



KEMIJÄRVEN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS

3. KAUPUNGINOSA KORTTELI 3028

Hillatien koulukampus

ASEMAKAAVAN SELOSTUS



Sisällysluettelo

| | |
|---|----|
| Sisällysluettelo..... | 2 |
| 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT | 3 |
| 1.1 Tunnistetiedot..... | 3 |
| 1.2 Kaava-alueen sijainti | 3 |
| 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus | 4 |
| 1.5 Luettelo selostuksen liitteistä | 4 |
| 2. TIIVISTELMÄ | 5 |
| 2.1 Kaavaprosessin vaiheet | 5 |
| 2.2 Asemakaava | 5 |
| 2.3 Asemakaavan toteuttaminen..... | 5 |
| 3 LÄHTÖKOHDAT | 6 |
| 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista | 6 |
| 3.1.1 Alueen yleiskuvaus | 6 |
| 3.1.2 Luonnonympäristö..... | 6 |
| 3.2 Suunnittelutilanne | 8 |
| 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET | 11 |
| 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve..... | 11 |
| 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset..... | 11 |
| 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö | 11 |
| 4.3.1 Osalliset | 11 |
| 4.3.2 Vireille tulo | 11 |
| 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät | 11 |
| 4.3.4 Viranomaisyhteistyö | 11 |
| 4.4 Asemakaavan tavoitteet..... | 12 |
| 4.5 Asemakaavan laadulliset tavoitteet..... | 12 |
| 4.5.1 Asemakaavan sisältövaatimukset tämän kaavahankeen osalta | 12 |
| 4.5.3 Asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin | 14 |
| 4.6 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset | 14 |
| 4.7 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet | 16 |
| 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS | 19 |
| 5.1 Kaavan rakenne / aluevaraukset | 19 |
| 5.2 Palvelut..... | 19 |
| 5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen..... | 19 |
| 5.4 Kaavan vaikutukset | 19 |
| 5.5 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön..... | 19 |
| 5.6 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön..... | 19 |
| 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS | 20 |

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos
Kemijärven kaupunki
3. kaupunginosa
Korttelit 3028 ja 3050

Laatijan nimi ja yhteystiedot:

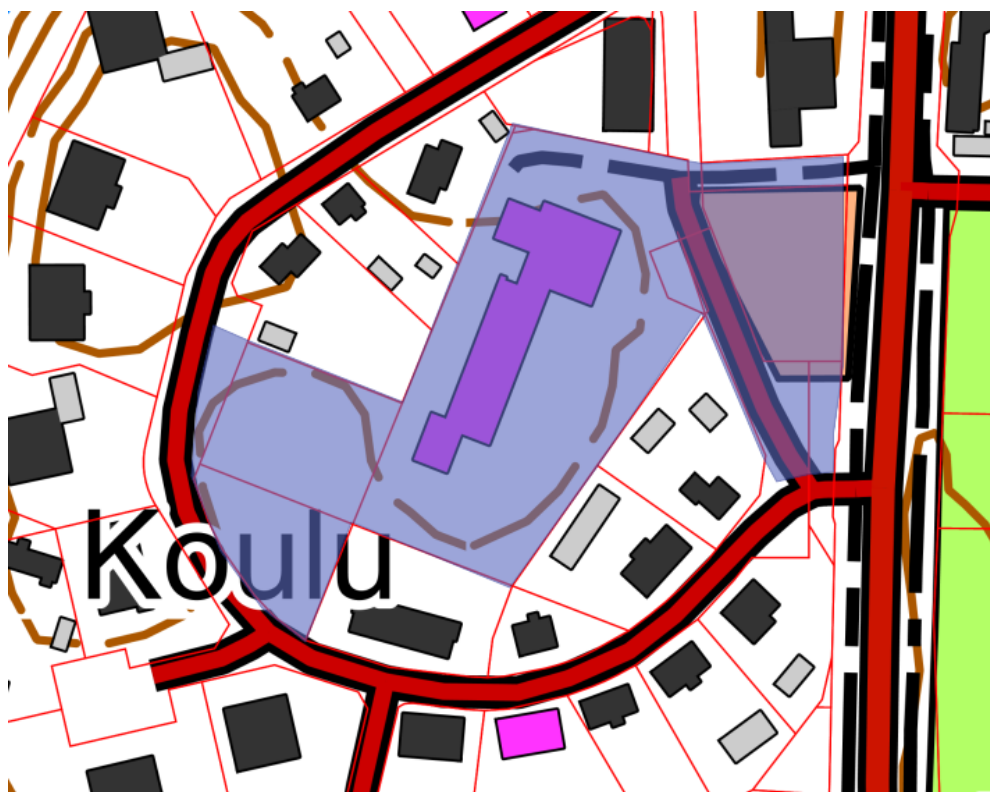
Kemijärven kaupunki / Maankäyttö
Vapaudenkatu 8 B PL 5
98100 Kemijärvi
Tapio Pöyliö
tapio.poylio@kemijarvi.fi
Puh. 040 525 0924

