



KEMIJÄRVI

**KEMIJÄRVEN KAUPUNKI  
KAAVOITUSKATSAUS 2019**





## **I Yleistä**

- A. Kaavajärjestelmä
- B. Osallistuminen ja vuorovaikutteisuus
- C. Kunnan tekemät kaavoitusta koskevat päätökset / maapoliittinen ohjelma
- D. Muut hankkeet ja suunnitelmat, joilla on vaikutusta kaavoitukseen
  - a) Suomun kehittämissuunnitelma
  - b) keskusta-alueen Master Plan
- E. Kaavojen käsittely hallintoelimissä

## **II Vuonna 2018-19 hyväksytyt asemakaavat**

*Särkikangas  
Keskustan alue  
Patokangas  
Suomu  
Pyhä*

## **III Vuonna 2018-19 hyväksytyt yleiskaavat**

*Suomun yleiskaava  
Räisälä-Haaparanta yleiskaava*

## **IV Vuosina 2018-2019 hyväksytyt ranta-asemakaavat**

### **V Vireillä olevat yleiskaavat**

1. *Isokylän yleiskaava*
2. *Yleiskaava tuulivoima rakentamiseen (Nuolivaara)*
3. *Keskustan yleiskaava*
4. *Halosenranta-Ruopsa yleiskaava*

### **V Vireillä olevat asemakaavat**



## I Yleistä

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnan tulee kerran vuodessa tiedottaa kunnassa vireillä olevista merkittävistä kaavahankkeista sekä kaavoitusta koskevista päätöksistä. Tiedottaminen koskee sekä kaavahankkeita että niitä kunnan päätöksiä, joilla on vaikutuksia kaavoitukseen.

### A. Kaavajärjestelmä

#### ***Maakuntakaava***

Maakuntakaava on yleispiirteinen maakunnan alueiden käyttöä ohjaava suunnitelma. Kaavassa esitetään maakunnan taikka sen osa-alueen alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet sekä osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeelliset alueet. Kemijärven kaupunkia koskee Itä-Lapin maakuntakaava, joka on vahvistettu 26.10.2004 ja kaava löytyy Lapin liiton sivulta

[http://www.lappi.fi/lapinliitto/maakuntakaavoitus/italapin\\_maakuntakaava](http://www.lappi.fi/lapinliitto/maakuntakaavoitus/italapin_maakuntakaava)

Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavaa on tarkistettu ja Lapin liiton hallitus hyväksyi maakuntakaavaehdotuksen 28.11.2017

<http://www.lappi.fi/lapinliitto/maakuntakaavoitus/vireilla>

#### ***Yleiskaava***

Yleiskaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, joka ohjaa tulevaa alueiden asemakaavoitusta. Yleiskaava voidaan laatia koskemaan koko kuntaa taikka vain osaa kunnan aluetta. Kemijärvellä yleiskaavat laaditaan osa-alueittain mm. kylittäin taikka osalle järvien ranta-alueita. Myös Kemijärven keskustan yleiskaavan laatiminen on vireillä.

#### ***Asemakaava***

Alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista.

Asemakaavaa on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys tai maankäytön ohjaustarve edellyttää. Maankäytön ohjaustarvetta arvioitaessa on otettava huomioon erityisesti asuntotuotannon tarve ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun edistäminen.

Asemakaavoja Kemijärvellä on keskustassa, Särkikankaalla, Karvakossa, Kallaa-Sipovaarassa, Pyhällä ja Suomulla.

#### ***Ranta-asetakaava***

Maanomistaja voi huolehtia ranta-asetakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle.



Ranta-asemakaavoja on mm. seuraavilla alueilla;

- Särkijärvi-Jokilampi Kuusivaaran alueella
- Vilmajärvi
- Ämmäniemi.
- seurakunnan alueilla; Kenttäniemi (Ailanka) ja Ruopsanniemi
- yhteismetsän alueella; Kylmäjärvi, Palojärvi, Vaaranlammit Räisälässä, Kummunjärvi, Iso-Kankaanlampi, Ärjäyslampi
- Peltojärven lähistöllä entisen rajavartioston alueella
- Suorsan alueella
- Kalkonniemessä

### **B. Osallistuminen ja vuorovaikutteisuus**

Yleis- ja asemakaavojen laadinta aloitetaan teknisen lautakunnan tekemän päätöksen mukaisesti. Yksityisen maanomistajan alueita koskevasta asemakaavasta taikka asemakaavan muutoksesta tulee tehdä kirjallinen hakemus.

Kaavoituksen vireille tulosta tulee ilmoittaa siten, että alueen maanomistajilla sekä muilla osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun sekä lausua kirjallisesti taikka suullisesti mielipiteensä kaavasta.

Kaavoituksen alkuvaiheessa laaditaan tarpeen vaatiessa osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kerrotaan, mitä ollaan tekemässä ja miksi, ketkä ovat osallisia sekä mitkä selvitykset kaavan yhteydessä laaditaan ja miten kaavan vaikutuksia arvioidaan.

Kemijärvellä kaavan eri vaiheista tiedotetaan kirjeitse niille osallisille, joiden osoite on kaupungin tiedossa.

### **C. Kunnan tekemät kaavoitusta koskevat päätökset**

#### *Yleiskaavoitus*

Kaupunginvaltuusto on vuonna 1993 tehnyt päätöksen Kemijärven ranta-alueiden yleiskaavoittamisesta. Samalla on hyväksytty kaavoitus- sekä mitoituserusteet kaavojen laatimiselle. Kaavoitus- ja mitoituserusteet eivät enää vastaa täysin uuden maankäyttö- ja rakennuslain vaatimuksia, vaan niitä joudutaan tarkastelemaan jokaisessa yleiskaavahankkeessa erikseen.

Tekninen lautakunta tekee pääsääntöisesti päätökset erillisistä yleiskaavahankkeista sekä niissä noudatettavista mitoituksista.

#### *Maapoliittinen ohjelma*

Kaupunginvaltuusto on 18.2.2019 hyväksynyt maapoliittisen ohjelman, joka löytyy osoitteesta;

[https://www.kemijarvi.fi/fi/asukkaalle/tekniset\\_palvelut/kaavoitus/](https://www.kemijarvi.fi/fi/asukkaalle/tekniset_palvelut/kaavoitus/)



ja jonka mukaisesti kaavan laatimispäätökset tehdään teknisessä lautakunnassa. Ohjelman mukaan yksityisen maanomistajan alueita koskevan asemakaavan yhteydessä tulee tehdä maankäyttösopimus, mikäli kaavasta on hyötyä eli arvonnousua maanomistajalle. Myös kaavoituskulujen korvaamisesta tulee tehdä sopimus.

