

---

# ASEMAKAAVAN MUUTOS

---

## 8. KAUPUNGINOSA (SUOMU) KORTTELIT 8110 ja 8111 sekä Pyytömiehentien katualue

---

Kemijärven kaupunki, maankäyttö

---



# KAAVASELOSTUS

## Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	2
1.1	Tunnistetiedot .....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti .....	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus .....	2
2.	TIIVISTELMÄ .....	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet .....	3
3	LÄHTÖKOHDAT .....	4
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista .....	4
3.1.1	Yleiskuvaus .....	4
3.1.2	Rakennettu ympäristö .....	4
3.1.3	Pohjavesialueet .....	5
3.1.4	Muinaisjäännökset .....	5
3.1.5	Arvokas harjualue ja valtakunnallisesti arvokas tuulikerrostuma .....	5
3.1.6	Maanomistus .....	6
3.2	Suunnittelutilanne .....	6
3.2.1	Maakuntakaava .....	6
3.2.2	Yleiskaava .....	7
3.2.3	Asemakaava .....	8
3.2.3	Pohjakartta .....	8
3.2.4	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	8
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	9
4.1	Asemakaavan tarve .....	9
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	9
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö .....	9
4.3.1	Osalliset .....	9
4.3.2	Vireille tulo .....	9
4.3.3	Viranomaisyhteistyö .....	9
4.4	Asemakaavan tavoitteet .....	9
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....	9
4.4.2	Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet .....	10
4.4.3	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentaminen .....	10
4.5	Asemakaavan laadulliset tavoitteet .....	10
4.5.1	Asemakaavan sisältövaatimukset tämän kaavahankeen osalta .....	10
4.5.2	Asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin .....	10
4.5.3	Asemakaavan suhde yleiskaavaan .....	11
4.6	Asemakaavaluonnos .....	11
4.7	Luonnoksesta saadut lausunnot .....	12
4.8	Valmisteluvaiheen luonnoksesta saadut lausunnot .....	14
4.9	Asemakaavaehdotuksesta saadut lausunnot .....	16
4.10	Asemakaavaratkaisun valinta .....	16
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	17
5.1	Aluevaraukset .....	17
5.2	Kaavan vaikutukset .....	17
5.2.1	Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön .....	17
5.2.2	Maa- ja kallioperään, veteen .....	17
5.2.3	Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnonarvoihin sekä muinaisjäännöksiin .....	17
5.2.4	Liikenteeseen, alue- ja yhdyskuntarakenteeseen .....	17
5.2.5	Kaavan suhde maakuntakaavaan .....	17

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos 8.kaupunginosan kortteleissa 8110 ja 8111 sekä Pyytömiehentien katualueella Suomun matkailukeskuksessa

Kaavan laatija: Kemijärven kaupunki, tekninen palvelualue/maankäyttö

Kaavan päiväys, 29.3.2022

Kaavan vireille tulo, kuulutus Koti-Lappi lehdessä 14.10.2021 ja kaupungin ilmoitustaululla.

Valmisteluvaiheen kuuleminen 9-27.12.2021.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä, 1.2- 4.3.2022

Teknisen lautakunnan hyväksymispäivämäärä 7.4.2022

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee Suomun matkailukeskuksessa noin 40 kilometriä Kemijärven keskustasta.

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutos 8.kaupunginosassa korttelissa 8110 ja 8111 sekä Pyytömiehentien katualueella.

Kaavan tavoitteena on muuttaa kaavaa Pyytömiehentien katualueen osalta, koska nykyisin katu menee osittain tonttien alueella.

Kaava ei ole vaikutuksiltaan merkittävä.