Vireille tulosta ilmoittamisen
päivämäärä
Valmisteluvaiheen kuuleminen
Ehdotus julkisesti nähtävillä
Tekninen lautakunta

31.10.2019
4.-22.11.2019
23.1 – 6.2.2020
27.2.2020

1.2 Kaava-alueen sijainti

Muutosalue sijaitsee Kemijärven keskustassa nykyisen Hillatien koulun ympäristössä.



Kuva 1. Suunnittelualan sijainti

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaava 3. kaupunginosan korttelissa 3028

Muutosalueelle osoitetaan Kemijärven keskusta-alueen koulukampus siihen liittyvine leikki-, liikunta- sekä pysäköintialueineen.

1.5 Luettelo selostuksen liitteistä

1. Ote maakuntakaavasta

2. Asemapiirros

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

| | |
|---------------------------------------|-----------------------|
| Vireille tulon kuulutus | 1.11.2019, Koti-Lappi |
| Valmisteluvaiheen kuuleminen | 4-22.11.2019 |
| Kuulutus julkisesta nähtävillä olosta | 23.1.2020 |
| Ehdotus julkisesti nähtävillä | 23.1 – 6.2.2020 |
| Tekninen lautakunta | 27.2.2020 |

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla osoitetaan kortteliin 3028 Kemijärven keskustan koulukampus.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista, kun kaava on voimassa ja rakennuslupa myönnetty.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Muutosalue sijaitsee Kemijärven keskusta-alueella.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva

Muutosalue on rakennettua aluetta eikä alueella ole jäljellä luonnontilaisia alueita. Suunnittelualueen ympäristö on rakennettu pääosiltaan asemakaavan mukaisesti.

Pienilmasto

Alueen vuotuinen keskilämpötila on n. +0.5 °C. Lämpimin kuukausi on heinäkuu, jonka keskilämpötila on n. 15 °C. Kylmin on tammikuu, jonka keskilämpötila on n. -13 °C.

Vuotuinen sademäärä on n. 550 mm, josta lumena tulee 40–50 %. Pysyvä lumipeite tulee marraskuun alkupäivinä. Paksuimmillaan lumipeite on maaliskuussa, noin 60–70 cm.

Vesistö

Kaava ei rajoitu Kemijärven vesistöalueeseen.

Maa- ja metsätalous

Kaava-alueella ei ole maa- tai metsätalousalueita.

Muinaismuistot ja uhanalaiset kasvit

Alueilla ei ole kivikautisia muinaismuistoja eikä luonnonsuojelukohteita.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Muutosalue kuuluu keskustan kaupunginosaan, jonka asukasmäärä on n. 1 200 ja joka pienenee vuosittain.

Suunnittelualueella sijaitsee Hillatien koulu, josta on selvitys jäljempänä.

Suunnittelualueen eteläpuolella on sekä pien- että kerrostaloasutusta.

Suunnittelualueen pohjoispuolella on Kemijärven kaupallinen keskusta.

Taajamakuva / ympäröivä rakennuskanta

Muutosalue on pienen kaupungin keskustaaajamaa, jolla suurin osa tonteista on rakennettu. Tonttialueet ovat pääsääntöisesti hyvin hoidettuja.

Palvelut

Kemijärven keskustan palvelut ovat aivan suunnittelualan läheisyydessä, joten palvelujen saatavuus on hyvä.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kemijärven elinkeinorakenne: Palvelut 37 %, teollisuus 32 %, kauppa 8 %, maa- ja metsätalous 5 %, liikenne 5 % ja muut 13 %. Muutosalue on osa Kemijärven kaupallista keskusta-alueita.

Tekninen huolto

Kunta on rakentanut vesi- ja viemärijohtot sekä pitää kunnossa alueen katuja. Koillis-Lapin Sähkö Oy on rakentanut alueelle sähköhuollon. Alue kuuluu keskitetyn jätehuollon piiriin.

Ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä.

Maanomistus

Muutosalueen maat ovat kaupungin ja yksityisten omistuksessa.

