



KEMIJÄRVEN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS
2. KAUPUNGINOSA KORTTELI 2088
Unholankadun varrella

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
2 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	8
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	14
5.1 Kaavan rakenne / aluevaraukset	14
5.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	14

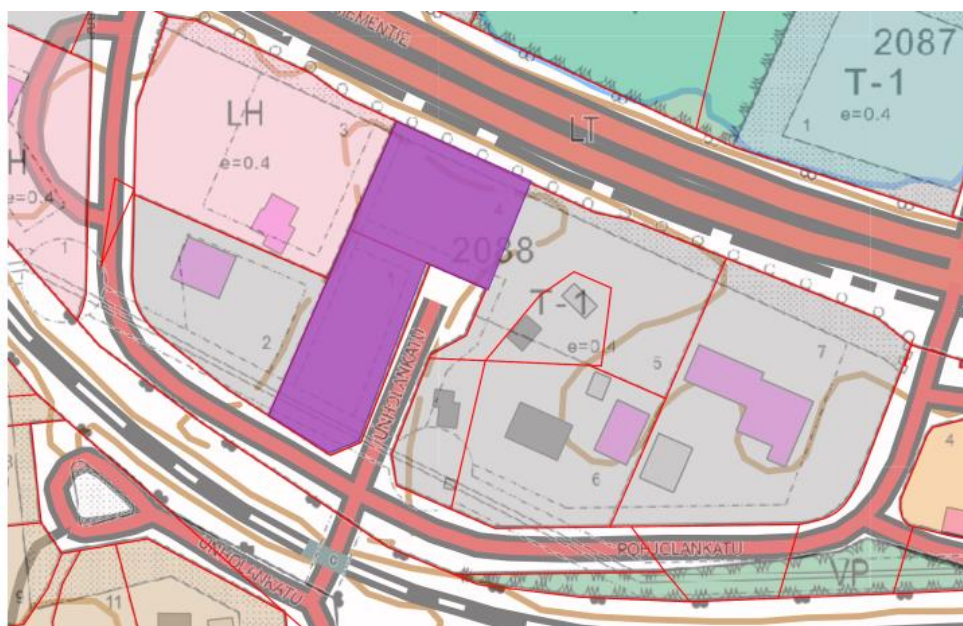
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

- 1.1 Tunnistetiedot
Asemakaavan muutos
Kemijärven kaupunki
2. kaupunginosa, kortteli 2088

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	18.2.2021
Valmisteluvaiheen kuuleminen	18.2. – 8.3.2021
Ehdotus julkisesti nähtävillä	22.4 – 23.5.2021
Tekninen lautakunta	27.5.2021

- 1.2 Kaava-alueen sijainti
Muutosalue sijaitsee Särkikankaan kaupunginosassa, **kuva 1**.
Alueen pinta-ala on noin 0,6 ha.



Kuva 1. Suunnittelualan sijainti

- 1.3 **Kaavan nimi ja tarkoitus**
Asemakaavan muutos 2. kaupunginosan korttelissa 2088 Unholankadun varrella.
Muutosalue on rakentamaton.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireille tulon kuulutus	18.2.2021
Valmisteluvaiheen kuuleminen	18.2. – 8.3.2021
Ehdotus julkisesti nähtävillä	22.4 – 23.5.2021
Tekninen lautakunta	27.5.2021

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla muutosalue osoitetaan liikerakentamisen tontiksi.
Asemakaavan muutos on vähäinen.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Luonnonympäristö

Maisemakuva

Muutosalue on rakentamatonta aluetta.

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 suunnittelualan ympäristö on kohtalaisen tiivistä rakennettua aluetta.

Palvelut

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

Ympäristöhäiriöt

Alueen pohjoispuolella on valtatie 5.