## **2. TIIVISTELMÄ**

### **2.1 Kaavaprosessin vaiheet**

**I** Vireillä olon tiedottaminen 14.10.2021

**II** Valmisteluvaiheen kuuleminen 9 - 27.12.2021.

**III** Kaavaehdotuksen julkinen nähtäville pano 1.2- 4.3.2022

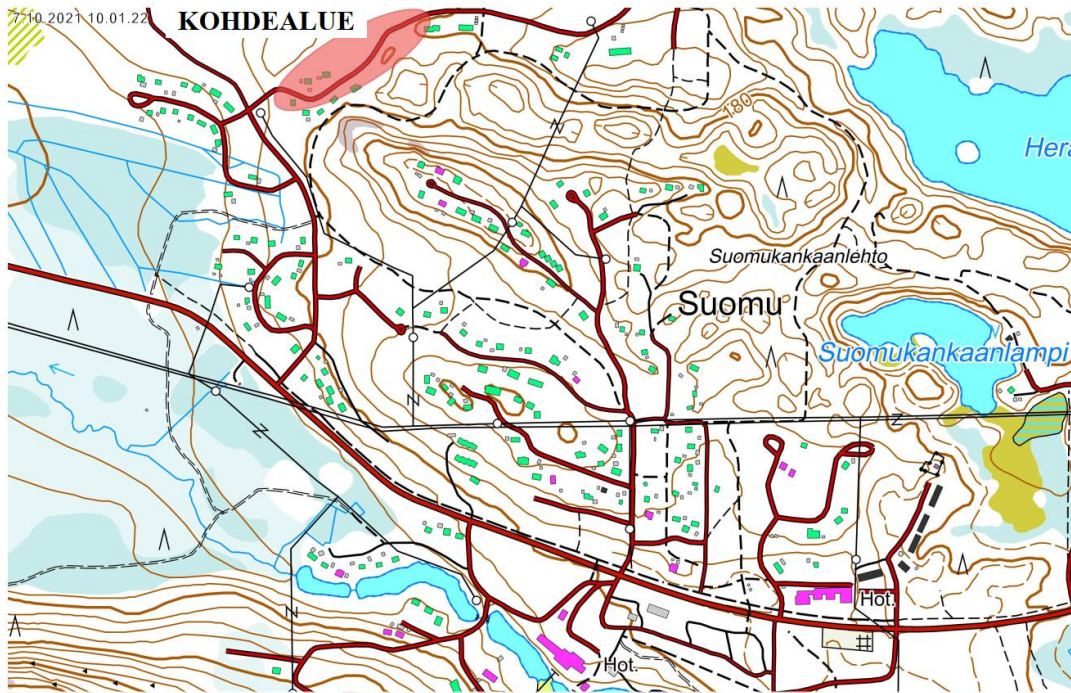
**IV** Kaavaehdotuksen hyväksyminen 7.4.2022

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Yleiskuvaus

Muutosalue sijaitsee Suomen matkailukeskuksen alueella. Suunnittelualueen ympäristössä kulkevat Suomen latu- yms. verkostot, **kuva 1**. Suunnittelualueella ja sen ympäristössä on lomarakennuksia.



**Kuva 1.** Sijainti Suomen matkailukeskuksessa

#### 3.1.2 Rakennettu ympäristö

Suomun matkailukeskuksen ydinalueelle on tällä hetkellä rakennettu Hotelli Suomutunturi sekä Arctic Circle hotelli. Ko. hotellien lähialueet ovat rakentamattomia. Rakennetut lomarakennusalueet sijoittuvat kehämäisesti ko. ydinalueen ympärille.

Alueella on valmis vesi- ja viemäriverkosto. Alla **kuva 2** Kemijärven Lämpö ja Vesi Oy:n toimittamasta Suomun vesi- ja viemärikartasta.

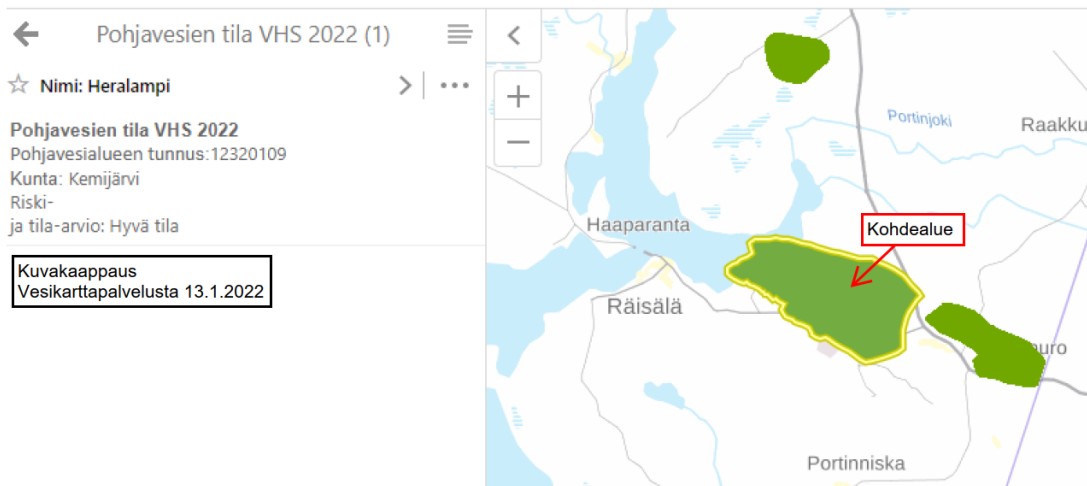


**Kuva 2.** Ote Kemijärven Lämpö ja Vesi Oy:n vesi- ja viemärikartasta.

### 3.1.3 Pohjavesialueet

Suunnittelualue sijaitsee vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella (1). Pohjaveden tilanne vesikarttapalvelun mukaan on hyvä, **kuva 3**. ELY-keskuksen lausunnon 13.2.2017 **Pohjavesialueiden luokitusten muutokset, Kemijärvi** -mukaan pohjavesialueen *maaperän ylin kerros on hienoa hiekkaa, jonka alla maa-aines vaihtelee hiekasta huonosti lajittuneeseen soraan. Havaintoputkista mitattujen vesipintatietojen mukaan pohjaveden päävirtaussuunta on Suomunkanaan itäosasta länteen kohti Kemijärveä.*

Kaavamääräyksiin tulee turvata pohjaveden laatu.