Suunnittelualan rakennettu ympäristö

Kemijärven keskusta-alueen rakennus- ja kulttuuriympäristön inventointi /Lauri Putkonen 2012 / Hillatien koulu



Hillatien koulu.

18. Hillatien koulu

Hillatien koulu rakennettiin entiselle yhteiskoulun tontille 1957 arkkitehti Väinö Hirvelän laatiman suunnitelman mukaan. Nelikerroksisen koulurakennuksen julkisivut ovat puhtaaksimuurattua punatiiltä.

1950-luvun linjakasta kouluarkkitehtuuria.

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Alue kuuluu Itä-Lapin maakuntakaava-alueeseen. **Liitteenä 1** on ote Ympäristöministeriön 26.10.2004 vahvistamasta Itä-Lapin maakuntakaavasta.

Maakuntakaavassa Kemijärven keskustan alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C101). Ko. merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueita niihin liittyvine liikennealueineen. Aluekuvauksessa todetaan seuraavaa



Keskustatoimintojen alue

Merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueita niihin liittyvine liikenne-alueineen.

| | | |
|----------------------------|---|-------------------------|
| Merkintä: | C 101 | Kunta: KEMIJÄRVI |
| Päiväys: | 8.11.2002 | |
| Alueen nimi: | KEMIJÄRVEN KESKUSTA | |
| Sijainti ja kuvaus: | Alue sisältää keskustan sekä Särkikankaan valtatie vieriset alueet Pelkosenniementie-nimiselle kadulle asti. | |
| Varausperuste: | Seutukunnan tärkein palvelukeskus. | |
| Kehittämisperiaate: | Palvelujen lisärakentaminen suunnataan keskustan tiivistämiseen. Keskustan läpi kulkevan valtatie ympäristön laatua kohotetaan korkeatasoinen liikennöitävyys turvaten. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkö. | |

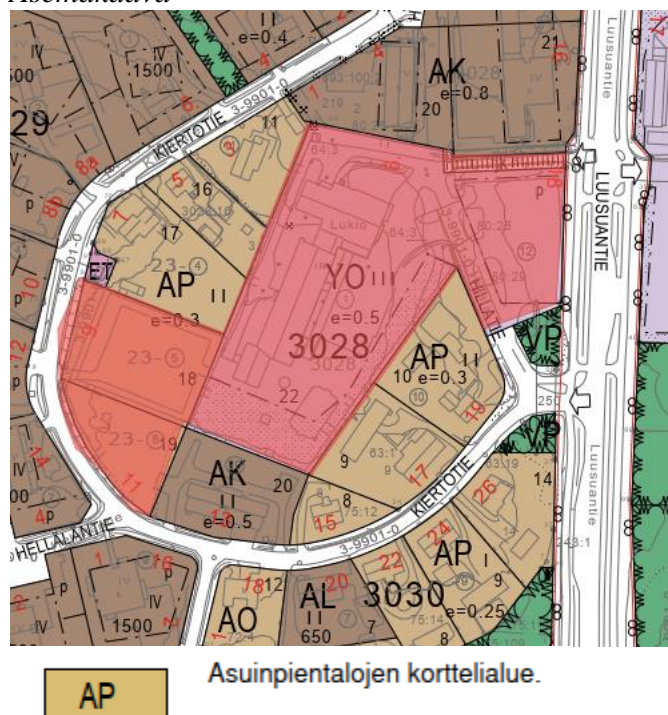
Maakuntakaavassa on määrätty, että maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon mm. rakennetut kulttuuriympäristöt sekä kiinnitettävä erityistä huomiota rakennetun ympäristön laatuun.

Maakuntakaavan tarkistus on meneillään, mutta muutoksia suunnittelualueelle ei ole tulossa.

Yleiskaava

Keskustan alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, mutta sen laatiminen on aloitettu kesällä 2013. Yleiskaavan tavoitteellinen valmistumisaika on vuoden 2019 aikaa.

Asemakaava



Kaavamerkintöjen selityksiä:

| | |
|-------|--|
| YO | Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue |
| AP | Asuinpientalojen korttelialue |
| I-III | Rakennusten kerros-luku |
| e=0,3 | Tehokkuusluku |
| 3028 | Korttelin numero |

Asemakaava on vahvistettu 11.9.2006

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskielloja.

Pohjakartta

Suunnittelualan pohjakarttana käytetään kaupungin pohjakarttaa mittakaavassa 1:2000.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Koska suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa tulee asemakaavan yhteydessä selvittää asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.