#### **D. Muut hankkeet ja suunnitelmat, joilla on vaikutusta kaavoitukseen**

##### *Kaupunkistrategia ja toimenpideohjelma*

Kaupunkistrategiassa vahvuutena ja vetovoimatekijänä on mainittu mm. - turvallinen asuin- ja elinympäristö; kaavoituksella ja muulla maankäytön suunnittelulla jätetään riittävän laajat ja laadukkaat alueet virkistykseen, reitistöille ja muihin elinympäristöä elävöittäviin tarpeisiin

##### *Keskusta-alueen Master Plan*

Suunnitelman tavoitteina oli luoda puitteet kaupallisten palvelujen ja matkailun kehittämiseksi, määrittää investointi- ja kehityshankkeita sekä linjata tulevaisuuden suunnitelmallinen kehitys. Tämän tarkoituksena on antaa suuntaviivat tulevaisuuden kehittämissuunnitelmille ja toimia toimenpiteiden toteutuksen perustana.

Master Planin mahdollinen päivitys on vuonna 2020.

Master Plan on ollut yhtenä perustana keskustan yleiskaavan laatimiselle.

#### **E Kaavojen käsittely hallintoelimissä**

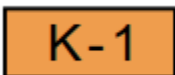
- asemakaavojen laatimispäätöksen tekee tekninen lautakunta
- yleiskaavat hyväksyy valtuusto
- tekninen lautakunta hyväksyy muut kuin vaikutuksiltaan merkittävät asemakaavat
- vaikutuksiltaan merkittävät asemakaavat hyväksyy valtuusto
- tekninen lautakunta käsittelee poikkeamishakemukset



## II Vuonna 2018-19 Hyväksytyt asemakaavat

### Särkikangas / 2. kaupunginosa

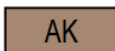
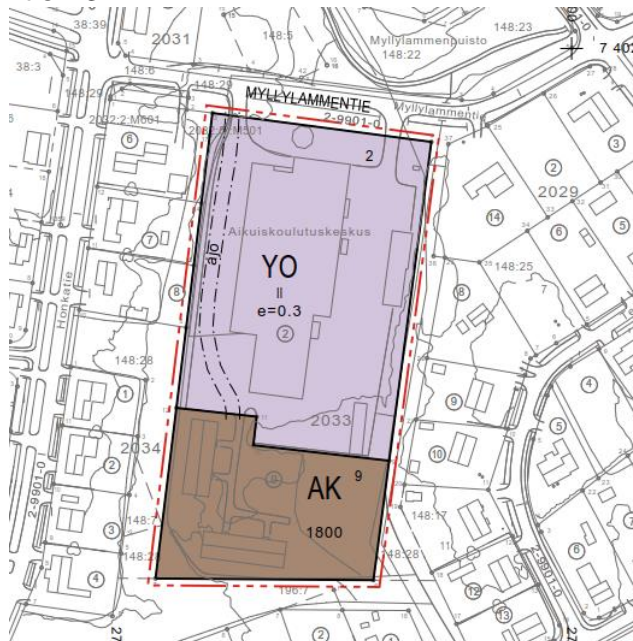
1. Korttelin 2148, Halmetie 3, käyttötarkoitus muutettiin vastaamaan paremmin tulevaisuuden tarpeita



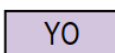
Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Alueelle voidaan sijoittaa liike-, toimisto- ja kokoustiloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia.

2. Kortteliin 2033 osoitettiin kerrostalotontit vanhoille oppilasasuntoloille, Myllylammentie 23.



Asuinkerrostalojen korttelialue.



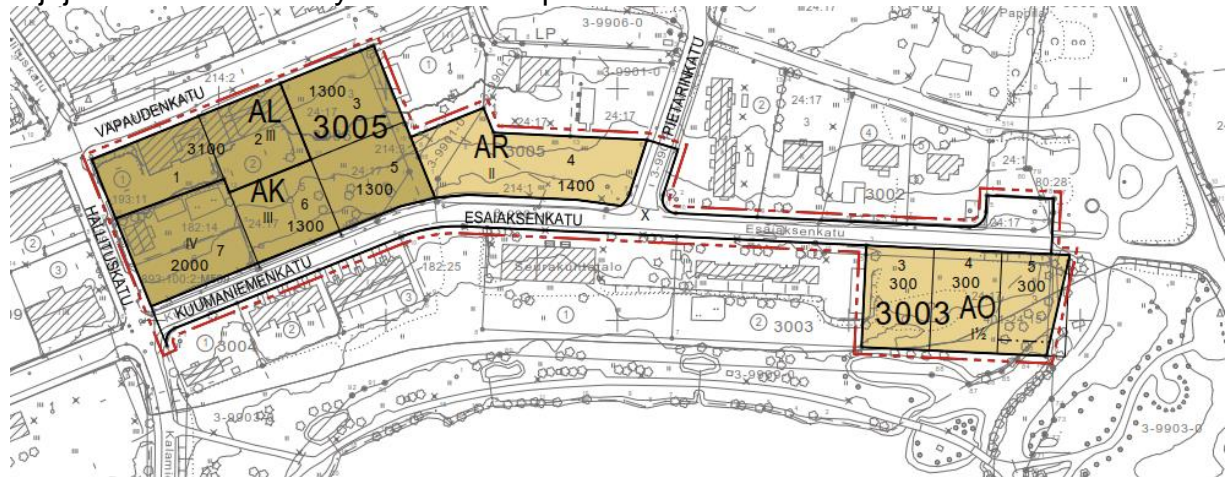
Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.





## Keskusta / 3. kaupunginosa

1. Kuumaniemenkadun aj Esaiaksenkadun varrella tarkennettiin tonttien rajoja vastaamaan tehtyä katualueen parannusta



AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.
AR	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
AO	Erillispientalojen korttelialue.
AL	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

2. Kuumaniemen päiväkodin tonttia laajennettiin

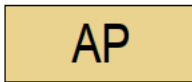
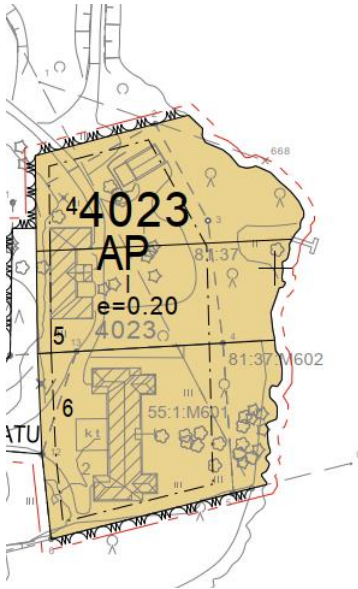


Y	Yleisten rakennusten korttelialue.
YL	Lähivirkistysalue.



