



19.5.2021

Kemijärven kaupunki  
Tekninen vastuualue/Maankäyttö  
PL 5  
98100 Kemijärvi

kirjaamo(at)kemijarvi.fi

Kuulutus 14.5.2021

## **ASEMAKAAVAN MUUTOS, 6. KAUPUNGINOSA KORTTELISSA 6113 SEKÄ YLITARHAN PUISTON ALUEELLA, KEMIJÄRVI, VALMISTELUAINEISTO**

Kemijärven kaupunki on varannut Lapin elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle (ELY-keskus) tilaisuuden lausua otsikossa mainitusta asemakaavan muutoksesta. Lausuttavana ovat 31.3.2021 päivätyt kaavaluonnokset ja kaavaselostusluonnos sekä vireilletulokuulutuksen yhteydessä toimitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).

Suunnittelualue on noin 2,4 hehtaaria. Alueella on voimassa 23.10.1986 ja 24.8.1999 vahvistetut asemakaavat. Suunnittelualueelle ei ole laadittu yleiskaavaa. Alue kuuluu Itä-Lapin maakuntakaava-alueeseen, jonka tarkistus on meneillään.

Kaavamuutoksella on lisätty asuinrakentamista urheilu- ja virkistysalueelle (VU) ja vaihtoehdossa 1 venevalkama-alueelle (VV). Asuinkortteli 6113 on tarkoitus jakaa neljäksi tontiksi, kun se aiemmin tontteja on ollut kuusi. Lisäksi kaavalla osoitetaan vaihtoehtoisesti joko kolme uutta asuinrakentamisen tonttia (AO) tai neljä uutta rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten tonttia (AP). Kaava-asiakirjoista ei käy esille kokonaisrakennusoikeuden muutos.

Lapin ELY-keskus lausuu asemakaavamuutoksen valmisteluaineistosta seuraavaa:

### **Osallistumis – ja arviointisuunnitelma**

OAS:ssa on todettu, että asemakaavan vireilletulon yhteydessä asetetaan OAS, kaavaselostus sekä kaavaluonnos nähtäville ajalle.

Kaavan vireilletulosta on ilmoitettu 18.2.2021, jolloin OAS on asetettu nähtäville. Valmisteluaineisto on asetettu nähtäville vasta 29.4.2021. Lapin ELY-keskus pyytää kiinnittämään huomiota kirjausten oikeellisuuteen.

## Kaavan tavoitteet ja tarkoitus

Kaavan alustava tavoite on kirjattu OAS:aan. Tavoitteena on muuttaa Ylitarhan urheilu- ja virkistysalue tonteiksi, koska tarvetta vanhan kaavan mukaiselle käytölle ei enää ole olemassa ja Kemijärvellä on koko ajan kysyntää tonteista järven rannalla.

Kaavaselostuksessa kaavan tarkoituksen osalta on kirjattu muutosalueen olevan rakentamaton. Kappaleessa 4 on esitetty asemakaavan suunnittelun vaiheet, jonka yhtenä osana on asemakaavan tavoitteet. Kappaleen 4.4. sisältö on kirjoitettu tavalla, josta ei yksiselitteisesti käy esille tämän kaavoituksen tavoite. Sen sijaan kappaleessa 4.4. on osin jo ryhdytty arvioimaan kaavan sisältövaatimusten huomioon ottamista.

Lapin ELY-keskus toteaa, että kaavan tavoitteet tulisi maankäyttö- ja rakennusasetuksen 10 §:n nojalla esittää kaavaselostuksessa. Lapin ELY-keskus pitää hyvänä sitä, että tavoitteita on eritelty erilaisista lähtökohdista lähestymistä varten. Kaavaselostuksen kappaleessa 4.4. esitetyt kirjauksia tulisi kuitenkin selkeyttää vastaamaan kyseisen kappaleen otsikointia.

## Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 24 §:n mukaan alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

Uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Tavoitteiden ensisijaisena tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisen toiminnassa.

Lapin ELY-keskus katsoo, että myös asemakaavan laadinnassa tulee tunnistaa kyseistä kaavaa koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja arvioida mahdollisia vaikutuksia niihin. Lapin ELY-keskuksen näkemyksen mukaan valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tässä asemakaavassa tulisi tarkastella suhteessa virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyteen.

## Asemakaavan sisältövaatimukset ja vaikutusten arviointi

### *Sovellettavat säännökset*

MRL 54 §:n 2 momentin mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liit-

tyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

MRL 54 §:n mukaan, jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. MRL 39 §:n mukaan yleiskaavan sisältövaatimukset on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.

MRL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

#### *Asema- ja yleiskaavan sisältövaatimusten huomioon ottaminen*

Asemakaavan laadinnassa esitetään kahta toisistaan vähäisissä määrin poikkeavia kaavaratkaisuja. Lapin ELY-keskus pitää hyvänä vaihtoehtojen kaavaluonnosten esittämistä valmistelussa. Eri vaihtoehtojen vertailua toisiinsa ja suhteessa kaavaluonnoksissa esiintyviin vaikutuksiin olisi hyvä esittää kaavaselostuksessa.

Kaavaselostuksessa on esitetty MRL 54 §:ssä esiintyvistä asemakaavan sisältövaatimuksista seuraavat kohdat:

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 soveltuvin osin otettava huomioon mitä yleiskaavan sisältövaatimuksissa säädetään.