Suunnittelualuetta koskevat seuraavat erityistavoitteet:

- on huolehdittava, että asunto- ja työpaikkarakentamiseen on tarjolla riittävästi tonttimaata
- on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta
- on edistettävä olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä ja luotava edellytykset hyvälle taajamakuvalle

- valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot tulee säilyttää
- alueiden käytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen maa- ja kallioperän soveltuvuus suunniteltuun käyttöön

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muuttaminen on tullut tarpeelliseksi, koska kortteliin 3028 suunnitellaan keskustan koulukampusta ja nykyisen opetustoimintaan osoitetun tontin rakennusoikeus ei riitä koko laajennuksen rakentamiseen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Vireille tulokuulutus on julkaistu 31.10.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos sekä –selostus on pidetty nähtävillä 4-22.11.2019.

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 23.1 – 6.2.2010.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Eri tahojen kuulemista ja kaavoitusprosessin toteutumista varten on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osalliset on lueteltu em. suunnitelmassa.

4.3.2 Vireille tulo

Kaavamuutoksesta ei ole tehty erillistä päätöstä vaan muutos on tullut vireille koulukampuksen suunnittelun kautta.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

Eri tahojen kuulemista ja kaavoitusprosessin toteutumista varten on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on pidetty nähtävillä 4-22.11.2019
Mielipiteitä kaavahankkeesta

Lapin Ely-keskus;

Lapin ely-keskus ei pidä hyvänä, että kaavaluonnoksessa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO) ja yleinen pysäköintialue (LP) on sijoitettu maantien molemmin puolin, mikä lisää maantien ylitystarvetta ja mikä siten ei ole Ely-keskuksen mielestä liikenneturvallinen ratkaisu ja lisää liikenneonnettomuusriskiä. Kaavahankkeesta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti eli kirjeitse sekä kuulutuksella lehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla.

Liikennejärjestelyjen liikenneturvallisuus tulee ottaa huomioon sekä tulevan koulukampuksen että sen ulkopuolella, lähiympäristössä.

Vastinen:

Ko. yleinen pysäköintialue poistetaan kaavasta ja kaavassa määritellään pysäköinnin tarve erityisellä määräyksellä. Kaavaan myös lisätään ohjeellisia pysäköintialueita itse koulukampuksen tontilla.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavan etenemisestä on tiedotettu eri viranomaisille kirjeitse.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa, **liite 1** Kemijärven keskustan alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C101). Ko. merkinnällä osoitetaan keskushakuisten palvelu- hallinto- ja muiden toimintojen alueita niihin liittyvine liikennealueineen. Aluekuvauksessa todetaan seuraavaa

” Alue sisältää keskustan sekä Särkikankaan valtatie vieriset alueet Pelkosenniementie nimiselle kadulle asti. Seutukunnan tärkein palvelukeskus. Palvelujen lisärakentaminen suunnataan keskustan tiivistämiseen. Keskustan läpi kulkevan valtatie ympäristön laatua kohotetaan korkeatasoinen liikennöitävyys turvaten. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkö ”

Edelleen maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu matkailun ja virkistyksen kehittämisen kohdealueeseen, jota tulee kehittää mm. palvelujen ja reitistöjen yhteistoiminallisena kokonaisuutena.

Kunnan asettamat tavoitteet

Koulukampuksen suunnittelun tavoitteena on koota Hillatie kouluun ala- ja yläasteen sekä lukion kaikki oppilaat tulevaisuudessa.

Suunnittelussa on päädytty erillisen rakennuksen rakentamiseen nykyisen koulun itäpuolelle.

Koulun laajentaminen ja oppilasmäärän kasvu vaatii myös paikoituksen, leikki- ja urheilualueiden sekä saattoliikenteen suunnittelua.

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 keskustatoimintojen alueeksi (C), joka sisältää myös matkailun, kaupan, liikerakentamisen sekä erilaiset palvelut . Yksityiskohtaisempi taajamatoimintojen alajako ratkaistaan kuntakaavoilla eli tässä tapauksessa asemakaavalla.

Lähialueen asemakaavojen tavoitteet

Lähialueiden asemakaavoissa alueet on kaavoitettu pääasiassa asuntorakentamiseen. Suunnittelualueen pohjoispuolella on Kemijärven liikekeskusta ja länsipuolella kauppatori.