KEMIJÄRVI

**4. kaupunginosa (sairaalan takusta)**  
alueelle osoitettiin kaksi uutta omarantaista tonttia



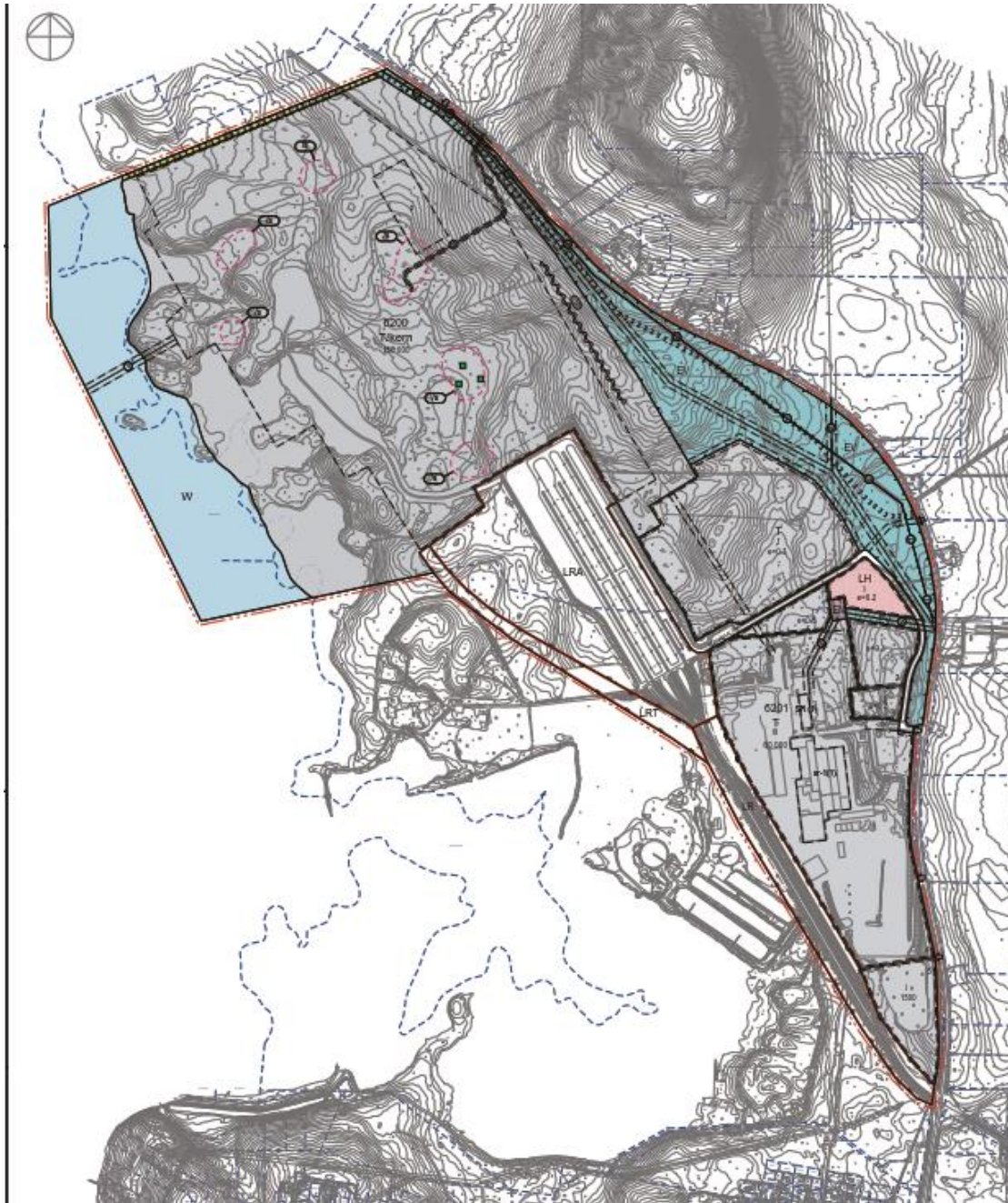
Asuinpienalojen korttelialue.





### 6.kaupuginosa (Patokangas)

Patokankaan asemakaava hyväksyttiin valtuustossa 5.3.2018. Kaavassa osoitettiin mm. n. 130 hehtaarin suuruinen tontti biojalostamolle.



T

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.  
Alue on tarkoitettu teollisuus- ja varastotilojen, sekä niihin liittyvien apu- ja toimistotilojen tarpeisiin.

T/kem

Teollisuus- ja varastoalue, jolle saa sijoittaa merkittävän, vaarallisia kemikaaleja valmistavan tai varastoivan laitoksen.

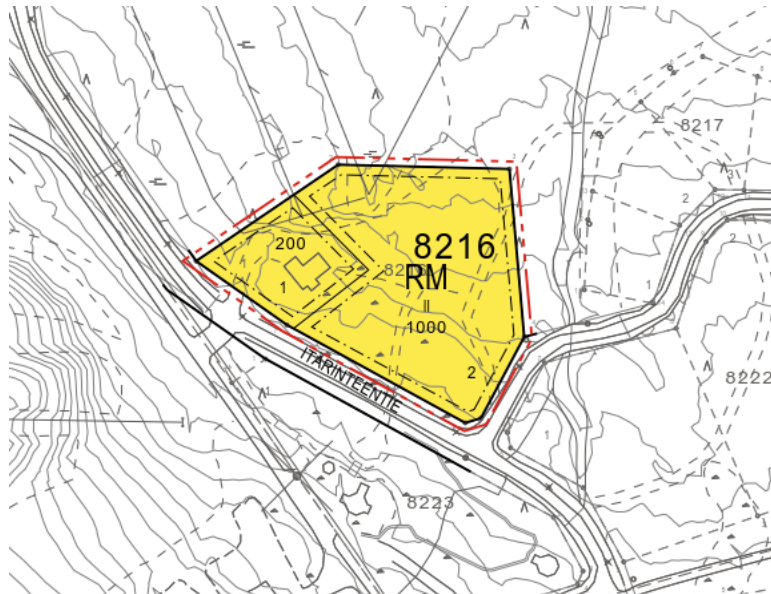
Toimintoja alueelle suunniteltaessa tulee haitallisten päästöjen torjuntaan sekä niiden leviämisen estämiseen kiinnittää erityistä huomiota.  
Korttelialueella sijaitsevan laitoksen aiheuttama melutaso ei saa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason ( $L_{Aeq}$ ) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB.



KEMIJÄRVI

**Suomu / 8.kaupunginosa**

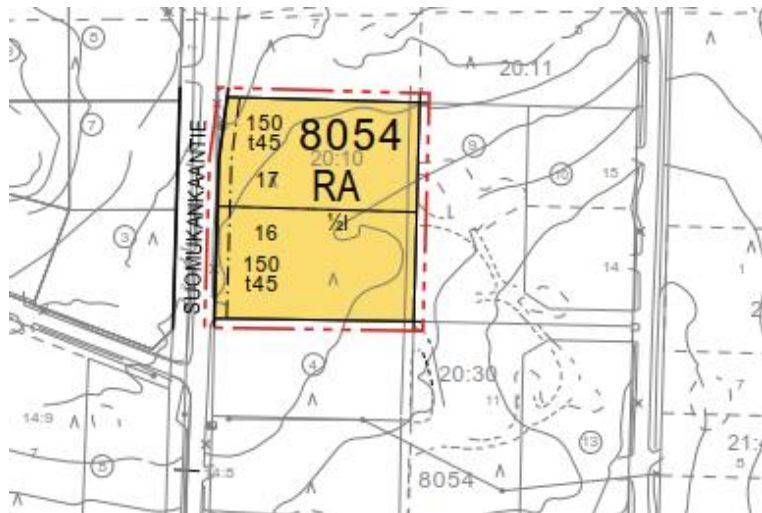
1. Korttelin 8216 tontin 2 rakennusoikeutta laskettiin 1 000 kerrosneliömetriin