**Kuva 3.** Kuvakaappaus Vesikarttapalvelusta 13.1.2022.

### 3.1.4 Muinaisjännökset

Muinaisjännösrekisterin mukaiset muinaisjännökset tulee ottaa huomioon asema- yms. kaavoja laadittaessa. Alueella ei ole tiedossa olevia muinaisjännöksiä.

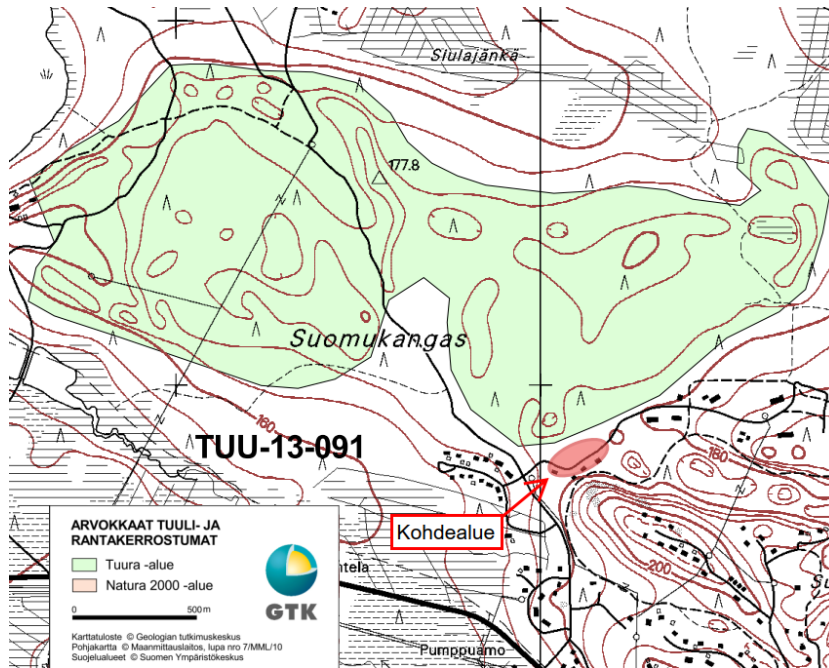
### 3.1.5 Arvokas harjualue ja valtakunnallisesti arvokas tuulikerrostuma

Asemakaavan muutosalueen ympäristössä on Suomukankaan harjualue sekä arvokas tuulikerrostuma-alue. Harjualue on inventoitu Lapin pohjavesiensuojelun ja kiviaineshuollon yhteensovittamishankkeen (POSKI) 2. vaiheen yhteydessä. Seuraavassa ote hankkeesta:

*Lapin POSKI – hankkeen toinen vaihe tuottaa maa-ainevaluulle luokituksen, jossa alue on joko maa-aineksen ottoon soveltuva, osittain soveltuva tai soveltumaton. Luokittelussa otetaan huomioon vesihuollon vaatimukset sekä luontoarvojen suojelu. Lisäksi tavoitteena on kartoittaa kiviainekohteet, jotka soveltuvat parhaiten kiviainestuotantoon.*

Kaava-alueelle ei kohdistu maa-ainesten ottotoimintoja.

Kaavamuutosalueen ympäristössä on valtakunnallisesti arvokas tuuli- ja rantakerrostuma (TUU-13-091). Kaavamuutosalue ei sijoitu tuulikerrostuma-alueelle, **Kuva 4**.



Kuva 4. Ote Suomukankaan tuulikerrostumasta.

### 3.1.6 Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin ja yksityisten omistuksessa.

## 3.2 Suunnittelutilanne


### 3.2.1 Maakuntakaava


Itä-Lapin maakuntakaava on vahvistettu 27.10.2004 ja siinä Suomen matkailualue on osoitettu matkailuun liittyväksi alueeksi (RM 1420). Maakuntakaavan tarkistus on parhaillaan meneillään, Maakuntakaavan mukaan alue on valtakunnallisesti merkittävä matkailualue ja kehittämisperusteen mukaan kehitetään yhteyttä Kemijärven vesistöön ja kaupunkikeskustaan.



