



ASEMAKAAVAN MUUTOS KAAVASELOSTUS

9. KAUPUNGINOSA (PYHÄ) KORTTELI 9038 TONTTI 3

Kemijärven kaupunki, maankäyttö

KAAVASELOSTUS

Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
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	5
3.2.1	Maakuntakaava	5
3.2.2	Yleiskaava	5
3.2.3	Asemakaava	5
3.2.4	Pohjakartta	5
3.2.5	Kaavoitussopimus / Maankäytösopimus	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	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentaminen	7
4.5	Asemakaavan laadulliset tavoitteet	7
4.5.1	Asemakaavan sisältövaatimukset tämän kaavahankeen osalta	7
4.6	Asemakaavaluonnos	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

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava ja kaavamuutos 9.kaupunginosan (Pyhä), kortteli 9038 tontti 3.

Tekninen lautakunta / laatimispäätös 07.11.2019

Kaavan laatija: Kemijärven kaupunki, tekninen palvelualue/maankäyttö

Kaavan päiväys

Kaavan vireille tulo 23.1.2020

Valmisteluvaiheen kuuleminen 23.1. - 6.2.2020

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 21.2 - 13.3.2020

Teknisen lautakunnan hyväksymispäivämäärä 26.3.2020.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee Pyhän matkailukeskuksessa noin 40 kilometriä Kemijärven keskustasta.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutos 9.kaupunginosassa korttelin 9038 tontilla 3.

Kaavan tavoitteena on korottaa korttelin 9038 tontin 3 rakennusoikeutta 40 kerrosneliömetrillä.

Kaava ei ole vaikutuksiltaan merkittävä

1.4. Kaavan liitteet

1. Maakuntakaava
2. Ajantasakaava

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

I Vireillä olon tiedottaminen 23.1.2020

II Valmisteluvaiheen kuuleminen 23.1.-3.2.2020

III Kaavaehdotuksen julkinen nähtäville pano 21.2 - 13.3.2020

IV Kaavaehdotuksen hyväksyminen 26.3.2020

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla korotetaan korttelin 9038 tontin 3 rakennusoikeutta

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Yleiskuvaus

Muutosalue sijaitsee Pyhän matkailukeskuksen alueella. Suunnittelualueen ympäristössä kulkevat Pyhätunturin matkailukeskuksen latu- yms. verkostot. Suunnittelualueella on lomarakennus.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue kuuluu Pyhätunturin matkailukeskuksen alueeseen. Pyhätunturin matkailukeskuksen ydinalueelle on rakennettu Pyhän liikekeskus, 1953 m²:ä, pelastuslaitos, matkailua palvelevia sekä teollisia rakennuksia Pyhäjärventien itäpuolelle.

Taajamakuva

Kaava-alue on harvahkoa lomarakennusaluetta. Tonttialueet ovat hyvin metsäisiä.

Palvelut

Pelkosenniemen kunnan palvelut ovat noin 30 kilometrin ja Kemijärven keskustan palvelut noin 40 kilometrin päässä suunnittelualueelta.

Pyhätunturin matkailualue nojautuu palvelujen osalta hyvin pitkälti alueelle rakennettuun tarjontaan. Alueella on liikekeskus, jossa on mm. päivittäistavarakauppa, pesula, kahvio, urheilukauppa. Alueella on runsaasti matkailuun liittyviä palveluja, mm. vuokraamo, hotelleja ja ravintoloita sekä ohjelmapalveluyrityksiä.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Muutosalue on osa Pyhätunturin matkailualueita.

Virkistys

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä on Pyhätunturin kansallispuisto. Reitistöjen osalta alue tukeutuu Pyhä-Luosto alueen reittiverkostoon, jolta kulkee myös suunnittelualueen vieressä.

Liikenne

Kaava-alue liittyy maantien 962 kautta Kemijärven ja Luoston alueisiin.