RM

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

2. Korttelin 8054 tonttien 16 ja 17 rakennusoikeuksia tarkennettiin



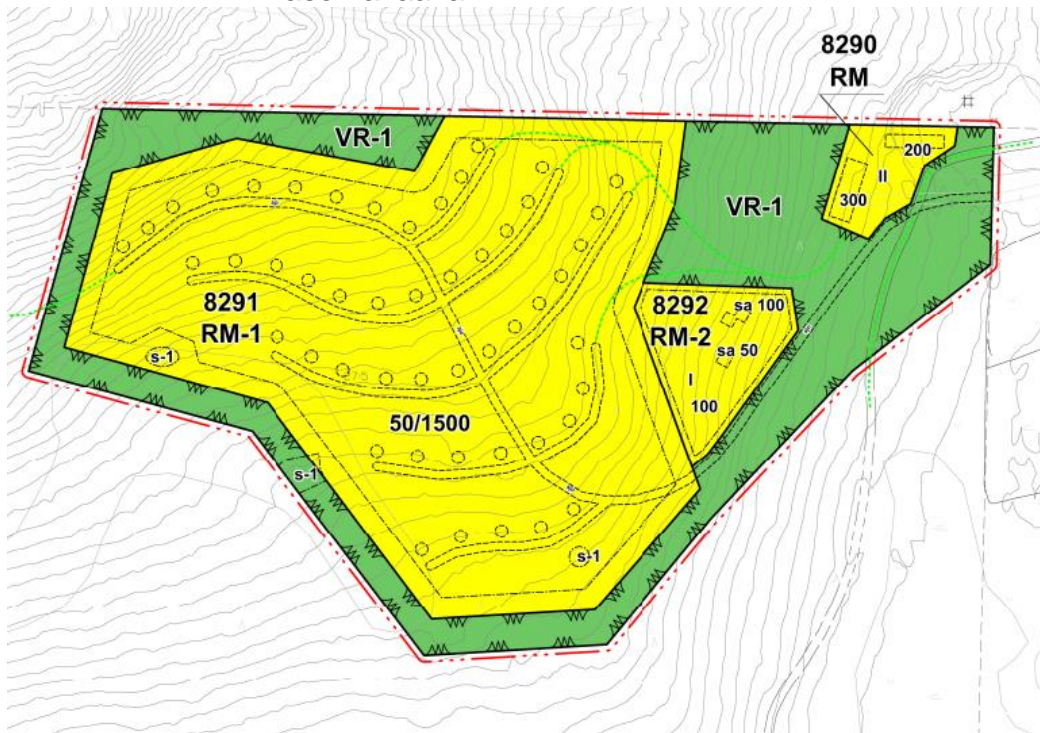
RA

Loma-asuntojen korttelialue.





Kaupunginvaltuusto hyväksyi 17.6.2019 ns. iglukylän  
asemakaavan



**RM**

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle voidaan sijoittaa koko aluetta palveleva päärakennus, jonka enimmäisrakennusoikeus on 300 k-m<sup>2</sup> sekä huoltorakennus 200 k-m<sup>2</sup>. Ohjeelliset uudet rakennusalat on osoitettu kaavakartassa.

**RM-1**

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa matkailukäyttöön lasi-igluja tms., joiden kerrosala on enintään 30 k-m<sup>2</sup>. Ohjeelliset rakennusalat (max. 50 kpl) on osoitettu kaavakartassa. Korttelialuetta koskee osittamisrajoitus, eli alueelta ei saa lohkoa yksittäisiä tavanomaisia lomarakennuspaikkoja.

**RM-2**

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa korkeintaan kaksi erillistä saunaa tukemaan matkailualueen toimintoja kaavakartan ohjeellisten rakennusalojen mukaisesti (50 ja 100 k-m<sup>2</sup>) sekä huolto- ja talousrakennuksia (yhteensä 100 k-m<sup>2</sup>) tarkemmin määrittämättömällä tavalla, kuitenkin vähintään 10 metrin etäisyydelle rajasta.

**VR-1**

Retkeily- ja ulkoilualue. Alueen metsiä saa käsitellä vain puistomaisena harvennushakkuuna siten, että maiseman kannalta riittävä puusto säilytetään.

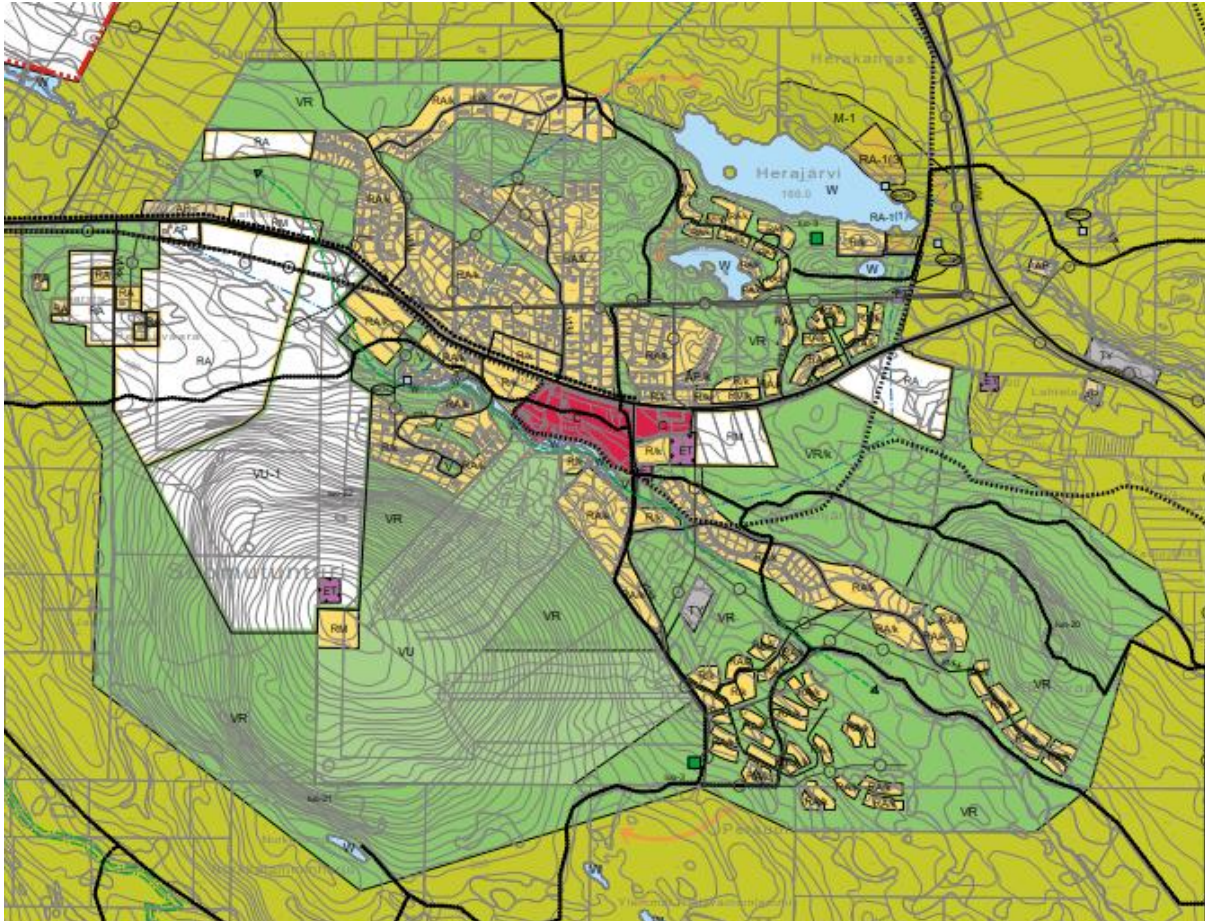
Alueelle voi sijoittaa pallokenttiä, leikkikentän, grillikodan, laavun, yms. kortteli-alueita 8290 - 8292 tukevia toimintoja sekä matkailualueen huoltoyhteyksiä. Alue on tarkoitettu korttelien 8290 - 8292 yhteiseen käyttöön (MRL 91 §).



