



# KEMIJÄRVEN KAUPUNKI

## ASEMAKAAVAN MUUTOS

### 4. KAUPUNGINOSA

Tontti 4019-2 ja kortteli 4020 sekä katu- ja puistoalueet

Ahvensalmi, Pöyliövaara

# ASEMAKAAVAN SELOSTUS

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos  
Tontti 4019-2 ja kortteli 4020 sekä katu- ja puistoalueet  
Ahvensalmi, Pöyliövaara

Laatijan nimi ja yhteystiedot: Kemijärven kaupunki / Maankäyttö  
Vapaudenkatu 8 b PL 5  
98100 Kemijärvi

Tekninen lautakunta	10.4.2014, § 49
Vireille tulosta ilmoittamisen päivämäärä	13.6.2014
Valmisteluvaiheen kuuleminen	2. – 31.5.2016
Uusi valmisteluvaiheen kuuleminen	14.11. – 13.12.2016
Ehdotus julkisesti nähtävillä	1.2 – 4.3.2022
Tekninen lautakunta	7.4.2022

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Ahvensalmen alueella, keskustan eteläosassa.

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutos 4. kaupunginosan tontilla 4019-2, korttelissa 4020 ja katu- ja puistoalueella. Korttelin 4020 käyttötarkoitus muutetaan pientaloasutukseksi. Tontille 4019-2 on vaihtoehtoina pientaloasutus tai palveluasumisen sallima rivitalo.

## 1.4 Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	1
1.1	Tunnistetiedot.....	1
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	1
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus .....	1
1.4	Sisällysluettelo .....	2
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	2
2.	TIIVISTELMÄ .....	3
2.1	Kaavamuutos ja kaavan toteuttaminen .....	3
3	LÄHTÖKOHDAT .....	4
3.1	Alueen yleiskuvaus .....	4
3.2	Rakennettu ympäristö.....	4
3.3	Luonnonympäristö .....	6
3.4	Suunnittelutilanne .....	9
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	13
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	13
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	13
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	13
4.4	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	13
4.5	Asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin .....	15
4.6	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....	15
4.7	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet .....	18
4.8.	Asemakaavaehdotuksesta saadut lausunnot .....	19
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	20
5.1	Kaavan rakenne ja mitoitus.....	20
5.2	Vaikutukset.....	20
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	21
6.1	Suunnitelmat ja seuranta.....	21

## 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Viranomaislausunnot
3. Asemakaavan muutosehdotus sekä kaavamerkinnät ja -määräykset