Tekninen huolto

Alueelle on jo rakennettu tarpeellinen vesi-, viemäri-, sähkö- ja katuverkosto.

Ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä.

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 yksityisen omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Itä-Lapin maakuntakaava on vahvistettu 27.10.2004. Lapin liiton hallitus on hyväksynyt maakuntakaavan tarkistuksen, suunnittelualueen osalta ei ole tullut muutoksia. Hyväksytty maakuntakaava on **liitteenä 1**, siinä Pyhän matkailualue on osoitettu matkailuun liittyväksi alueeksi (RM 1419).

Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu matkailutoimintojen alueeksi RM1419. Maakuntakaava on ohjeena muutettaessa asemakaavaa. Maakuntakaava ei yksilöi tarkemmin, mitä toimintoja alueelle voidaan sijoittaa, vaan se ratkaistaan asemakaavalla.

3.2.2 Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

3.2.3 Asemakaava

Ajantasakaava ilmenee **liitteestä 2**.

3.2.4 Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään numeerista pohjakarttaa mittakaavassa 1:2000.

3.2.5 Kaavoitussopimus / Maankäytösopimus

Teknisen lautakunnan 07.11.2019 tekemän päätöksen mukaisesti on allekirjoitettu maankäytösopimus mm. kaavan laatimisesta aiheutuvien kustannusten (MRL 59 §) korvaamisesta.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan tarve

Asemakaava on tarpeen, jotta korttelin 9038 tontilla 3 olevaa rakennusta voidaan laajentaa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tekninen lautakunta on tehnyt laatimispäätöksen 07.11.2019.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtävillä 20.1.2020, jolloin ei jätetty mielipiteitä kaavoituksesta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

I Rajanaapurit

II Viranomaiset

- Lapin Ympäristökeskus
- Lapin Liitto

III Toiminnalliset osalliset

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

4.3.2 Vireille tulo

Kaavoituksen vireille tulosta on tiedotettu osallisille sekä kuulutuksilla kunnan ilmoitustaululla sekä lehdessä. Kaava on esillä myös internetissä Kemijärven kaupungin kaavoituksen sivuilla.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Eri kaavavaiheista tiedotetaan eri viranomaistaho ja sekä osallisia 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.

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.

Suunnittelulanteesta 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 Pyhän matkailualueetta, joka sisältää myös matkailun, kaupan ja liikerakentamisen. Yksityiskohtaisempi taajamatoimintojen alajako ratkaistaan kuntakaavoilla eli yleis- ja asemakaavalla.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentaminen

Maanomistajan tavoite

Maanomistajien tavoitteena on saada korotettu korttelin 9038 tontin 3 rakennusoikeus 140 kerrosneliömetriin, nykyisin 100.

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

Liitteenä 1 on Lapin liiton hallituksen hyväksymä maakuntakaava.

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.



9. kaupunginosa

Asemakaavan muutos koskee korttelin 9038 tonttia 3.

RA	Loma-asuntojen korttelialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
9038	Korttelin numero.
3	Ohjeellisen tontin numero.
PALOVA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
140	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
t40	Talusrakennuksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Katu.

Tonteille on rakennettava autopaikkoja 1 ap / 80 kerrosneliometriä, 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.

Luonnoksesta ei saatu palautetta.

Lopullinen asemakaava on luonnoksen mukainen

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Aluevaraukset

Asemakaavalla muodostuu rakennusaluetta yhteensä 1 655 neliometriä ja rakennuspaikan rakennusoikeus on 180 kerrosneliometriä, päärakennus 140 ja talousrakennus 40.

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 viemäriverkostoon.

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 viemäriverkostoon.

