



KEMIJÄRVEN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS
5. KAUPUNGINOSA KORTTELIT 5025, 5026,
5027 ja 5028 sekä Kotijängäntien katualue

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	3
TIIVISTELMÄ	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2 Asemakaava	4
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1 Luonnonympäristö	5
3.2 Suunnittelutilanne.....	5
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	7
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve / päätökset.....	7
4.2 Suunnittelun käynnistäminen	7
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	7
4.3.1 Osalliset	7
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät	7
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	7
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	7
4.5.1 Asemakaavan sisältövaatimukset tämän kaavahankeen osalta	8
4.6 Asemakaavaratkaisu ja sen vaikutukset	9
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	10
5.1 Kaavan rakenne / aluevaraukset	10
5.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	10

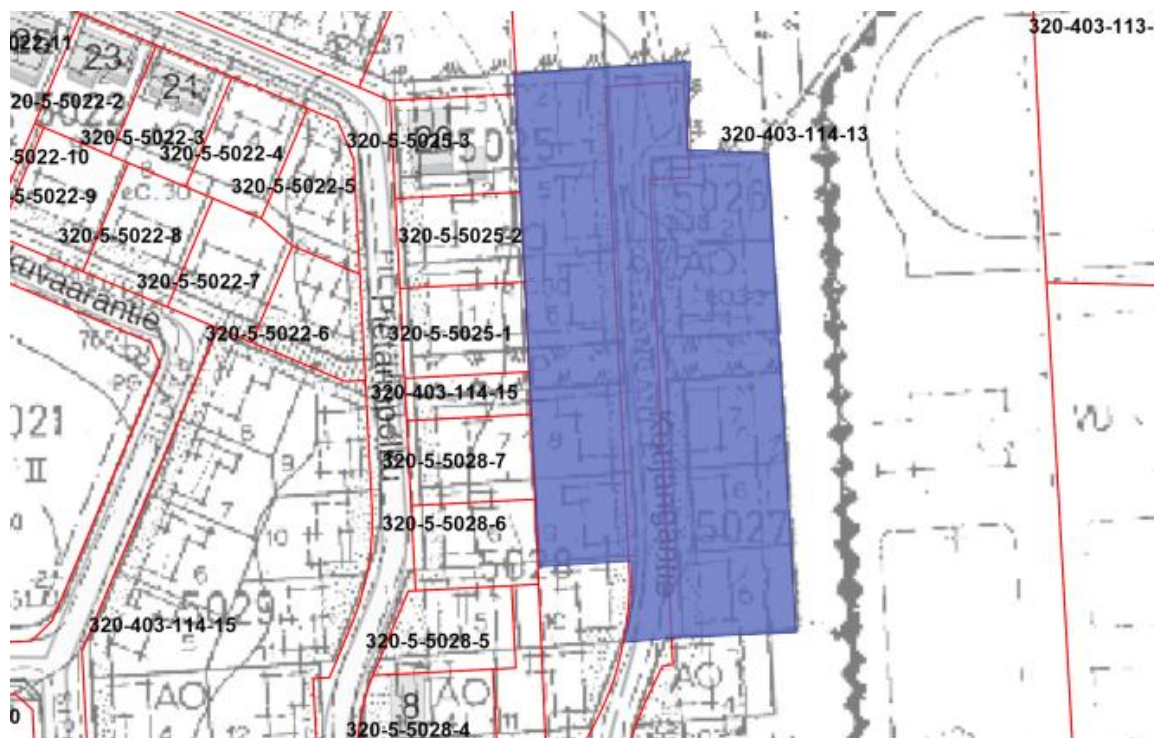
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

- 1.1 Tunnistetiedot
Asemakaavan muutos
Kemijärven kaupunki
5. kaupunginosa, korttelit 5025,5026, 5027 ja 5028

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	3.9.2020
Valmisteluvaiheen kuuleminen	3.9 – 15.9.2020
Ehdotus julkisesti nähtävillä	1.10-16.10.2020
Tekninen lautakunta	5.11.2020

- 1.2 Kaava-alueen sijainti
Muutosalue sijaitsee Sipovaaran kaupunginosassa, **kuva 1**.
Alueen pinta-ala on noin 2 ha.



Kuva 1. Suunnittelalueen sijainti

- 1.3 **Kaavan nimi ja tarkoitus**
Asemakaavan muutos 5. kaupunginosan kortteleissa 5025, 5026, ja 5028 sekä Kotijängäntien katualueella.
Muutosalueella olevat tontti sekä katualue osoitetaan puistoalueeksi.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireille tulon kuulutus	3.9.2020
Valmisteluvaiheen kuuleminen	3-15.9.2020
Ehdotus julkisesti nähtävillä	1.10- 16.10.2020
Tekninen lautakunta	5.11.2020

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla muutosalue osoitetaan puistoalueeksi.
Asemakaavan muutos on vähäinen.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Luonnonympäristö

Maisemakuva

Muutosalue on rakentamatonta aluetta. Alue on kuivaa kangasmetsää.

Vesistö

Kaava ei rajoitu Kemijärven vesistöalueeseen.

Muinaismuistot ja uhanalaiset kasvit

Alueilla ei ole kivistä muinaismuistoja eikä luonnonsuojelukohteita.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Muutosalueella ei ole rakennuksia, muutoin Sipovaaran alue on kohtalaisen tiivisti rakennettua aluetta.