KEMIJÄRVI

### III Vuonna 2018-19 hyväksytyt yleiskaavat *Suomun yleiskaava*

Suomun yleiskaava hyväksyttiin valtuustossa 12.9.2016, siitä tehdyt valitukset on hylätty. Yleiskaava on tullut lainvoimaiseksi kesällä 2018. Ote keskeisestä Suomun alueesta on alla.



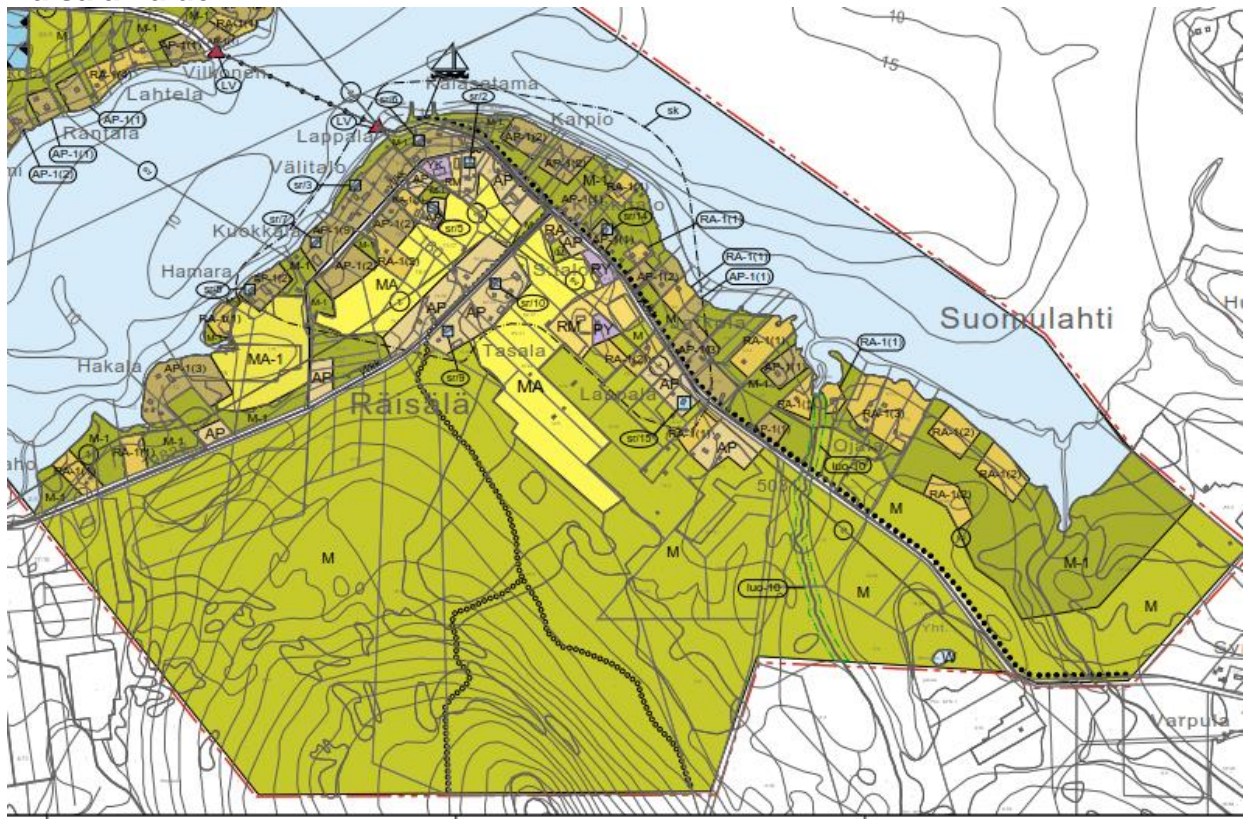




### *Räisälän yleiskaava*

Kaupunginvaltuusto hyväksyi Räisälän ja Haaparannan alueita koskevan yleiskaavan 20.3.2017. Kaavasta tehdyt valitukset on hylätty hallinto-oikeudessa. Kaava on laillistunut elokuussa 2019. Kaava ilmenee alla.