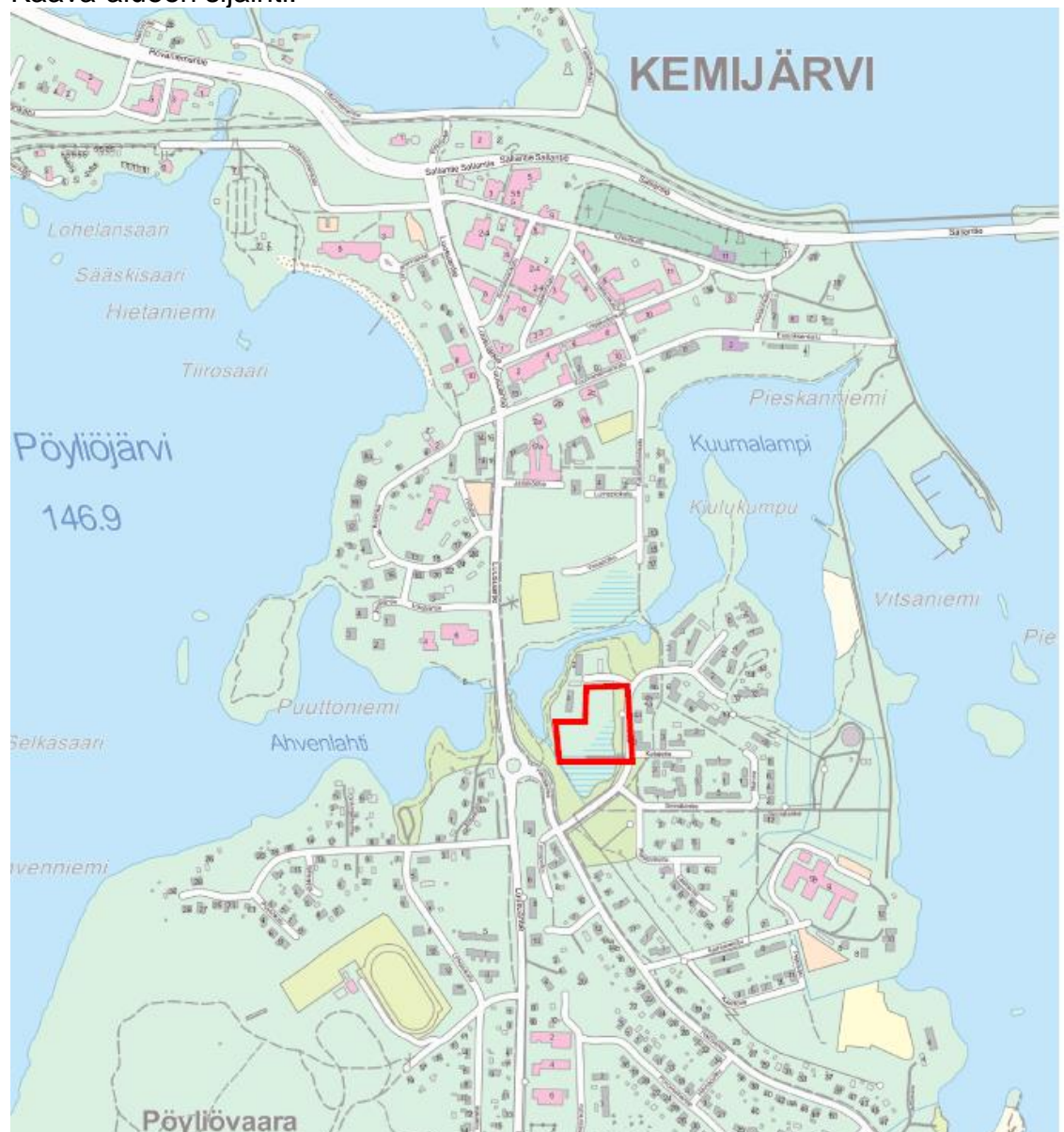
## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavamuutos ja kaavan toteuttaminen

Kaavamuutoksella on tarkoitus saada pientalotontteja keskustan läheisyyteen. Muutos ei ole vaikutuksiltaan merkittävä, joten kaavamuutoksen hyväksyy tekninen lautakunta.

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista, kun kaava on saanut lainvoiman.

Kaava-alueen sijainti:



## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Alueen yleiskuvaus

Muutosalue sijaitsee Kemijärven keskustan Ahvensalmen alueella. Suunnittelualue on rakentamatonta asuinkerros- ja rivitalotonttimaata. Suunnittelualan ympäristö on rakennettu asemakaavan mukaisesti. Ympäristössä on niin luonnontilassa olevaa kuin hoidettuakin puistoaluetta. Suunnittelualue on lähimmillään noin 30 metrin päässä Ahvensalmesta, joka kulkee Kuumalammen ja Pöyliöjärven välillä. Kaava-alueella ei ole maa- tai metsätalousalueita, kivikautisia muinaismuistoja eikä luonnonsuojelukohteita.

### 3.2 Rakennettu ympäristö

#### *Taajamakuva*

Suunnittelualan Korttelin 4019 tontilla 1 on rivitalo asemakaavan mukaisesti. Lähialue on rakennettu pääasiassa rivi-, luhti- sekä pientaloilla (kuva alla).



*Kuva Ahventieltä Latokummuntielle*

#### *Palvelut*

Kemijärven keskustan palvelut sekä uimahalli, koulu ja sairaala ovat alle kilometrin päässä, joten sijainti palvelujen saatavuuden kannalta on erittäin hyvä.