5.2.5 Kaavan suhde maakuntakaavaan

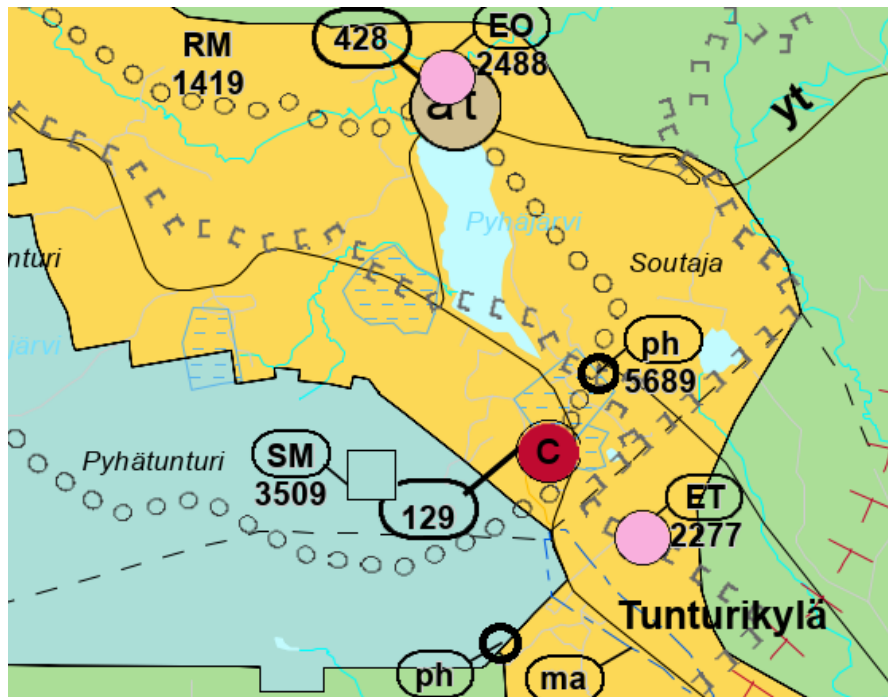
Maakuntakaavassa kaavoitettava alue on varattu osaksi Pyhän matkailualueetta, joka sisältää myös matkailun, kaupan ja liikerakentamisen. Yksityiskohtaisempi taajamatoimintojen alajako ratkaistaan kuntakaavoilla eli yleis- ja asemakaavalla. asemakaava on maakuntakaavan tavoitteiden mukainen.

Maakuntakaavan tarkistus on parhaillaan meneillään, Lapin liiton hyväksymä maakuntakaava on Pyhän matkailualueen osalta vastaavanlainen kuin voimassa olevassakin, **liite 1**.

