaisi Suomukankaan pohjavesialuetta.

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 viemäriverkostoon.

5.2.5 Kaavan suhde maakuntakaavaan

Maakuntakaavassa kaavoitettava alue on varattu osaksi Suomen matkailualueita, joka sisältää myös matkailun, kaupan ja liikerakentamisen. Yksityiskohtaisempi taajamatoimintojen alajako ratkaistaan kuntakaavoilla eli yleis- ja asemakaavalla. asemakaava on maakuntakaavan tavoitteiden mukainen.

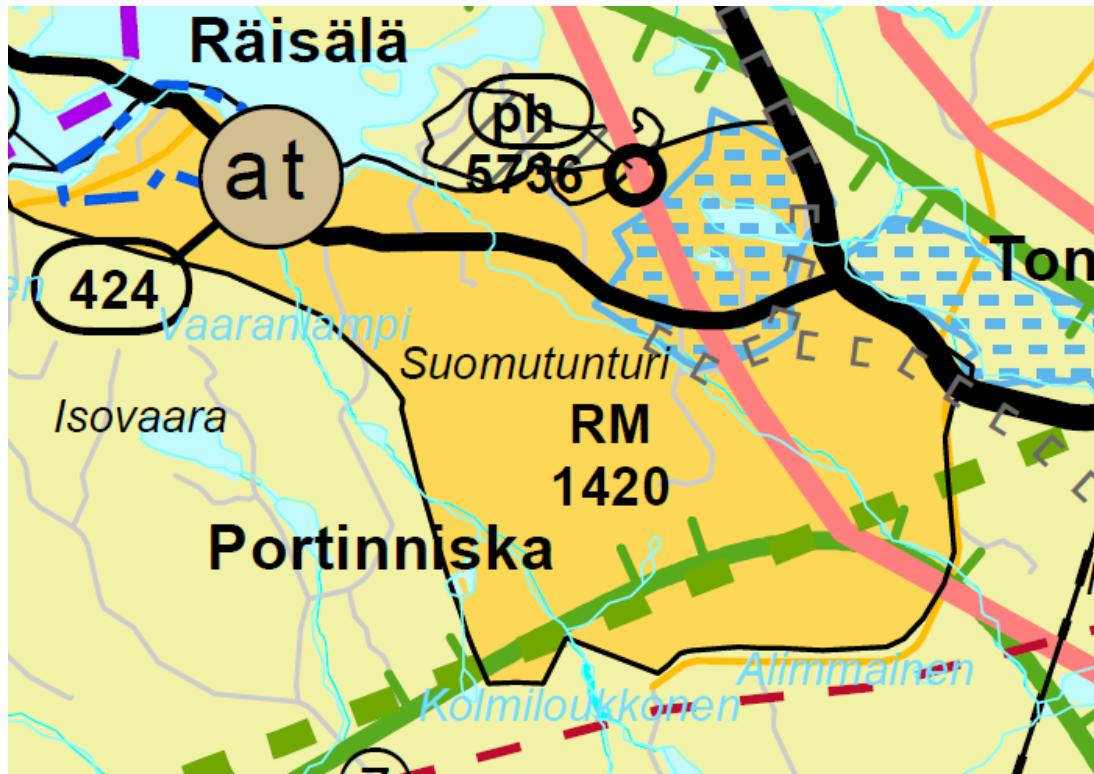
Maakuntakaavan tarkistus on parhaillaan meneillään, maakuntakaavaehdotus on Suomen matkailualueen osalta vastaavanlainen kuin voimassa olevassakin, ehdotus on **liitteenä 1**.

Kemijärvi 14. toukokuuta 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.

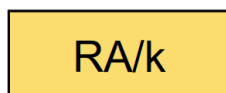
Varausperuste: Matkailukeskusalue.

Kehittämisperiaate: Kehitetään yhteyttä Kemijärven vesistöön ja kaupunkikeskusta.

	<p>MATKAILUN VETOVOIMA-ALUE, MATKAILUN JA VIRKISTYKSEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistykseen vyöhykkeitä, joihin kohdistuu alueidenkäyttöisiä kehittämistarpeita ja niiden yhteensovittamista. <i>Aluetta tulee kehittää matkailukeskusten, matkailupalvelukohteiden, maaseutumatkailun, palvelujen ja reitistöjen yhteistoiminnallisena kokonaisuutena alueen pääkäyttötarkoitusten kanssa yhteen sopivalla tavalla. Kulttuuriperintö-, maisema- ja luontoarvoja tulee vaalia matkailun vetovoimatekijöinä.</i></p>
--	---

LIITE 2

Suomun yleiskaava

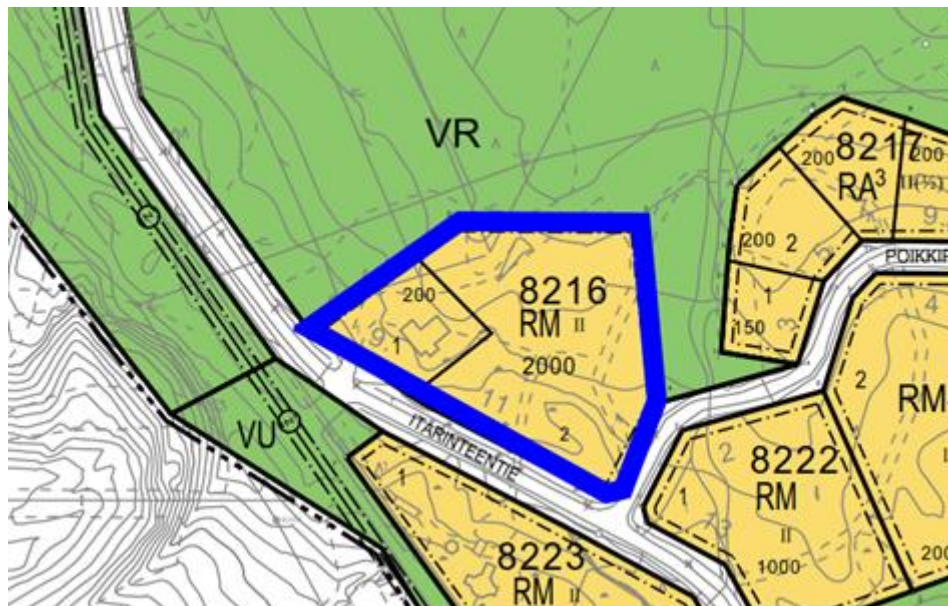


LOMA-ASUNTOALUE.

Merkinnällä on osoitettu nykyiset asemakaavoitetut alueet.

LIITE 3

Ote ajantasa-asemakaavasta



- RM** Matkailua palveleva korttelialue
VR Ulkoilu- ja retkeilyalue
2000 Rakennusoikeus kerrosneliömetreinä