#### **Räisälän alue**







## Haaparannan alue

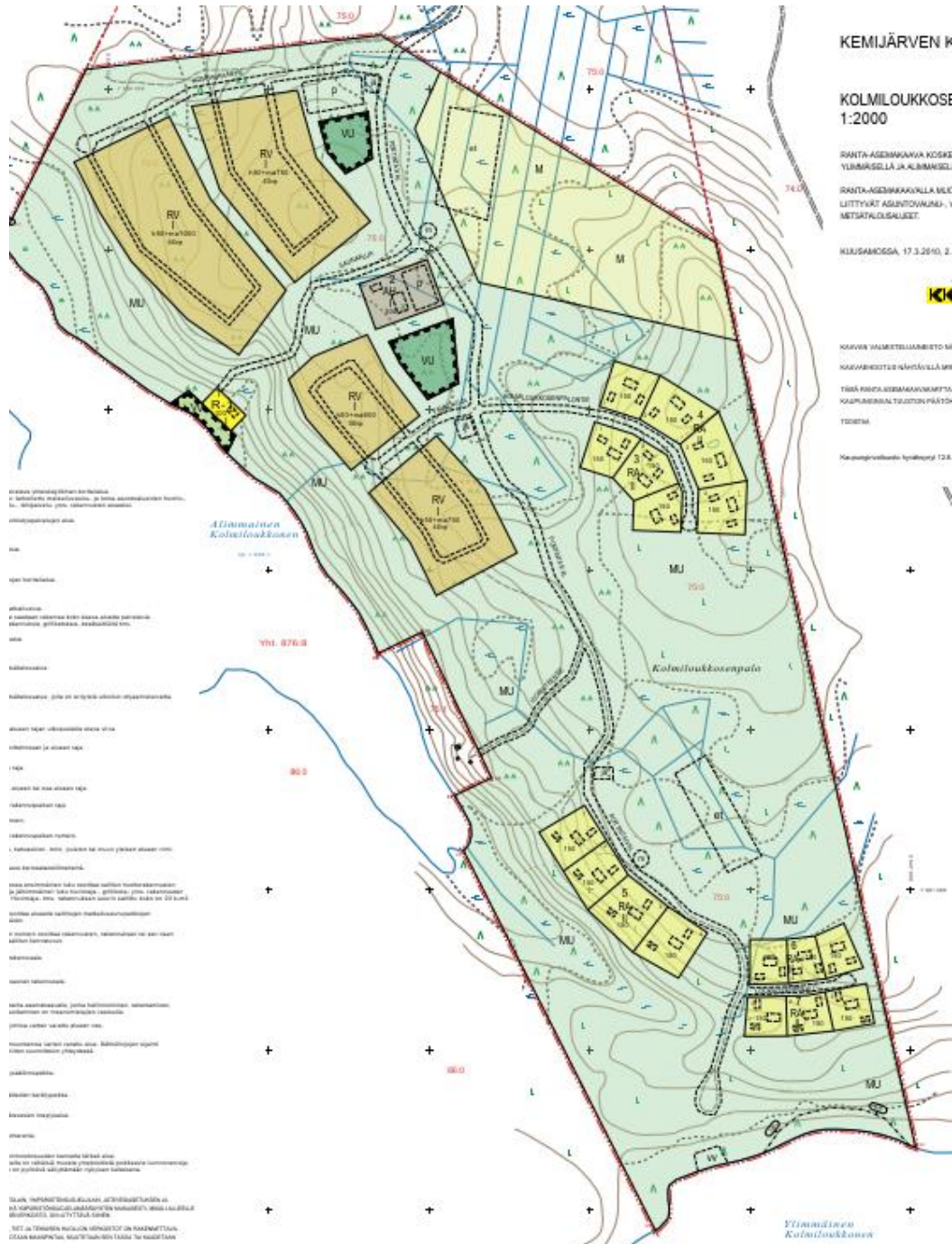




KEMIJÄRVI

## IV Vuosina 2018-2019 hyväksytyt ranta-asemakaavat

Kolmiloukkosen (Portinniskan) ranta-asemakaava  
*Maanomistajan tavoitteena oli osoittaa alueelle rakennuspaikat pienten grillikotien ja asuntovaunupaikkojen rakentamiselle. Valtuusto hyväksyi kaavan 12.6.2018. Nykyinen maanomistaja on hakenut kaavan kumoamista.*