#### *Liikenne*

Autolla kulku käy Latokummuntieltä Halosenttielle, joka yhdistyy Luusuantiehen. Keskustaan kulku käy myös kevyenliikenteen kautta. Kuumalammen ja Ahvensalmen rantaa pitkin kulkee rakennettu virkistysreitti (kuva seuraavalla sivulla).



#### *Tekninen huolto*

Kunta on rakentanut alueen vesi- ja viemärijohdot sekä pitää kunnossa olemassa olevia katuja. Koillis-Lapin Sähkö Oy on rakentanut alueelle sähköhuollon. Alue kuuluu keskitetyn jätehuollon piiriin.

#### *Maanomistus*

Muutosalueen maat ovat Kemijärven kaupungin omistuksessa.



### 3.3 Luonnonympäristö

#### *Vesistöt*

Kaava-alueen vieressä virtaa Ahvensalmi, joka kulkee Kuumalammen ja Pöyliöjärven välillä (kuva alla).



*Kuva on korttelin 4019 ja ahvensalmen välisen kävelyreitin sillalta*

Pöyliöjärven ylävesiraja on tasolla +146.9 N<sub>43</sub> -järjestelmässä. Kaavassa tulee määrätä rakennusten kastumiselle alttiiden osien korkeustaso vähintään 1,5 metriä edellä mainitun korkeuden yläpuolelle.

### *Maisema*

Maastokäyntien perusteella kaava-alue on lähinnä hoitamatonta sekametsää; niin havu- kuin lehtipuitakin ja katajaa (kuva alla).



Maastokäyntien, ilmakuvioiden ja karttatarkastelun perusteella kaava-alueen eteläisessä osassa maa on kosteampaa. Korttelin 4020 pohjoispäästä näkee rakennusten vieritse Ahvensalmelle ja tielle päin (kuva alla).





Korttelin 4020 ja latokummuntien välillä on hoidettua puistoaluetta sähkölinjoineen (kuva alla).



Korttelin 4019 ja vesistön välille jää puustoa sekä hoidettu Kuumalammen virkistysreitti (kuvat seuraavalla sivulla).



*Näkymä korttelista 4019 tielle päin*





Kuva Luusuantieltä kaavamuutosalueelle

### *Luonnonsuojelu*

Kaava-alueella ei ole maa- tai metsätalousalueita eikä kivikautisia muinaismuistoja. Alueella ei ole luonnonsuojelulain (1096/96) 42§:n koko maassa rauhoitettujen kasvilajien, 46 §:n uhanalaisten lajien eikä luontodirektiivin liitteiden IV a/b (eläin- ja kasvilajien) havaintopaikkoja elinympäristön tietojärjestelmän Liiterin mukaan (21.1.2022, Liiteri).