Maanomistus

Muutosalueen maat ovat kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

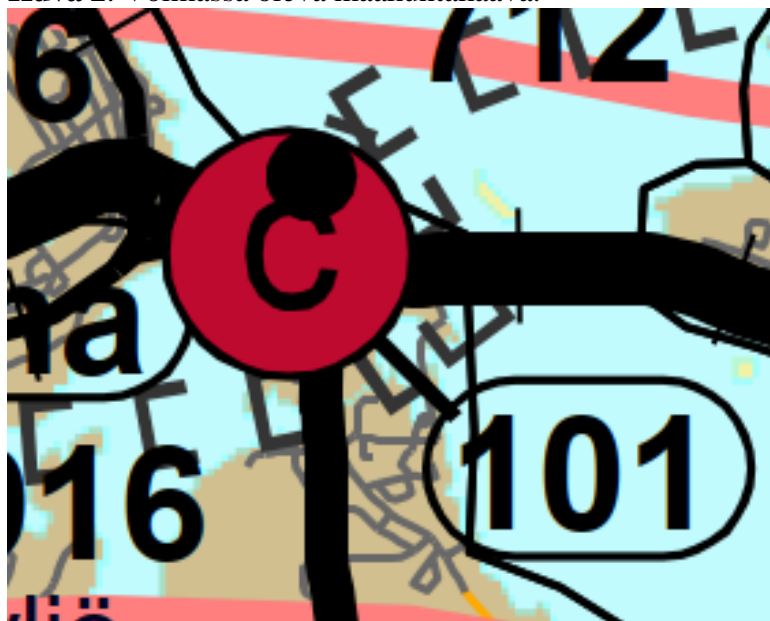
Alue kuuluu Itä-Lapin maakuntakaava-alueeseen. **Kuvasta 2** ilmenee

Ympäristöministeriön 26.10.2004 vahvistama Itä-Lapin maakuntakaava.

Maakuntakaavassa suunnitteluala on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C101).

Maakuntakaavan tarkistus on meneillään, muutoksia suunnittelualueelle ei ole tulossa.

Kuva 2. Voimassa oleva maakuntakaava.



C Keskustatoimintojen alue

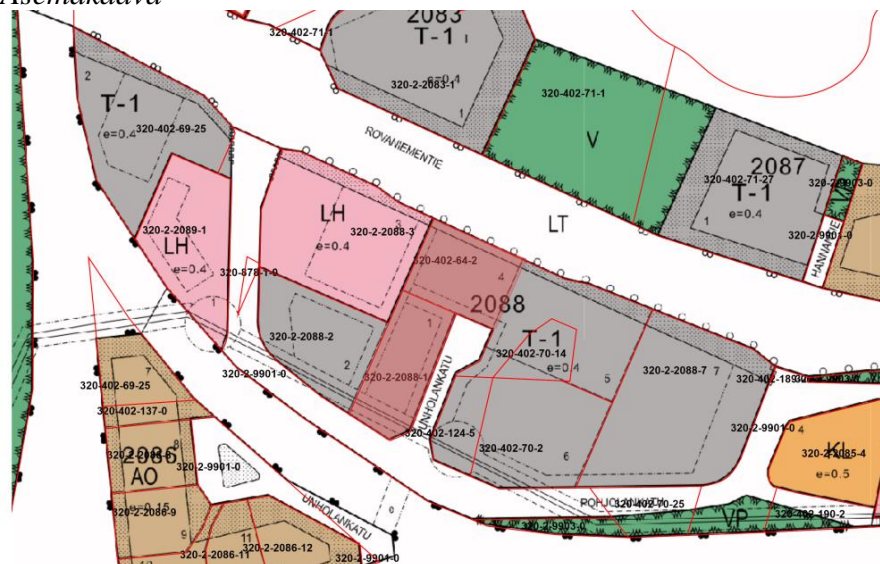
Merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueita niihin liittyvine liikenne-alueineen.