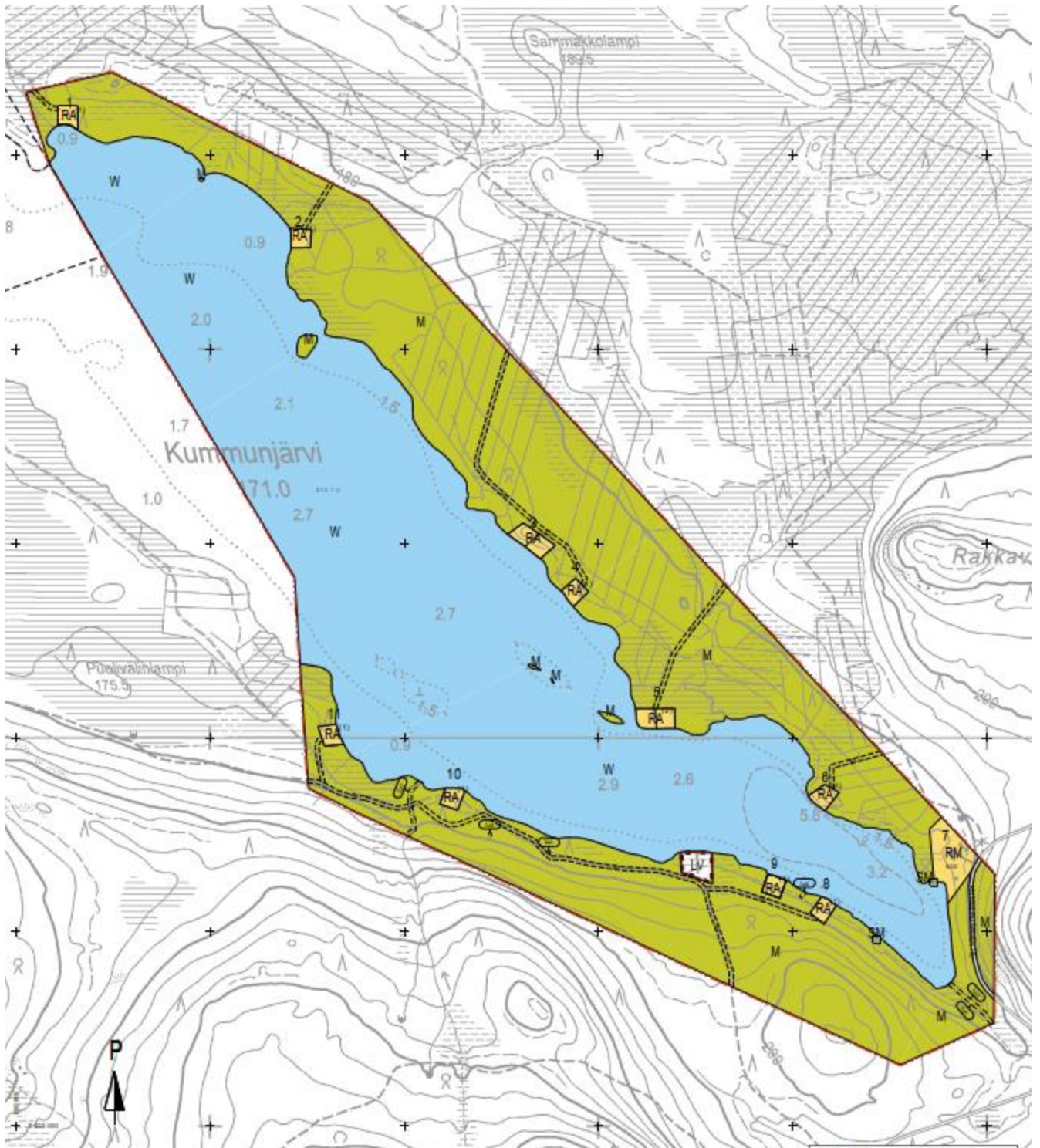


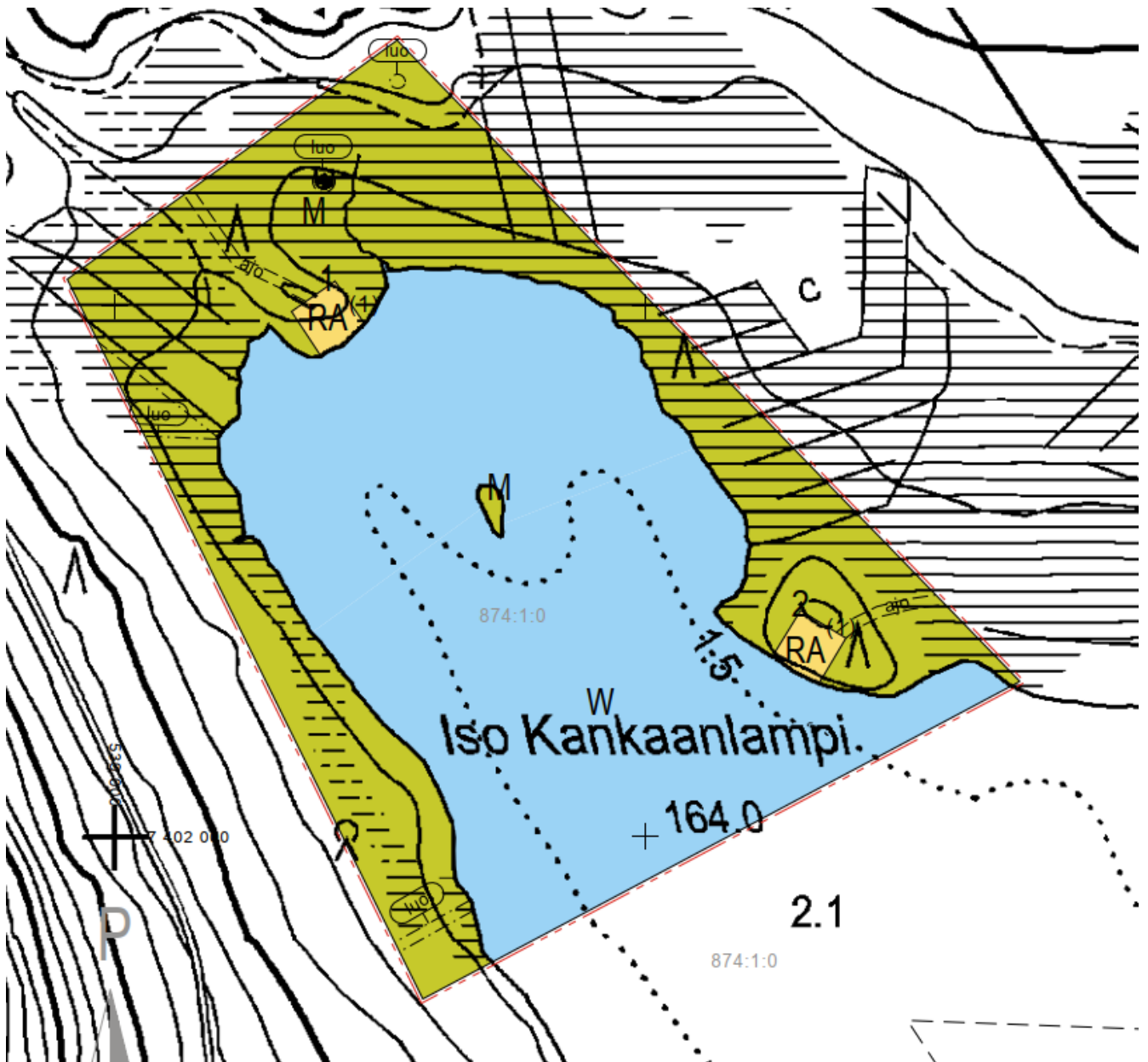




KEMIJÄRVI

Ranta-asemakaavat Kummunjärvellä ja Iso-Kankaanlammella Kemijärven yhteismetsän alueella







## V Vireillä olevat yleiskaavat

### *Isokylän yleiskaava*

Isokylän yleiskaava, alue ilmenee **liitteestä 1**, on ollut julkisesti nähtävillä 22.6. – 24.7.2009, jolloin saatiin useita muistutuksia sekä lausuntoja kaavasta. Kaavaa tulee vielä täydentää selvitysten osalta. Vuonna 2017 kaavaa varten on tehty maisemaselvitys Halkokankaan osalta. Kaava on tarkoitus laittaa uudelleen nähtäville keväällä 2020.

### *Yleiskaava tuulivoima rakentamiseen*

Tuulivoiman rakentamista varten laaditaan parhaillaan yleiskaavaa ns. Nuolivaaran alueella Kemijärven yhteismetsän maille, tuulivoima-alue ulottuu myös Sallan kunnan puolelle, **liite 2**. Kaavan valmisteluvaihe on ollut marras-joulukussa 2017 ja ehdotusvaihe oli 16.5 – 17.6.2019. Kaavan osalta on meneillään ns. Natura-kuuleminen. Kaava on valtuuston käsiteltävänä tammi-helmikuussa 2020.

### *Keskustan yleiskaava*

Kaava-alueeseen on liitetty myös Sipovaaran alue. Yleiskaava, alue ilmenee **liitteestä 3**, kaavaluonnos on ollut nähtävillä kesällä 2019, ehdotus tarkoitus saada nähtäville alkuvuodesta 2020.

### *Halosenranta-Ruopsa alue*

Kaavan aloitus ja valmisteluvaihe on tarkoitus olla keväällä 2020, alue ilmenee **liitteestä 4**. Kaavan osalta on valmistunut loppuvuodesta 2017 maisemaselvitys sekä selvitys kulttuurihistoriallisista arvoista.

## V Vireillä olevat asemakaavat

### *Keskusta / 3. kaupunginosa*

1. Vesilaitoksen tonttia ja ympäröivän alueen maankäyttöä tarkennetaan.

### *Pöyliövaara / 4. kaupunginosa*

1. Jätevedenpuhdistamon tontin laajuutta tarkennetaan.

Kolmiloukkosen ranta-asemakaavan kumoaminen

Asemakaavan muutos korttelissa 9038 Pyhätunturilla Palovaaran tiellä





KEMIJÄRVI

### **Lisätiedot / tiedustelut**

Kaavoituskatsaukseen liittyvistä kaavahankkeista ja kaavoituksesta yleensä saa lisätietoja Kemijärven kaupungin maankäyttötoimistosta, käyntiosoite Vapaudenkatu 8B sekä internetissä osoitteessa;  
[https://www.kemijarvi.fi/fi/asukkaalle/tekniset\\_palvelut/kaavoitus/](https://www.kemijarvi.fi/fi/asukkaalle/tekniset_palvelut/kaavoitus/)

### **Yhteyshenkilöt**

Tapio Pöyliö, kaupungingeodeetti, puh. 040 525 0924, [tapio.poylio@kemijarvi.fi](mailto:tapio.poylio@kemijarvi.fi)  
Jemina Lahtela, kaavoittaja, puh. 040 159 2313, [jemina.lahtela@kemijarvi.fi](mailto:jemina.lahtela@kemijarvi.fi)