Kuva 5. Maakuntakaavaehdotus

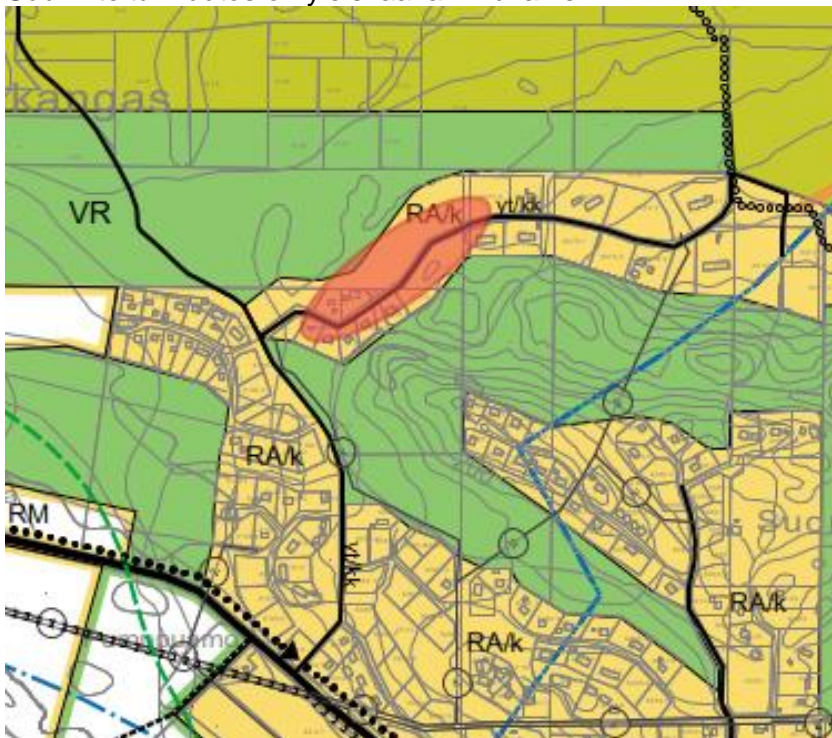
Merkintä:	RM 1420	Kunta: KEMIJÄRVI
Päiväys:	19.12.2014	
Alueen nimi:	SUOMU	
Sijainti ja kuvaus:	Alue sijaitsee päätaajamasta reilut 30 km kaakkoon Kuusamontien länsipuolella. Alueella on rinteitä 13 ja hiihtolatuja noin 70 km vuonna 2014. Vuodepaikkoja alueella on noin 2 000. Rinteiden suurin korkeusero on 250 m ja pisin rinne 1 700 m. Alueella on hotellipalveluja ja mökkimajoitusta. Alue sisältyy Itä-Lapin-Ranuan-Rovaniemen matkailun vetovoima-alueeseen (mv 8401) ja osittain Koillis-Suomen käytävään (LK 8452). Räisälän keskuskylä (at 424) sijaitsee alueella. Osa alueesta on pohjavesialuetta.	
Varausperuste:	Matkailukeskusalue.	
Kehittämisperiaate:	Kehitetään yhteyttä Kemijärven vesistöön ja kaupunkikeskustaan.	

	<p><b>MATKAILUN VETOVOIMA-ALUE, MATKAILUN JA VIRKISTYKSEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE</b></p> <p><b>Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistykseen vyöhykkeitä, joihin kohdistuu alueidenkäyttöllisiä kehittämistarpeita ja niiden yhteensovittamista.</b></p> <p><i>Aluetta tulee kehittää matkailukeskusten, matkailupalvelukohteiden, maaseutumatkailun, palvelujen ja reitistöjen yhteistoiminnallisena kokonaisuutena alueen pääkäyttötarkoitusten kanssa yhteen sopivalla tavalla. Kulttuuriperintö-, maisema- ja luontoarvoja tulee vaalia matkailun vetovoimatekijöinä.</i></p>
---	---

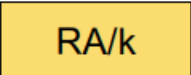
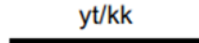
	<p><b>TÄRKEÄ TAI VEDENHANKINTAAN SOVELTUVA POHJAVESIALUE</b></p> <p><b>Merkinnällä osoitetaan pohjavesialueet, jotka ovat ominaisuuksiltaan arvokkaita ja jotka voivat olla tai ovat yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeitä.</b></p> <p><i>Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, että pohjaveden laatu, määrä tai käyttökelpoisuus vedenhankintaan eivät niiden vaikutuksesta heikkene.</i></p>
---	--

### 3.2.2 Yleiskaava

Suomun ja sen lähialueiden yleiskaava, **kuva 6**, on saanut lainvoiman 19.7.2018. Yleiskaavassa suunnittelu alue on osoitettu asemakaavoitetuksi loma-asuntoalueeksi. Suunniteltu muutos on yleiskaavan mukainen.

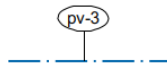


**Kuva 6.** Ote yleiskaavasta

	<p><b>LOMA-ASUNTOALUE.</b> Merkinnällä on osoitettu nykyiset asemakaavoitetut alueet.</p>
	<p><b>YHDYSTIE/KOKOOJAKATU.</b></p>



Yleiskaavassa suunnittelualue kuuluu



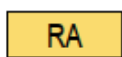
III-LUOKAN POHJAVESIALUE.

Osa-alueen maankäyttöä saattaa rajoittaa Vesilain 1 luvun 18 § (pohjaveden muuttamiskielto) ja ympäristösuojelulain § (pohjaveden pilaamiskielto).

Yleiskaavan jälkeen alueen luokittelua on tarkistettu ja suunnittelualue kuuluu Heralammen yhdyskuntien vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella (1-luokka).

Ko. pohjavesialueen luokituksen muutos on otettu huomioon myös asemakaavamääräyksissä.

### 3.2.3 Asemakaava



Loma-asuntojen korttelialue.



Retkeily- ja ulkoilualue.