4.5 Asemakaavan laadulliset tavoitteet

4.5.1 Asemakaavan sisältövaatimukset tämän kaavahankeen osalta

Asemakaavan sisältövaatimuksista on säädetty maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä, 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) rakennettua ympäristöjä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää
- 4) kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi esim. lähivirkistyksen soveltuvia alueita
- 5) jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon mitä yleiskaavan sisältövaatimuksissa säädetään

Maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:ssä mainitaan yleiskaavan sisältövaatimuksista mm. seuraavaa:

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon

1. yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys
2. olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö
3. asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Suunnittelutehtävään suhde asemakaavan sisältövaatimuksiin

1. Maakuntakaavassa Kemijärven keskustan alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C101) **liite 1**. Ko. merkinnällä osoitetaan keskushakuisten palvelu- hallinto- ja muiden toimintojen alueita niihin liittyvine liikennealueineen. Aluekuvaus on selostettu kohdassa 4.4.

Asemakaavn mukainen rakentaminen tiivistää keskustaa ja tuo alueelle uutta.

Uusia liikenneyhteyksiä ei ole tarpeen tehdä, koska kaavoitettava alue sijaitsee valmiin kunnallistekniikan ja katuverkoston alueella

2. *Suunnittelualue on Kemijärven liikekeskustan eteläpuolella ja lähialueille rakennetut lähivirkistysalueet sijoittuvat aivan suunnittelualueen viereen.. Kuumalammen ja Pöyliöjärven ranta-alueille on mm. valmistunut hyvin rakennettu ja varusteltu reittiverkosto, joka on yhteydessä keskustan ja lähiympäristön muihin ulkoiluväyliin.*

3. *Maakuntakaavassa on määrätty, että maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon mm. rakennetut kulttuuriympäristöt sekä kiinnitettävä erityistä huomiota rakennetun ympäristön laatuun.*

Kaava-alueelle rakennettaessa, rakentamine tulee sopeuttaa ympäröivään rakennuskantaan (mm. Hillatien koulu).

Suunnittelutehtävän suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin

1. Suunniteltu rakentaminen sijoittuu jo olemassa olevaan infrastruktuuriin, eikä uusia yhdyskuntateknisiä investointeja ole tarpeen tehdä.
2. Uutta koulukampusta varten voidaan osoittaa tarpeeksi laaja tonttialue, rakennus sijoittuu olemassa olevan laajan ja rakennetun ulkoilualue ja –reitistön läheisyyteen.

4.5.3 Asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

I Valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden mukaan alueiden käytön suunnittelussa mm. työpaikka-alueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta

Koulukampus on omalta osaltaan myös työpaikka-alue ja se sijoittuu keskelle Kemijärven keskustaa.

II Valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden mukaan on edistettävä olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä ja luotava edellytykset hyvälle taajamakuvalle ja että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät.

Suunnittelualueelle rakennettaessa, rakentaminen tulee sopeuttaa ympäröivään rakennuskantaan (mm. Hillatien koulu).

III Alueiden käytön suunnittelussa on otettava huomioon pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarpeet.

Suunnittelualue ei sijaitse tärkeällä pohjavesialueella, eikä alueen pintavesillä ole erityisiä käyttötarpeita.

IV On varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta

Suunnittelualue sijoittuu Kemijärven kaupungin keskustaan, jossa on jo valmiina katu- ja kevyenliikenteenväylien verkostot, jotka yhdistävät keskustan mm. Särkikankaan kaupunginosaan. Lähialueella on myös Kuumalammen lähivirkistysalue, jossa on kattava ja hyvin varusteltu ulkoilureitistö.

V Alueiden käytön suunnittelussa on otettava huomioon alueen maa- ja kallioperän soveltuvuus suunniteltuun käyttöön

Suunnittelualue ja sen ympäristö on jo rakennettua aluetta, joka on soveltunut hyvin ja soveltuu edelleen hyvin rakentamiseen.