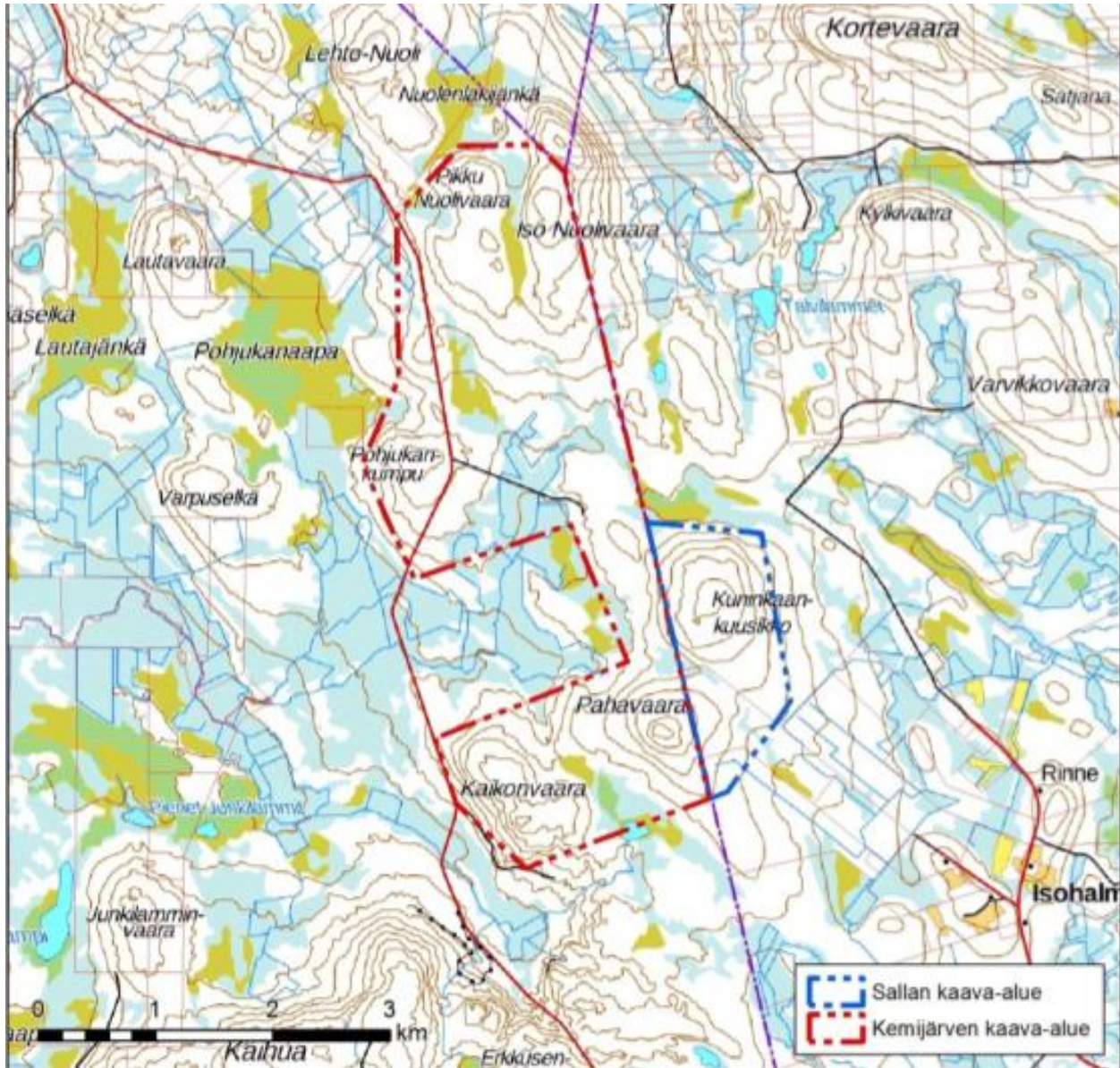


## Isokylän yleiskaava-alue





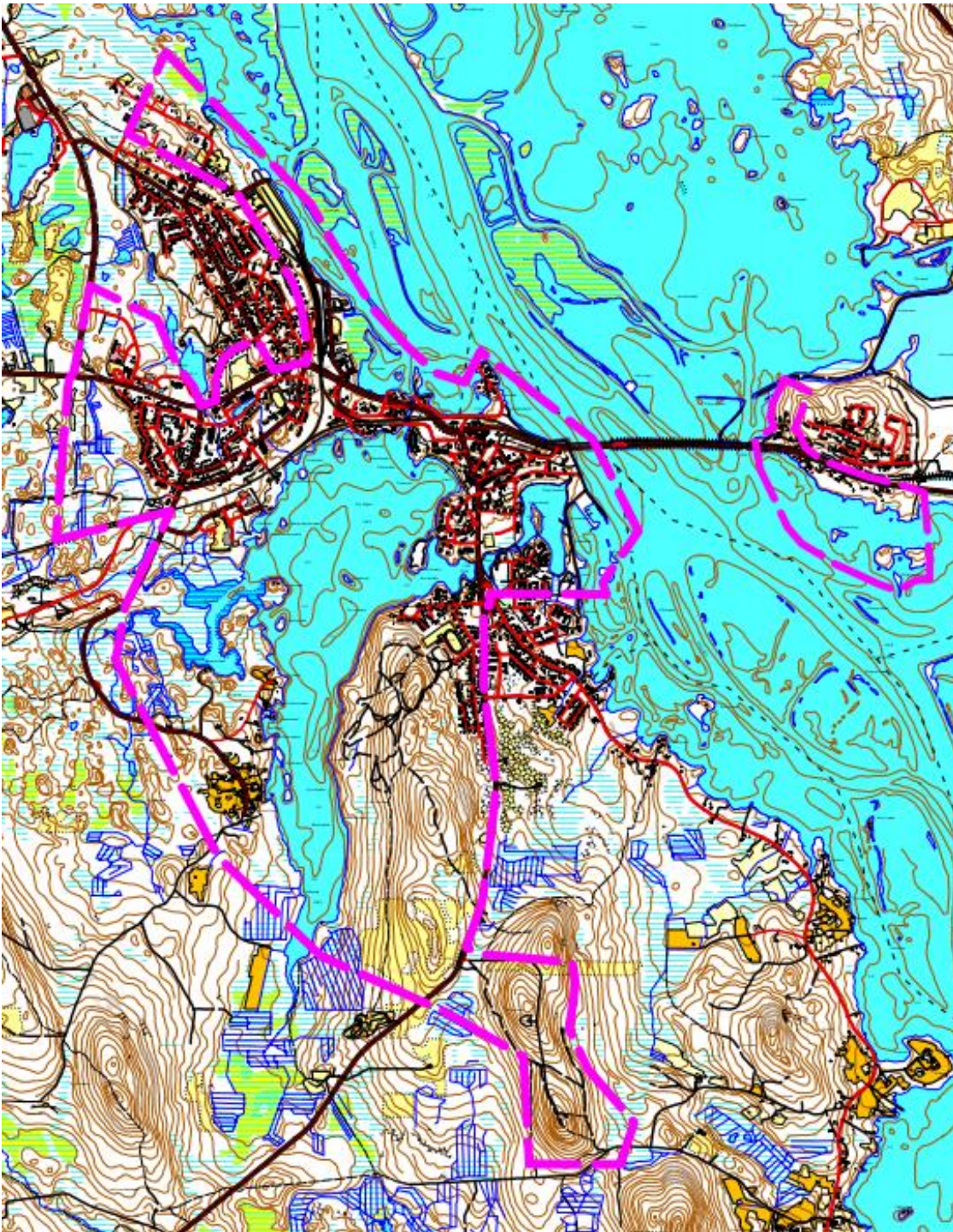
Nuolivaaran tuulivoima-alue







Keskustan yleiskaava-alue







Halosenranta – Ruopsa yleiskaava-alue