Merkintä:	C 101	Kunta: KEMIJÄRVI
Päiväys:	8.11.2002	
Alueen nimi:	KEMIJÄRVEN KESKUSTA	
Sijainti ja kuvaus:	Alue sisältää keskustan sekä Särkikankaan valtatie vieraiset 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.	

Yleiskaava

Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Asemakaava



Kuva 3. Ajantasa-asemakaava

Kaavamerkintöjen selityksiä:

T-1	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolle voidaan rakentaa myös liike- ja toimistotiloja enintään 50 % rakennusoikeudesta sekä asuntoja enintään 10 % rakennusoikeudesta.
e=0,3	Tehokkuusluku
5028	Korttelin numero

Asemakaava on vahvistettu 9.12.1982.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskielloja.

Pohjakartta

Suunnittelualan pohjakarttana käytetään kaupungin pohjakarttaa mittakaavassa 1:2000.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

- 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve / päätökset
Suunnittelualuetta koskeva tontinvarauspyyntö on tullut tammikuussa 2021. Varauksessa on mainittu, että tontti varataan liiketoiminnan kehittämistä varten, joten kaavamuutos on laitettu sen vuoksi vireille.
- 4.2 Suunnittelun käynnistäminen
Vireilletulokuulutus on julkaistu 18.2.2021. Kaavaselostus sekä luonnos asemakaavaksi on pidetty nähtävillä 18.2-8.3.2021 (valmisteluvaiheen kuuleminen).

Asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 22.4 – 21.5 2021.
- 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
Kaavan etenemisestä on tiedotettu eri viranomaisille sähköpostilla.
- 4.4 Asemakaavan tavoitteet
Maakuntakaava
Maakuntakaavassa, **kuva 2**, suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C) , jossa palvelujen lisääminen suunnataan keskustan lisärakentamiseen. Suunnittelu on maakuntakaavaa kehittämismääräyksen mukaista. Yksityiskohtaisempi taajamatoimintojen maankäyttö 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 liike- ja teolliseen toimintaan.

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) 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
2. ympäristöhaittojen vähentäminen

Suunnittelutehtävään suhde asemakaavan sisältövaatimuksiin

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C) , jossa palvelujen lisärakentaminen suunnataan keskustan lisärakentamiseen.
Muutos ei ole maakuntakaavan vastainen

Asemakaavn muutos tiivistää Kemijärven ydinkeskustan läheisten alueiden rakennetta uudella liikerakennusten tontilla.

Suunnittelutehtävän suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin

Asemakaavan muutos sijoittuu jo rakennetun yhdyskuntatekniikan alueelle, jolloin uusia investointeja ko. ei tarvita.

Alueella on hyvät kevyenliikenteen verkostot.

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

Valatie 5 melu tulee ottaa huomioon kaavoituksessa.

4.6 Asemakaavaratkaisu ja sen vaikutukset

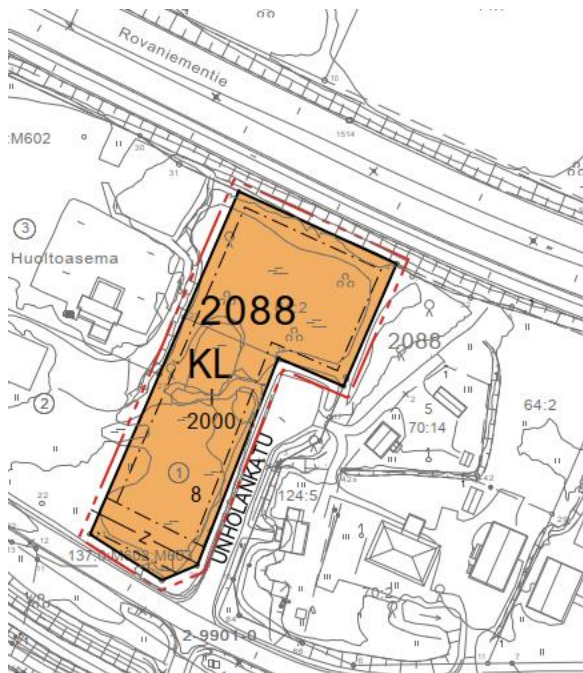
Luonnokset

Valmistelun pohjaksi on laadittu kaksi vaihtoehtoa.