VI Kaavoituksen tulee edistää mm. kaukolämmön käyttöedellytyksiä

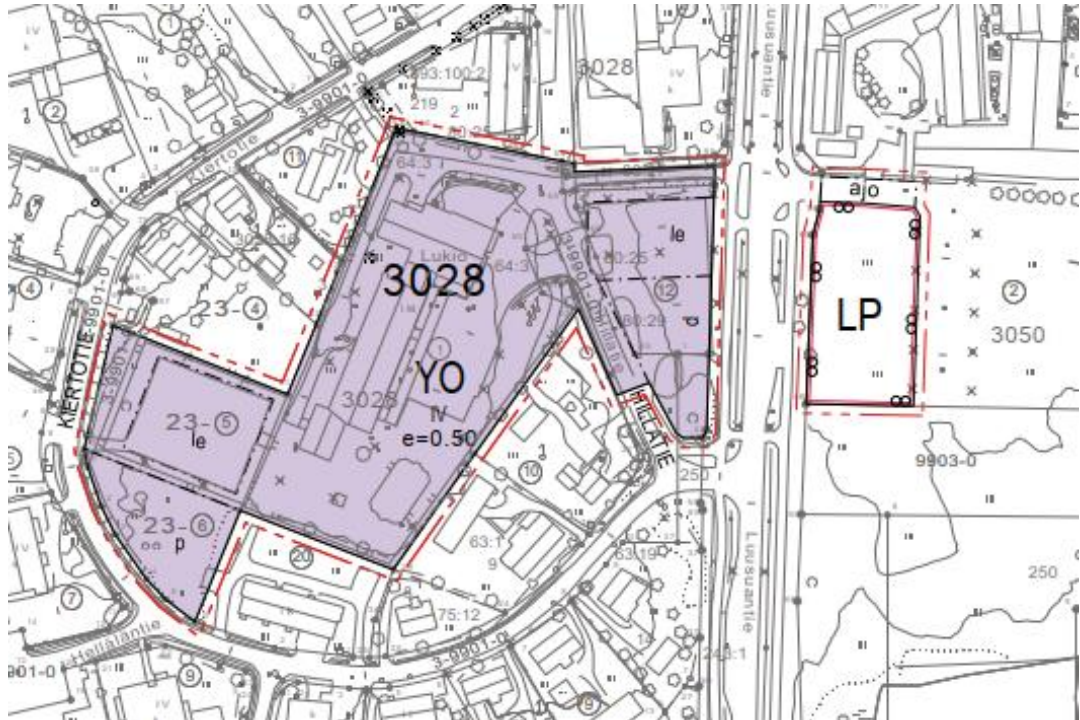
Alueen rakennukset on liitettävissä alueella olevaan kaukolämpöverkostoon.

4.6 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Alustavan vaihtoehdon kuvaus

Koulukampuksen suunnittelussa on päädytty uuden erillisen rakennuksen rakentamiseen nykyisen koulun itäpuolella, asemapiirros on **liitteenä 2**.

Luonnos



| | |
|--------|---|
| YO | Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. |
| LP | Yleinen pysäköintialue. |
| | 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. |
| | Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. |
| | Osa-alueen raja. |
| 3028 | Korttelin numero. |
| KIERTO | Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. |
| IV | Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. |
| e=0.50 | Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan. |

Uudisrakentamisen tulee muodostaa Hillatien koulun rakennuskokonaisuuden kanssa yhtenäinen kokonaisuus.

Rakennukset tulee sijoittaa vähintään neljän metrin päähän tontin rajoista.

Pihamaan korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ympäristön korkeusasemaan. Pihamaan korkeusasema tulee esittää rakennusluvassa.

Autopaikkoja on sijoitettava tontille 1 autopaikka / 60 k-m².

Luonnoksen vaikutus

Rakennettava koulukampus sijoittuu perustamisolosuhteiltaan erittäin hyvälle paikalle. Myös uuden rakennuksen kuivatusjärjestelmien rakentaminen onnistuu

hyvin.

Luonnoksen mukainen rakentaminen jättäisi Hillatien koululle laajan piha-alueen.

Kaavan vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön ja kulttuuriympäristöön

Kaavamuutos sijaitsee Kemijärven kaupungin kaupallisen keskustan läheisyydessä, joten alueen sijainti on hyvä ja oikea koulukampuksen sijainnille.

Kaavamääräyksissä edellytetään, että uudisrakentaminen ja peruskorjaukset sopeutetaan olemassa olevaan Hillatien koulun kokonaisuuteen.

Kaavaratkaisun suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

I Valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden mukaan alueiden käytön suunnittelussa mm. työpaikka-alueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta

Kaavatyön tavoitteena on koulukampuksen ja siihen liittyvien alueiden osoittaminen lähellä kaupungin ydinkeskustaa. Em. toiminta tuo alueelle myös työpaikkoja ja sen sijoittaminen keskelle Kemijärven keskustaa parantaa alueen käyttöastetta sekä tukee yhdyskuntarakennetta.

Esitetyssä luonnoksessa valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden mukaisesti uusi työpaikka-alue (koulukampus) sijoittuu jo olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.

II Valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden mukaan on edistettävä olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä ja luotava edellytykset hyvälle taajamakuvalle. *Suunnittelualueella säilytetään Hillatien koulu edelleen ja suunnitellun laajennuksen myötä alueelle voidaan tulevaisuudessa sijoittaa ala- ja yläaste sekä lukio. Uudisrakentaminen sekä peruskorjaus tulee sopeuttaa Hillatien koulun kokonaisuuteen.*

III Alueiden käytön suunnittelussa on otettava huomioon pohja- ja pintavesien suojeleminen ja käyttötarpeet.

Suunnittelualue ei sijaitse tärkeällä pohjavesialueella, eikä alueen pintavesillä ole erityisiä käyttötarpeita.

IV On varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta

Suunnittelualueen läheisyydessä kulkee keskusta-alueen kevyen liikenteen väylästä, joka yhdistää keskustan mm. Särkikankaan kaupunginosaan. Lähialueella on myös Kuumalammen lähivirkistysalue, jossa on kattava ja hyvin varusteltu reitistö.

4.7 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Osallisten mielipiteet ja niiden huomioonottaminen / valmisteluvaihe

Kaavoitustyö aloitettiin vireillepano ja valmisteluvaiheen kuulutuksella 31.10.2019, osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos sekä –selostus olivat nähtävillä 4-22.11.2019, jolloin Lapin ely-keskus on antanut lausunnon, johon kaavoittaja on antanut vastineen kohdassa 4.3.3. .

Asemakaavaratkaisu ja sen perusteet

Hakijan tavoite

Kaupungin tavoitteena on osoittaa suunnitellulle koulukampukselle riittävän laaja rakennuspaikka, johon voidaan sijoittaa koulun laajennus, pysäköinti-, leikki-, urheilu ja oleskelualueet.

Sijainti ja liikenne

Alueen sijainti on hyvä ja oikea koulukampukselle, koska suunnittelualueelle on hyvät liikenneyhteydet ja alueen kunnallistekniikka on valmiina.

Ehdotuksessa valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden mukaisesti uusi työpaikka-alue (koulukampus) sijoittuu jo olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.

Kaavaratkaisu

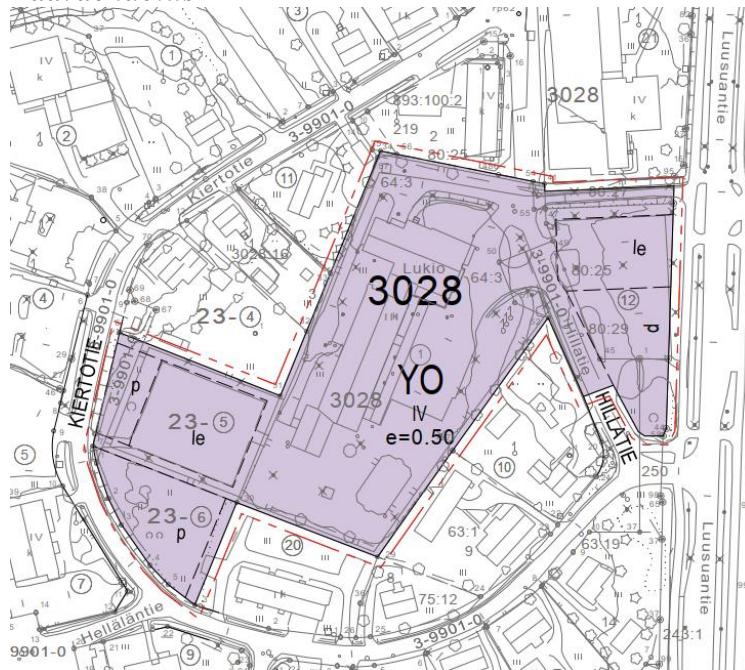
Yleinen pysäköintialue maantien 944 Autti-Kemijärvi itäpuolelta poistetaan.

Kaavaehdotukseen on lisätty ohjeellisia paikoitusalueita koulukampuksen tontille ja erityisellä määräyksellä on määritelty autopaikkojen vähimmäismäärä tontilla.

Koulukampuksen tonttialue säilyy luonnoksen mukaisena.

Saattoliikenne koulukampuksen tontille olisi tontin lounaiskulmasta, kuten asemapiirroksesta liite 2 ilmenee.

Kaavaehdotus



Julkinen nähtävillä pito / ehdotusvaihe

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 23.1 – 6.2.2020.