Alueen asemakaava on saanut lainvoiman 5.10.1987.

### 3.2.3 Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään numeerista pohjakarttaa mittakaavassa 1:2000.

### 3.2.4 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavan vaikutusten arvioinnissa tulee tarkastella, miten kaavaa koskevat valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet on otettu huomioon taikka edistetty niitä.

Tämän kaavan yhteydessä valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista tulee tarkastella mm. seuraavia asioita:

- huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta
- Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkempien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin

## 4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan tarve

Asemakaavan muutos on tarpeen, koska Pyytömiehentien katualue on rakennettu osittain asemakaavan mukaisten tonttien puolelle.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavahanke on lähtenyt Asunto Oy Pyytömiehentie 8 aloitteesta.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

I Rajanaapurit

II Viranomaiset

- Lapin Ely-keskus
- Lapin liitto

III Toiminnalliset osalliset

- Koillis-Lapin Sähkö Oy
- Kemijärven lämpö ja vesi Oy

#### 4.3.2 Vireille tulo

Asemakaavan etenemisestä tiedotetaan maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n, 63 §:n, 65 §:n sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n ja 30 §:n mukaisesti.

#### 4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Eri kaavavaiheista tiedotetaan eri viranomaisista 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.

Liiketoiminta on Suomulla keskittynyt hyvin pienelle alueelle Hotelli Suomutunturin ja rinteiden läheisyyteen, mistä johtuen uusiakaan toimintoja ei pitäisi viedä kovin kauas ydinalueesta.

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.

#### *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 osaksi Suomen matkailualueetta, joka sisältää myös matkailun, kaupan ja liikerakentamisen. Yksityiskohtaisempi taajamatoimintojen alajako ratkaistaan kuntakaavoilla eli yleis- ja asemakaavalla.

#### **4.4.2 Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet**

Suunnittelualue on Suomen matkailualueetta, suunnittelua alue on osittain rakentunut asemakaavan mukaisesti.

#### **4.4.3 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentaminen**

##### *Kaavan tavoite*

Asemakaava on tarpeen, koska Pyytömiehentien katualue on rakennettu osittain kortteleiden 8110 ja 8111 alueille.

##### *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) kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi esim. lähivirkistykseen soveltuvia alueita

*Maakuntakaavan tarkistus on parhaillaan meneillään. Ehdotuksessa suunnittelualue kuuluu osaksi Suomen matkailualueetta (RM 1420) ja asemakaava on maakuntakaavaehdotuksen tavoitteiden mukainen.*

*Alueelle ei osoiteta merkittävää rakentamista, joka aiheuttaisi merkittäviä haitallisia ympäristö- taikka muita vaikutuksia.*

#### **4.5.2 Asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin**

*Valtioneuvosto on hyväksynyt valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet. Tätä kaavahanketta koskevat seuraavat tavoitteet:  
-huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.*

Suunnittelualueen ympäristössä on laajat virkistysalueet, joille on rakennettu mm. ulkoilureittejä. Kaavamuutos ei katkaise viheralueverkoston jatkuvuutta.

*Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.*

Suunnittelualue on vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella. Pohjaveden laatu turvataan kaavamääräyksin.

### 4.5.3 Asemakaavan suhde yleiskaavaan

Suomun alueen yleiskaava on saanut lainvoiman 19.7.2018. Yleiskaavassa suunnittelu alue on osoitettu asemakaavoitetuksi loma-asuntoalueeksi, jonka sisällä kulkee yhdystie/kokoojakatu. Suunniteltu muutos on yleiskaavan mukainen.

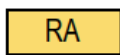
Yleiskaavassa suunnittelualaue kuuluu III-luokan pohjavesialueeseen, mutta alueen luokitusta on muutettu siten, että suunnittelualaue on vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella (1-luokka). Ko. luokan muutos on otettu huomioon kaavamääräyksissä.

### 4.6 Asemakaavaluonnos

Valmisteluvaiheen yhteydessä on laadittu luonnos asemakaavaksi, **kuva 7**.



**Kuva 7.** Asemakaavaluonnos



Loma-asuntojen korttelialue.



Retkeily- ja ulkoilualue



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

8080

Korttelin numero.

2

Ohjeellisen tontin numero.

PYYTÖMIEHENTIE

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

80

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

t30

Talusrakennuksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



Katu

Rakennus on sijoitettava 4 metrin päähän tontin rajasta jos rakennusta ei rakenneta viereisen tontin rakennukseen kiinni ja 2 päähän VR alueen rajasta.

Alueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka voivat vaarantaa Suomukankaan pohjavesialuetta:

Kaikki jätevedet on johdettava viemäriverkostoon.

Jos rakennusta ei sen korkeusasemasta johtuen voida liittää viettoviemärillä viemäriverkostoon, tontin omistaja tai haltija vastaa kiinteistökohtaisen pumppaamon rakentamisesta ja ylläpidosta.

Alueita suunniteltaessa tulee koviin pintojen määrä pitää mahdollisimman pienenä.