Kemijärvi 12. maaliskuuta 2020

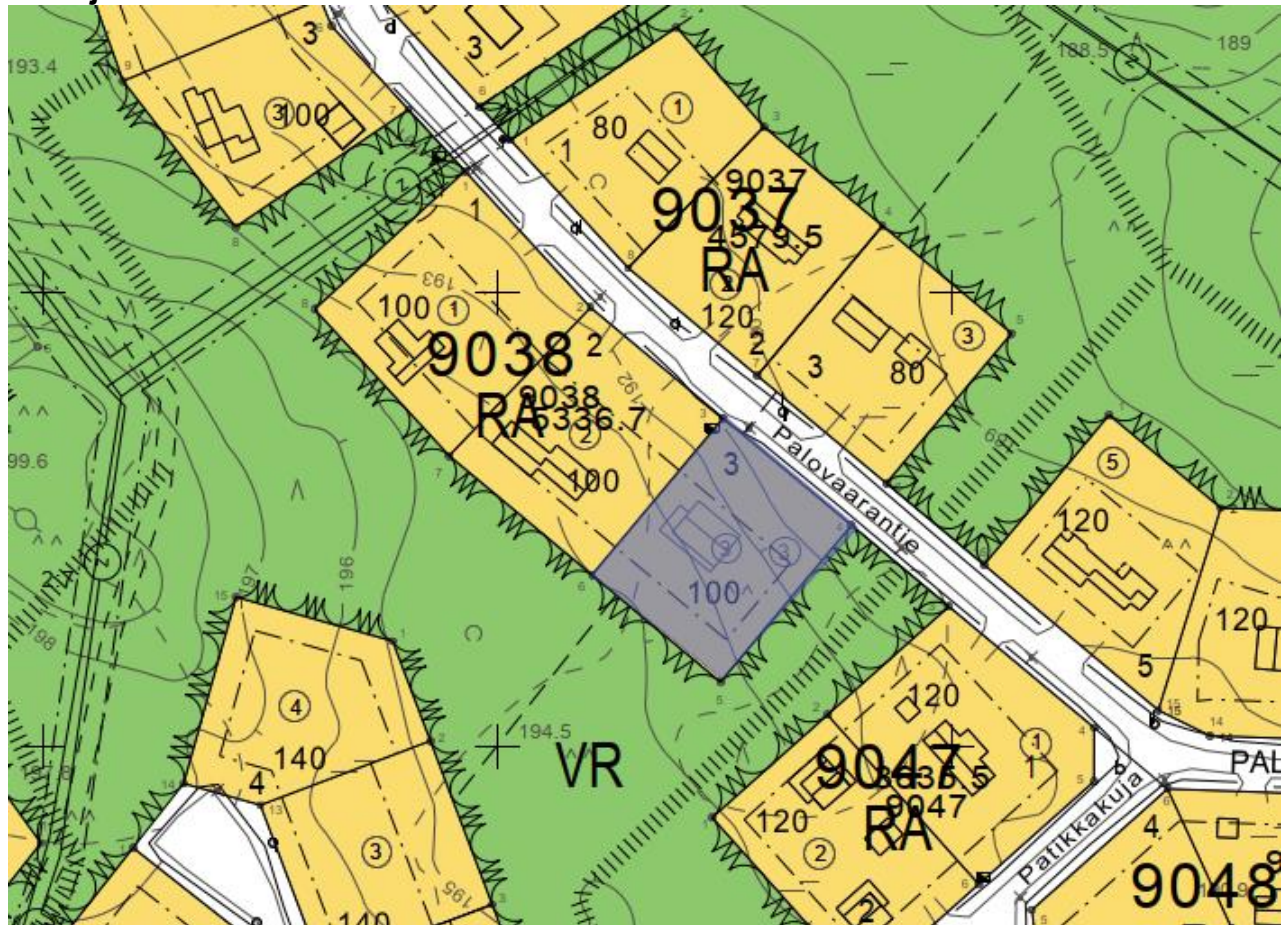
Tapio Pöyliö, kaupungingeodeetti

Ote Lapin liiton hallituksen hyväksymästä maakuntakaavasta



Merkintä:	RM 1419	Kunta: KEMIJÄRVI, PELKOSENIEMI
Päiväys:	19.12.2014	
Alueen nimi:	PYHÄ-LUOSTO	
Sijainti ja kuvaus:	Alue sijaitsee Kemijärven kaupungin ja Pelkosenniemen kunnan alueella jatkuen myös Sodankylän kunnan puolelle. Alueella on rinteitä 21 (Pyhä 14, Luosto 7) ja hiihtolatuja noin 150 km vuonna 2014. Vuodepaikkoja alueella on noin 9 100 (Pyhä 5 100 ja Luosto 4 000). Majoitus- ja palvelutarjonta kasvaa jatkuvasti. Rinteiden suurin korkeusero on 280 m ja pisin rinne 1 800 m. Alue sisältyy Itä-Lapin-Ranuan-Rovaniemen matkailun vetovoima-alueeseen (mv 8401). Pyhäjärven keskuskylä (at 428) sijaitsee alueella. Alueella sijaitsee useita pohjavesialueita.	
Varausperuste:	Matkailukeskusalue.	
Kehittämisperiaate:	Kehitetään alueelle selvä keskusta, jonka kesäilmeestä myös huolehditaan. Varaudutaan henkilökunnan asuntojen ja palveluiden sijoittumiseen.	

Ote ajantasa-asemakaavasta



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