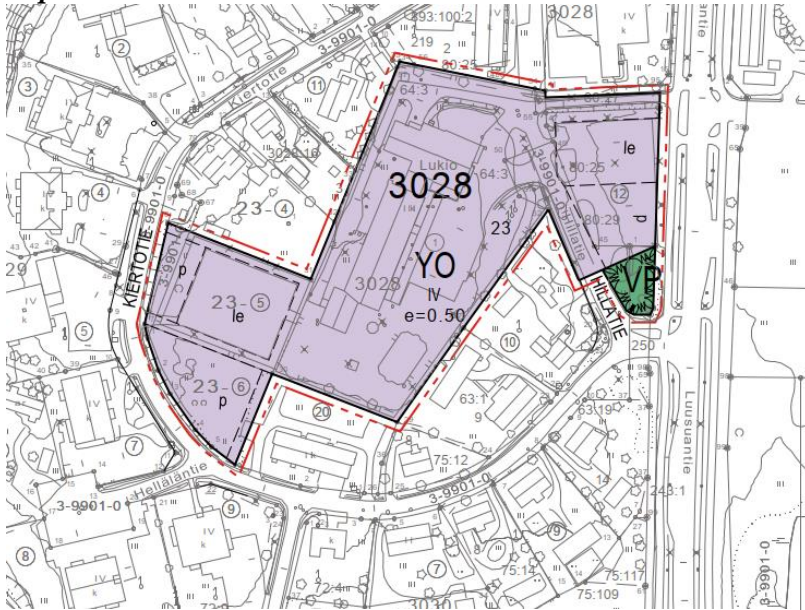
Kaavaehdotuksesta saatiin yksi muistutus;

Kiinteistön 320-3-3028-10 omistaja katsoi, että aikaisemmassa asemakaavassa Hillatien alussa oleva puistoalue tulee muutoksessa säilyttää.

Vastine;

Ko. puistoalue palautetaan lopulliseen asemakaavaan.

Lopullinen kaava



ASEMAKAAVAN MUUTOS 1:2000

3. kaupunginosa

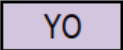




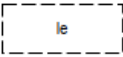
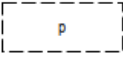

Muutos koskee korttelia 3028 tontteja 18, 19 ja 22 sekä katualuetta.

Uudisrakentamisen tulee muodostaa Hiltatien koulun rakennuskokonaisuuden kanssa yhtenäinen kokonaisuus.

Rakennukset tulee sijoittaa vähintään neljän metrin päähän tontin rajoista.

Pihamaan korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ympäristön korkeusasemaan. Pihamaan korkeusasema tulee esittää rakennusluvassa.

Autopaikkoja on sijoitettava tontille 1 autopaikka / 1,5 työntekijää

| | |
|---|---|
|  | Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue. |
|  | Puisto. |
|  | 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva. |
|  | Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. |
|  | Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja. |
| 3028 | Korttelin numero. |
| 23 | Ohjeellisen tontin numero. |
| KIERTO | Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. |
| IV | Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. |
| e=0.50 | Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan. |
|  | Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. |
|  | Ohjeellinen pysäköimispaikka. |
|  | Katu. |

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne / aluevaraukset

Kaavalla muodostuu seuraava alue:

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO) pinta-ala 1.4974 ha ja rakennusoikeus 7487 kerrosneliömetriä, puistoaluetta 329 neliötä.

5.2 Palvelut

Kaavan muutosalue liittyy muuhun keskustan liike-, kaupallisten ja matkailua palvelevien alueiden toimintaan.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Uudisrakentamisen tulee muodostaa Hillatien koulun kanssa yhtenäinen kokonaisuus.

5.4 Kaavan vaikutukset

Kaava-alue sijaitsee valmiin kunnallistekniikan piirissä, joten uusi investointeja niihin ei tarvita.

Koulukampukselle tulee hyvät kevyenliikenteen väylät sekä keskustan että Särkikankaan alueilta.

Koulukampukselle voidaan osoittaa ja tehdä erillinen saattoliikennealue tontin sisälle, jolloin liikenneturvallisuus paranee nykyisestä.

5.5 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Uusi laajennus tulee kaavamääräysten mukaisesti sopeuttaa ympäröivään rakentamiseen.

5.6 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnitelma-alue on rakennettua keskustataajamaa, eikä siellä ole suojeltavia kasveja taikka vastaavia.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Rakennustyöt on tarkoitus aloittaa kesällä 2020.

Alueen rakentamista valvoo rakennusvalvontatoimisto.

Kemijärvi 19. helmikuuta 2020

Kaupungingeodeetti Tapio Pöyliö

Liite 1 Maakuntakaava



Liite 2 Asemapiirros