## **3.4 Suunnittelutilanne**

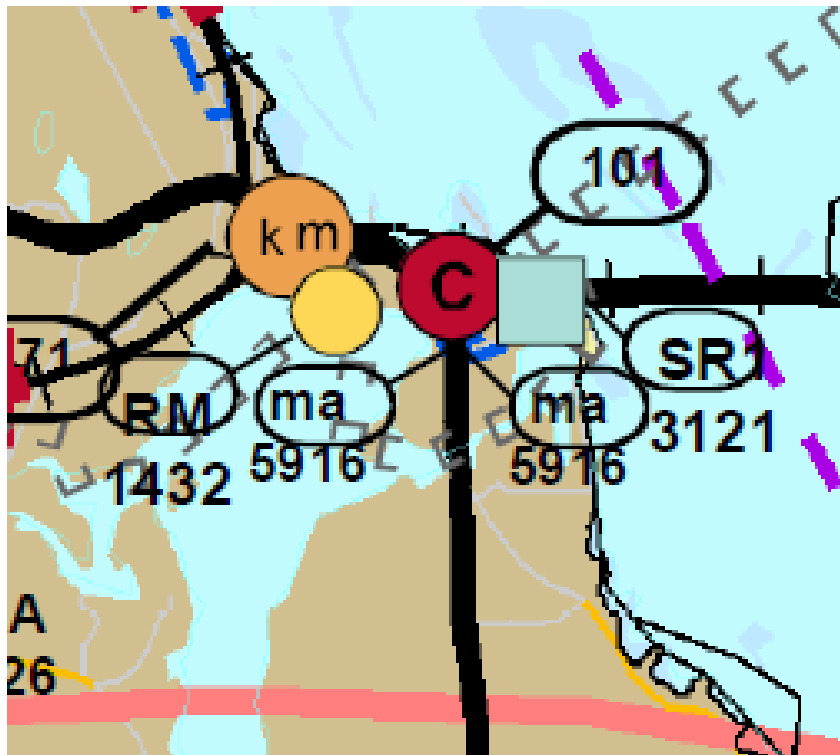
### Maakuntakaava

Alue kuuluu Itä-Lapin maakuntakaava-alueeseen, jonka ympäristöministeriö on vahvistanut 26.10.2004.

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (A). Merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita (ote kartasta alla).



Uuden maakuntakaavan laatiminen on parhaillaan käynnissä, josta tulee Rovaniemen ja Itä-Lapin yhteinen. Uudessa maakuntakaavaehdotuksessa alue kuuluu edelleen taajamatoimintojen alueeseen (A), jolla osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita (ote karttaehdotuksesta alla).



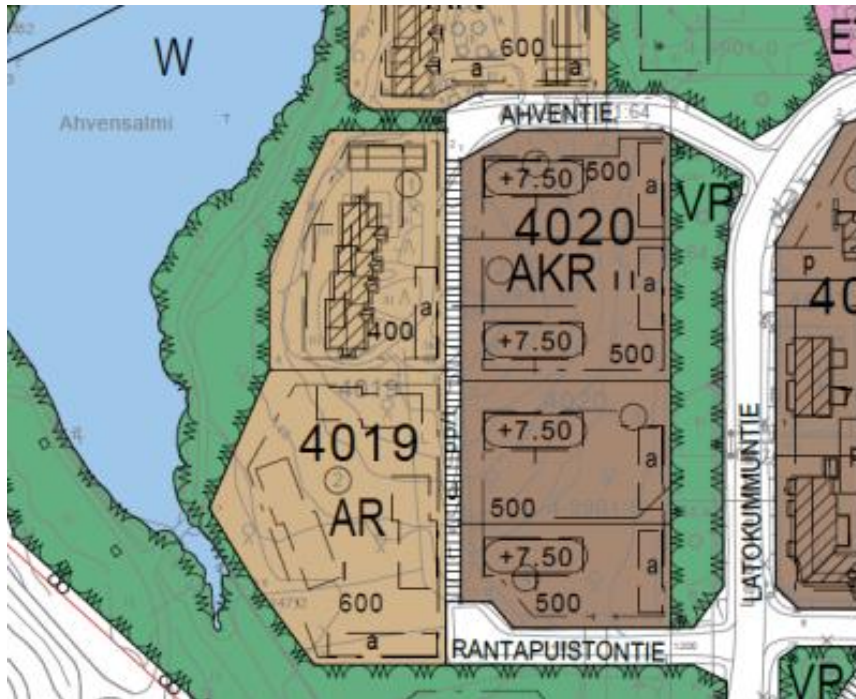
Asemakaavamuutos toteuttaa niin Itä-lapin Maakuntakaavan kuin Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavaehdotuksen tavoitteita.

#### *Yleiskaava*

Keskustan alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Sen laatiminen on aloitettu syksyllä 2013. Yleiskaava ei ehdi valmistua ennen tätä asemakaavan muutosta.

#### *Asemakaava*

Alueella on voimassa 13.7.1988 lainvoiman saanut asemakaava, kuva alla.