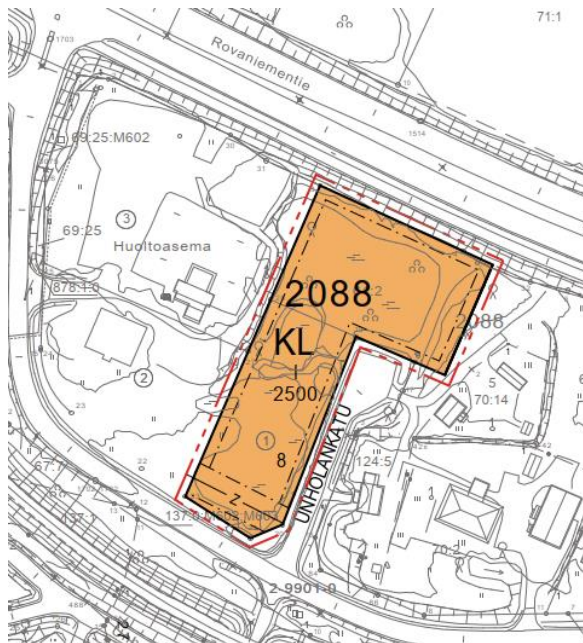
Molemmissa vaihtoehdoissa muutetaan aikaisemmin teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueena (T-1) ollut alue liikerakennusten korttelialueeksi (KL).

Kaavaluonnoksessa 1 rakennusoikeus on 2 000 ja luonnoksessa 2 2 500 neliötä.

Luonnos 1.



Luonnos 2.



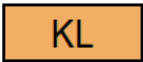



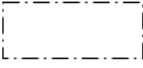

Kaavamääräykset

Liike- ja toimistohuoneistojen melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 45 dBA.

Autopaikkoja on sijoitettava alueelle seuraavasti:
KL-alueelle 1 kpl / 50 kerrosneliometriä.

Kemijärvellä 13. päivänä helmikuuta 2020

Kaupungeedeetti Tapio Pöyliö

	Liikerakennusten korttelialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
2088	Korttelin numero.
8	Ohjeellisen tontin numero.
UNHOLA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
2500	Rakennusoikeus kerrosalaneliometreinä.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Katu.

Osallisten mielipiteet ja niiden huomioonottaminen / valmisteluvaihe

Kaavoitustyö aloitettiin vireillepano ja valmisteluvaiheen kuulutuksella 18.2.2021, osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos sekä –selostus olivat nähtävillä 18.2 – 8.3.2021, jolloin lausunnon antoivat Lapin liitto ja Lapin Ely-keskus sekä annettiin yksi muistutus.

Vastine lausuntoihin ja muistutukseen:

Lapin liitto:

Koska asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan vähäinen, ei liitto anna varsinaista lausuntoa.

Lapin Ely-keskus:

1. Kaava-alueella ei ole rauhoitettujen kasvilajien esiintymiä, uhanalaisten lajien havaintopaikkoja, erityisesti suojeltavien lajien havaintopaikkoja eikä erikseen mainitun luontodirektiivin mukaisia kasvilajien havaintopaikkoja.

Valtatie 5:stä aiheutuvat meluvaikutukset on otettu huomioon asemakaavassa erityisellä melutason ohjaamiseksi otetulla asemakaavaan melutason määräävänä

yleismääräyksenä.

Vastine: Ei vaikutusta kaavaan

2. Valtatie 5 suoja-alueen leveys on 30 metriä tien keskilinjasta.

Vastine: Asemakaavaan lisätään erityinen määräys, että rakennusten etäisyys valtatie 5 tulee olla vähintään 30 metriä.