#### 4.7 Luonnoksesta saadut lausunnot

*Lapin ELY-keskus*

1. Lausunnossa tuodaan esille, että kaavamuuotos ei ole vähäinen, koska esim. rakennusoikeuksia muutetaan.

Kaavaselostus korjataan siten, että asemakaava ei ole merkittävä.

2. Ely-keskus tuo lausunnossaan esille, että kaavaselostuksessa tulee esittää, miten yleiskaava on ollut ohjeena muutettaessa asemakaavaa.

Kaavaselostusta täydennetään yleiskaavan ohjausvaikutuksen osalta.

3. Ely-keskuksen lausunnon mukaan pohjaveden määrän ja laadun turvaamiseksi kaavamääräyksiin tulee sisällyttää, että rakentamista ha muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa vesilaki ja ympäristönsuojelulaki ja lisäksi jätevesien imeyttäminen maaperään on pohjavesialueella kielletty.

Ko. kohdat on sisällytetty kaavamääräyksiin.

4. Ely-keskus katsoo, että kaava-aineistoa tulee täydentää tiedoilla pohjavesialueen maaperän laadusta, pohjaveden pinna tasoista ja pohjaveden virtaussunnista.

Suunnittelualueen osalta on hyväksytty yleiskaava, jonka yhteydessä alueen maankäyttömuodot on ratkaistu ja em. seikat on otettu huomioon ja suunnittelualueelle on voitu osoittaa lomarakennusalueita. Meneillään oleva asemakaavan muutos ei muuta yleiskaavan mukaista maankäyttömuotoa.

5. Lausunnon mukaan muutos sijoittuu kokonaisuudessaan Suomukankaan arvokkaalle harjualueelle, mistä johtuen kaavoituksessa on huolehdittava, ettei arvokkaiden geologisten muodostumien geologiset ja maisemalliset arvot vaarannu merkittävästi rakentamisen tai muiden toimenpiteiden myötä.

Asian osalta on tarkennettu kaavamääräyksiä ja lisätty määräys arvokkaan harjun geologisten arvojen säilymiseksi.

6. Ely-keskuksen lausunnon mukaan kaavakartalla ei ole osoitettu tontin/rakennuspaikan ohjeellista rakennusala.

Rakennusala on tuotu esille sanallisesti kaavamääräyksissä eli rakennukset tulee sijoittaa 4 metrin päähän tontin rajoista.

7. Vesihuoltolaitoksen vesijohtoa koskeva liittymisvelvollisuus tulisi kirjata kaavamääräyksiin.

Kaavamääräyksiä täydennetty ko. asian osalta.

## Valmisteluvaiheen luonnos



Loma-asuntojen korttelialue.



Retkeily- ja ulkoilualue



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

8080

Korttelin numero.

2

Ohjeellisen tontin numero.

PYYTÖMIEHENTIE

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

80

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

130

Talusrakennuksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



Katu

**Rakennus on sijoitettava 4 metrin päähän tontin rajasta jos rakennusta ei rakenneta viereisen tontin rakennukseen kiinni ja 2 päähän VR alueen rajasta.**

Suunnittelualue sijaitsee tärkeällä tai veden hankintaan soveltuvalla pohjavesialueella. Alueelle tapahtuvaa rakentamista tai muuta maankäyttöä rajoittavat Vesilain 1 luvun 18 § (pohjaveden muuttamiskielto) ja ympäristösuojelulain 16 § (pohjaveden pilaamiskielto). Alueella on on kemikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi kielletty. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatu-muutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.

Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty

Kaikki jätevedet on johdettava viemäriverkostoon.

Jos rakennusta ei sen korkeusasemasta johtuen voida liittää viettoviemärillä viemäriverkostoon, tontin omistaja tai haltija vastaa kiinteistökohtaisen pumppaamon rakentamisesta ja ylläpidosta.

Alueella tulee liittyä vesijohtoverkostoon.

Alueelle toimenpiteitä suunniteltaessa ja toteutettaessa on huolehdittava, että arvokkaiden geologisten kohteiden geologiset ja maisemalliset arvot turvataan. Alueella tulee välttää maaperää voimakkaasti muokkaavia toimenpiteitä.

Alueita suunniteltaessa tulee koviin pintojen määrä pitää mahdollisimman pienenä.

#### 4.8 Valmisteluvaiheen luonnoksesta saadut lausunnot

Lapin ELY-keskus:

1. *ELY:n lausunnon mukaan kaavamuutokseen soveltuu pohjaveden ja arvokkaan harjualueen osalta valtakunnallinen alueidenkäyttötavoite, jonka mukaan haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys, tai riskit hallitaan muulla tavoin.*

Kaavaselostukseen on täydennetty alueidenkäyttötavoitteita.

2. *Lausunnossa huomautetaan, että kaavaluonnoksen retkeily- ja ulkoilualueen (VR) rajalla sekä etelä- ja itäpuolella kulkee ulkoilulain mukainen ulkoilureitti, joka on tarpeen osoittaa myös asemakaavanmuutoksessa. ELY:n näkemyksen mukaan (VR) alue tulisi säilyttää luonnontilaisena, tai harventaa hyvin maltillisesti ja tämä tulisi turvata riittäväällä kaavamääräyksillä.*

Kaavaehdotukseen on lisätty ulkoilureitti sekä kaavamääräyksiä täydennetty (VR) alueen osalta.