Lapin ELY-keskus huomauttaa, että suunnittelualueella ei ole kaavaselostuksen mukaan voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. MRL 54 §:ssä säädetty sisältövaatimukset tulee lisäksi ottaa tarkasteltavaksi kaavanlaadinnassa kaikilta osin. Kaavan valmisteluaineistossa ovat jääneet tunnistamatta seuraavat asemakaavan laadintaa ohjaavat sisältövaatimukset:  
- Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

- Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Yleiskaavan sisältövaatimusten osalta kaavaselostuksessa on katsottu tätä asemakaavaa koskeviksi seuraavat kohdat:

1. yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys
2. ympäristöhaittojen vähentäminen

Suunnittelutehtävän suhteesta yleiskaavan sisältövaatimukseen kaavaselostuksessa todetaan, että ”Asemakaavan muutos sijoittuu jo rakennetun yhdyskuntatekniikan alueelle, jolloin uusia investointeja ei juurikaan tarvita.” Ja ”Alueella on hyvät kevyenliikenteen verkostot.”

Lapin ELY-keskus katsoo, että MRL 39 §:ssä on säännelty muistakin sisältövaatimuksista, jotka tulisi kaavaa laadittaessa tunnistaa.

#### *Luonto- ja elinympäristö, virkistysalueet*

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia luonnonsuojeluasetuksen (1097/160) 20-22 §:n liitteen 3 (a) koko maassa rauhoitettujen kasvilajien esiintymiä, liitteen 4 uhanalaisten lajien ja erityisesti suojeltavien lajien havaintopaikkoja eikä luontodirektiivin (92/43/ETY) liitteen II a ja IV a eläinlajien eikä II b ja IV b kasvilajien havaintopaikkoja (viitattu 4.5.2021 Lajitietokeskus).

Suunnittelualueen ulkopuolella alle 0,5 kilometrin etäisyydellä sijaitsee Kallaanvaarassa laajahko virkistysalue. Suunnittelualueella on voimassa olevassa asemakaavassa urheilu- ja virkistysaluetta (VU), jota kaavamutoksella ollaan esittämässä vähennettäväksi. Lisäksi venevalkama (VV) on poistumassa kokonaan kaavamutoksen seurauksena.

MRL 54 §:n mukaan kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Koska suunnittelualueella ei ole yleiskaavaa, myös MRL 39 §:ssä todetut yleiskaavan sisältövaatimukset tulee soveltuvin osin ottaa huomioon.

Lapin ELY-keskus katsoo, että tällä asemakaavalla esitettyjen muutosten vaikutuksia, tulisi erityisesti lähivirkistysalueiden osalta tarkastella sekä asemakaavan että yleiskaavan sisältövaatimusten kautta.

#### *Hulevedet*

Mikäli hulevesien hallinnalle on tarve, tulee kaavaratkaisulla mahdollistaa hulevesien hallinta ja edistää hallintaa.

#### *Pohjavesi, geologiset kohteet*

Asemakaavamuutoksen alueelle ei sijoitu luokiteltuja pohjavesialueita tai arvokkaita geologisia kohteita.

### *Lopuksi*

Kaavaa koskevat asiakirjat ovat dokumentaatiota kaavan laadinnasta. Riittäviin selvityksiin perustuvat kaavan laadinnan ratkaisut ja vaikutusten arviointi antavat yhtäältä tietoa kaavan osallisille kaavan perusteista sekä tukea kaavan hyväksymisestä päättävälle taholle.

OAS:sta tai kaavaselostuksesta ei käy esille mihin selvityksiin kaavan laadinta perustuu. Lapin ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavaa koskevista asiakirjoista tulisi käydä esille käytetyt selvitykset tai se, ettei selvitystarvetta ole sekä peruste sille.

Kaavaselostuksessa kaavamuutoksen vaikutusten arviointi on erittäin suppea, ja sitä tulisikin Lapin ELY-keskuksen näkemyksen mukaan vielä täydentää kaavaehdotuksen asiakirjoissa. Vähimmäisvaatimuksena voidaan pitää laissa ilmenevien sisältötavoitteiden asianmukaista avaamista erityisesti päätöksenteon tueksi ja kaavan lainmukaisuuden arvioimiseksi.

Lapin ELY-keskuksen näkemyksen mukaan laissa edellytettyjen sisältövaatimusten huomioon ottamisen tarvetta ei poista edes se, että kaavassa esitetyt muutokset olisivat vähämerkityksellisiä. Sisältövaatimusten huomioon ottaminen voi olla mahdollista tehdä myös lyhyin poissulkevin kirjauksin ja poissulkeminen asianmukaisesti perusteltuna. Kaavanlaadinnan perusteet tulee joka tapauksessa käydä esille kaava koskevista asiakirjoista riittävän selkeästi.

## **Asiakirjan valmistelu ja hyväksyminen**

Lausunnon valmisteluun ovat osallistuneet hydrogeologi Anne Lindholm (pohjavesi, geologiset kohteet), ylitarkastaja Pekka Herva (luonto- ja elinympäristö) ja suunnitteluinsinööri Risto Uusipulkamo (liikenne).

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt ylitarkastaja Terhi Halonen ja ratkaissut ylitarkastaja Hannu Raasakka,

Tämä asiakirja LAPELY/849/2021 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument LAPELY/849/2021 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Halonen Terhi 19.05.2021 10:27

Ratkaisija Raasakka Hannu 19.05.2021 10:30