Muistutus:

1. *Luonnoksessa 2* rakennettavan alueen raja sijoittuu liian lähelle Unholankatu 4:ssä olevaa taloa. Rakentamisen yhteydessä tehtävä puuston poisto huonontaa alueen asumisolosuhteita.

Kaava-alue on osittain vanhaa lahden pohjaa ja soveltuu huonosti rakentamiselle.

Alueella kulkee vesi- ja viemäri- ja joita ei ole otettu huomioon kaavan laadinnassa.

Uusi rakentaminen vaatii alueen korottamista ja kaavassa tulee ottaa huomioon hulevesin järjestely.

Kaava-alueen vieressä on sijainnut huoltoasema ja autokorjaamo, joiden päästöjä on voinut tulla myös kaava-alueelle.

Vastustavat luonnosta 2.

2. *Luonnoksessa 1* ongelmat ovat vähäisemmät ja ne on hallittavissa.

Vastine: Asemakaava ehdotus laaditaan luonnoksen 1 mukaisesti, jolloin vaikutukset lähialueelle ovat pienimmät.

Asemakaavaan lisätään alueella olevat johtoverkot erityisellä merkinnällä ja määräyksellä.

Hulevesistä kaavaan esitetään erityinen määräys.

Rakentamisen perustamistavasta ja alueen kunnon selvittämisestä vastaa rakentaja.

Asemakaavaratkaisu ja sen perusteet

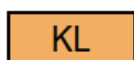
Asemakaavan muutoksella tiivistetään Kemijärven ydinkeskustan läheisten alueiden rakennetta osoittamalla uusi liikerakennusten tontti Unholankadun varrelle.

Suunniteltu rakentaminen ei vaadi kunnallisteknisiä taikka muitakaan investointeja alueelle.

Kaava-alueella olevat verkostot aiheuttavat sen, että kaavaehdotus laaditaan

luonnoksen 1 pohjalta.

Asemakaavaehdotus



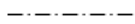
Liikerakennusten korttelialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

2088

Korttelin numero.

8

Ohjeellisen tontin numero.

UNHOLA

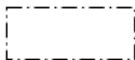
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

2500

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

|

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



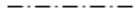
Rakennusala.



Katu.



Johtoa varten varattu alueen osa.



Sähköjohtoa varten varattu alueen osa.

Liike- ja toimistohuoneistojen melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 45 dBA.

Rakennukset tulee sijoittaa vähintään 30 metrin etäisyydelle valtatie 5 keskilinjasta.

Autopaikkoja on sijoitettava alueelle seuraavasti:
KL-alueelle 1 kpl / 50 kerrosneliometriä.

Tontilla tulevat hulevedet tulee viivyttaa tontilla viivytyrakentein ja johtaa purkupaikkaan viranomaisen hyväksymän erillissuunnitelman mukaan. Tontilla tulevista hulevesistä, puhtaita kattovesiä lukuun ottamatta, on erotettava öljy ja hiekka.

Alueita suunniteltaessa tulee kovien pintojen määrä pitää mahdollisimman pienenä.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 21.4 – 21.5.2021.

Lausunnot

Lapin ELY-keskus katsoo, että asemakaavassa on otettu huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä todetut asemakaavan sisältövaatimukset kaavan laatuun ja laajuuteen nähden riittävällä tavalla.

Muistutukset

Nähtävillä oloaikana ei ole jätetty muistutuksia kaavasta.

Lopullinen asemakaava

Lopullinen asemakaava on nähtävillä olleen ehdotuksen mukainen.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne / aluevaraukset

Kaavalla muodostuu liikerakennusten tontti Unholankadun varrelle.

5.2 Kaavan vaikutukset

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

5.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Ei vaikutusta, alue sijoittuu jo rakennettuun ympäristöön.