3. *Pohjavesialueisiin liittyen ELY-keskus kiinnittää huomiota siihen, että kaavamääräyksissä viitataan vesilain ja ympäristönsuojelulain vanhoihin tai väärin pykäliin. ELY-keskus suosittelee, että kaavamääräyksissä ei viitattaisi yksittäisiin pykäliin, vaan pelkästään vesilakiin ja ympäristönsuojelulakiin. Kaava-aineistoa tulee myös täydentää tiedoilla pohjavesialueen maaperän laadusta, pohjaveden pinnan tasoista ja pohjaveden virtaussuunnista.*

Kaavaselostukseen 3.1.3 Pohjavesialueet on täydennetty edellä mainitut tiedot ja kaavamääräykset on päivitetty.

4. *Lausunnossa todetaan, että asemakaavan muutos sijoittuu kokonaisuudessaan Suomukankaan arvokkaalle harjualueelle. Kaava-alue sijoittuu valtakunnallisesti arvokkaan tuulikerrostuman ulkopuolelle rajoittuen dyynialueen kaakonpuoleiseen rajaan. ELY-keskus toteaa, että kaavaselostukseen tulisi kuitenkin kuvata tarkemmin tiedot arvokkaasta harjualueesta sekä valtakunnallisesti arvokkaasta tuulikerrostumasta.*

Kaavaselostukseen on lisätty 3.1.5 Arvokas harjualue ja valtakunnallisesti arvokas tuulikerrostuma. Kappaleessa on kerrottu tarkemmin Suomukankaan arvokkaasta harjualueesta sekä valtakunnallisesti arvokkaasta tuulikerrostumasta.

5. *Jäte- ja talousvesien osalta viitataan aiemmin lähetettyyn ELY:n lausumaan. Lisäksi lausunnossa todetaan, että kaava-alueen sijaitessa vedenhankintaa varten tärkeällä pohjavesialueella (1) jätevesien maaperäkäsittely on lähtökohtaisesti kiellettyä.*

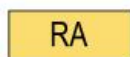
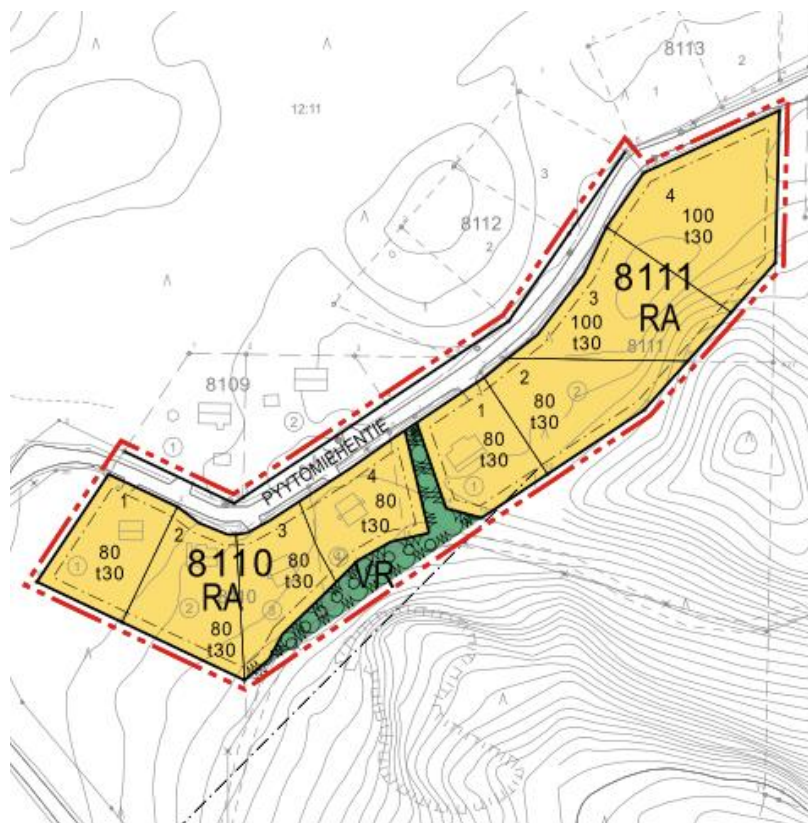
Kaavaselostukseen 3.1.2 Rakennettu ympäristö on lisätty tiedot alueella valmiiksi rakennetusta vesi- ja viemäriverkostosta.