Palvelut

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

Ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä.

Maanomistus

Muutosalueen maat ovat yksityisten omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Alue kuuluu Itä-Lapin maakuntakaava-alueeseen. **Kuvasta 2** ilmenee

Ympäristöministeriön 26.10.2004 vahvistama Itä-Lapin maakuntakaava.

Maakuntakaavassa suunnitteluala taajamatoimintojen alueeksi (A27).

Maakuntakaavan tarkistus on meneillään, muutoksia suunnittelualueelle ei ole tulossa.



Kuva 2. Voimassa oleva maakuntakaava.

Yleiskaava

Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Asemakaava

Kuva 3. Ajantasa-asekaava

Kaavamerkintöjen selityksiä:

AO	Erillispientalojen korttelialue
e=0,3	Tehokkuusluku
5028	Korttelin numero

Asemakaava on vahvistettu 23.5.1977.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja.

Pohjakartta

Suunnittelualan pohjakarttana käytetään kaupungin pohjakarttaa mittakaavassa 1:2000.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

- 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve / päätökset
Maanomistajan hakemuksesta tekninen lautakunta on tehnyt laatimispäätöksen 8.4.2020.
- 4.2 Suunnittelun käynnistäminen
Vireille tulokuulutus on julkaistu 3.9.2020. Kaavaselostus sekä luonnos asemakaavaksi on pidetty nähtävillä 3-15.9.2020 (valmisteluvaiheen kuuleminen).

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 1.10.-16.10.2020, jolloin ei jätetty muistutuksia hankeesta.
- 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö
- 4.3.1 Osalliset
Kaavoitusmenettely tulee järjestää niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (*osallinen*), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun.
Osallisia ovat rajanaapurit sekä viranomaistahot.
- 4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät
Kaavan vaiheista tiedotetaan osallisia kirjeitse sekä kuulutuksella kunnan ilmoitustaululla, lehdessä sekä internetissä.
- 4.3.4 Viranomaisyhteistyö
Koska kaava on vaikutuksiltaan vähäinen eikä siinä käsitellä maakunnallisia taikka valtakunnallisia asioita, kaavasta ei ole tiedotettu viranomaisille.
- 4.4 Asemakaavan tavoitteet
Maakuntakaava
Maakuntakaavassa, **kuva 2**, taajamatoimintojen alue (**A27**).
Suunnittelu ei ole vastoin maakuntakaavaa.
Yksityiskohtaisempi taajamatoimintojen alajako ratkaistaan kuntakaavoilla eli tässä tapauksessa asemakaavalla.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa uuden maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön ohjausjärjestelmää. Maakuntakaavaa laadittaessa on valtioneuvoston päätöksen mukaiset valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet otettu huomioon niin kuin em. laki edellyttää.

Lähialueen asemakaavojen tavoitteet
Lähialueiden asemakaavoissa alueet on kaavoitettu pääasiassa asuntorakentamiseen sekä lähivirkistysalueiksi.

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) kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi esim. lähivirkistysalueita
- 4) jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvien osien 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

Suunnittelutehtävään suhde asemakaavan sisältövaatimuksiin

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A27).
Muutos ei ole maakuntakaavan vastainen

Asemakaavn muutos lisää alueen virkistysalueita, vähentäen hieman Sipovaaran alueen tonttitarjontaa. Sipovaaran alueelle jää muutoksen jälkeenkin useita kymmeniä rakentamiseen soveltuvia tonttipaikkoja.

Suunnittelutehtävään suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin

Asemakaavan muutos lisää alueen virkistysalueita. Muutos ei lisää kunnan kustannuksia eikä sen myötä tarvita uusia panostuksia liikenteeseen taikka muuhun vastaavaa.

4.6 Asemakaavaratkaisu ja sen vaikutukset

Kaavaratkaisu

Kaavalla muutetaan aikaisemmin rakennuspaikkoina sekä katualueena olevia alueita puistoalueiksi (VP).

Asemakaava



Puisto.

Osallisten mielipiteet ja niiden huomioonottaminen / valmisteluvaihe

Kaavoitustyö aloitettiin vireillepano ja valmisteluvaiheen kuulutuksella 2.9.2020, osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos sekä –selostus olivat nähtävillä 3.9 – 15.9.2020, jolloin ei jätetty mielipiteitä hankkeesta.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 1-16.10.2020.

Kaavan kuulemisten yhteydessä ei ole jätetty mielipiteitä taikka muistutuksia.

Asemakaavaratkaisu ja sen perusteet

Hakijan tavoite

Asemakaavan muutoshakemuksessa on tuotu esille, että Kemijärvellä on erittäin suuri määrä rakentamattomia rakennuspaikkoja, jolloin ainakin joiltain alueilta niitä voi poistaa.

Teknisen lautakunnan 8.4.2020 tekemän päätöksen mukaisesti asemakaavoitus on laitettu vireille.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne / aluevaraukset

Kaavalla muodostuu uutta puistoaluetta 12 055 neliömetriä.

5.2 Kaavan vaikutukset

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

5.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Muutos lisää virkistysalueiden määrää Sipovaarassa.