6. *ELY-keskus huomauttaa, että kaavakartalla ei ole osoitettu tontin/rakennuspaikan ohjeellista rakennusala ja sen merkintä puuttuu myös kaavamerkinnoistä ja -määräyksistä. Lisäksi kaavamerkinnoista ja -määräyksistä puuttuu ohjeellinen tontin/rakennuspaikan rajan merkintä. Lopuksi ELY muistuttaa, että asemakaavaan liittyy kaavaselostus, jonka tulee sisältää MRA 25 §:n mukaiset asiat, mutta jolla ei kuitenkaan ole suoranaisia oikeudellisia vaikutuksia.*

Rakennusala on tuotu esille sanallisesti kaavamääräyksissä eli rakennukset tulee sijoittaa 4 metrin päähän tontin rajoista. Lisäksi kaavakarttaan on lisätty rakennusala.

## Asemakaavaehdotus

Asemakaavan ehdotusvaiheessa on huomioitu valmisteluvaiheessa saadut lausunnot.



Loma-asuntojen korttelialue.



Retkeily- ja ulkoilualue



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

8080

Korttelin numero.

2

Ohjeellisen tontin numero.

PYYTÖMIEHENTIE

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

80

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

t30

Talusrakennuksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



Katu



Rakennusala.



Ulkoilureitti.



Rakennus on sijoitettava 4 metrin päähän tontin rajasta jos rakennusta ei rakenneta viereisen tontin rakennukseen kiinni ja 2 metrin päähän VR alueen rajasta.

Suunnittelualue sijaitsee tärkeällä tai veden hankintaan soveltuvalla pohjavesialueella. Alueelle tapahtuvaa rakentamista tai muuta maankäyttöä rajoittavat Vesilaki (587/2011) ja ympäristönsuojelulaki (527/2014). Alueella on on kemikaalien ja pohjavesien kannalta haitallisten jätteiden varastointi kielletty. Rakentaminen, ojitukset ja maankaivuu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatu-muutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.

Jätevesien imeyttäminen maaperään on kielletty

Kaikki jätevedet on johdettava viemäriverkostoon.

Jos rakennusta ei sen korkeusasemasta johtuen voida liittää viettoviemäriellä viemäriverkostoon, tontin omistaja tai haltija vastaa kiinteistökohtaisen pumppaamon rakentamisesta ja ylläpidosta.

Alueella tulee liittyä vesijohtoverkostoon.

Alueelle toimenpiteitä suunniteltaessa ja toteutettaessa on huolehdittava, että arvokkaiden geologisten kohteiden geologiset ja maisemalliset arvot turvataan. Alueella tulee välttää maaperää voimakkaasti muokkaavia toimenpiteitä. Retkely- ja ulkoilualueella (VR) tulee säilyttää riittävästi puustoa.

Alueita suunniteltaessa tulee kovien pintojen määrä pitää mahdollisimman pienenä.

#### 4.9. Asemakaavaehdotuksesta saadut lausunnot

ELY-keskus

1. ELY-keskus huomauttaa, että kaavakartalla ei ole osoitettu tontin/rakennuspaikan rakennusala/ohjeellista rakennusala korttelissa 8111. Lisäksi kaavamerkinnoista ja -määräyksistä puuttuu ohjeellinen tontin/rakennuspaikan rajan merkintä, joka on eri viivamerkintä kuin korttelin, korttelin osan tai alueen raja.

*Edellä mainitut asiat korjattu asemakaavan muutokseen.*

#### 4.10 Asemakaavaratkaisun valinta

Asemakaavalla muutetaan Pyytömiehentien katualueen linjausta siten, että tie mahtuu kaavan mukaiselle katualueelle. Suunnittelualueella olevien kaavatonttien rakennusoikeuksia tarkistetaan talousrakennusten osalta.

## **5. ASEMAKAAVAN KUVAUS**

### **5.1 Aluevaraukset**

Asemakaavalla muutetaan Pyytömiehentien katualueen linjausta siten, että tie mahtuu kaavan mukaiselle katualueelle. Ympärillä olevien kaavatonttien rakennusoikeuksia tarkistetaan talousrakennusten osalta.

### **5.2 Kaavan vaikutukset**

#### **5.2.1 Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön**

Suunnittelualueella ei ole vakituisesti asuttuja rakennuksia.

#### **5.2.2 Maa- ja kallioperään, veteen**

Kaavan mukainen rakentaminen ei vaadi maanpinnan leikkauksia, joten kaavalla ei ole vaikutuksia maa- ja kallioperään.

Rakennettavat rakennukset tulee liittää kunnalliseen vesi- ja viemäriverkoston.

Rakennuspaikalla oleva lomarakennus on liitetty yleiseen vesi- ja viemäriverkoston. Kaavalla ei osoiteta alueelle sellaista toimintaa, joka vaarantaisi Suomukankaan pohjavesialuetta.

#### **5.2.3 Kasvi- ja eläinlajeihin, 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 viemäriverkoston.

#### **5.2.5 Kaavan suhde maakuntakaavaan**

Maakuntakaavassa kaavoitettava alue on varattu osaksi Suomen 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, maakuntakaavaehdotus on Suomen matkailualueen osalta vastaavanlainen kuin voimassa olevassakin.

Kemijärvi 30. maaliskuuta 2022

Tapio Pöyliö, kaupungingeodeetti