AR	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue
AKR	Asuinkerros- ja rivitalojen korttelialue
VP	Puisto

#### *Rakennusjärjestys*

Kemijärven kaupungin rakennusjärjestys on tullut lainvoimaiseksi 14.3.2017.

#### *Rakennuskiellot*

Alueella ei ole voimassa rakennuskielloja.

#### *Pohjakartta*

Kaavan pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284/1999 vaatimukset.



*Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet*

- Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.
- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueiden jatkuvuudesta.

## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Keskustan yleiskaavan tultua vireille, ohjausryhmä mietti eri alueiden käyttömahdollisuuksia. Esille tuli Ahvensalmen alue yhtenä vaihtoehtona. Tällä asemakaavamuutoksella haetaan keskustan läheisyyteen pientaloasutusta sekä mahdollisesti palveluasutusta.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muutos on tullut vireille 13.6.2014. Muutoksen hyväksyy tekninen lautakunta.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Eri tahojen kuulemista ja kaavoitusprosessin toteutumista varten on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osalliset on lueteltu em. suunnitelmassa.

Tekninen lautakunta on tehnyt laatimispäätöksen 10.4.2014 (§ 49).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävissä koko kaavoitusprosessin ajan. Kaavahankkeesta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti eli kirjeitse sekä kuulutuksella lehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla.

Kaavan etenemisestä tiedotetaan eri viranomaisille sähköisesti.

Lapin ELY -keskus antoi valmisteluvaiheessa 30.5.2016 päivätyn lausunnon (liitteenä). Lausunnon perusteella laadittua luonnosta on täydennetty ehdotusvaiheessa.

### 4.4 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on saada keskustan alueelle ja veden läheisyyteen pientalotontteja sekä mahdollisesti palveluasutusta.

Olemassa olevaa teknistä huoltoa ja katuverkostoa tulisi hyödyntää paremmin ja uudelle rivitaloasutukselle ei Kemijärvellä ole juuri ollut kysyntää.

Suunnittelutehtävän suhde asemakaavan sisältövaatimukseen (MRL 54§):

1. asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon
  - Asemakaava parantaa keskustaajaman vetovoimaa, asumisen lisärakentaminen sijoittuu keskustan laitamille ja kaavahanke on siten maakuntakaavan suunnitteluperiaatteiden mukainen.

2. luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle
  - Kaava-alue on nyt hoitamaton tonttimaata. Kevyen liikenteen väylää tulee hiukan pidentää, muuten alueen tiestö on jo olemassa olevaa.
3. rakennettua ympäristöjä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää
  - Alueella ei ole rakennettuun ympäristöön taikka luonnonympäristöön liittyviä erityisiä arvoja.
4. kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi esim. lähivirkistykseen soveltuvia alueita
  - Suunnittelualueen lähellä sijaitsee niin hoitamaton kuin hoidettuakin virkistysaluetta sekä leikki- ja liikuntapuisto. Kuumalammen ranta-alueilla on virkistysreitiverkosto, joka on yhteydessä keskustan kevyenliikenteen väyliin.
5. jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin 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, olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö
      - 2) asumisen tarpeet, palveluiden saatavuus ja kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset
      - 3) mahdollisuudet liikenteen sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla
      - 4) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön

*Suunnittelutehtävän suhde yleiskaavan sisältövaatimukseen:*

- 1) Suunniteltu rakentaminen sijoittuu jo olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.
- 2) Kysyntää pientalotonteille keskustan läheisyyteen on. Keskustan palvelut ovat lähellä.
- 3) Tontit ovat lähellä keskustan palveluja sekä joukkoliikenteen reittejä ja niillä on jo olemassa olevaa kunnallistekniikkaa.



- 4) Ahvensalmen lähialue on jo rakennettua ja eri-ikäisten asuttamaa aluetta, missä on hoidetut tie- ja kevyen liikenteen verkostot sekä mm. keskustan palvelut, terveyskeskus ja peruskoulu lähellä.

#### 4.5 Asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

-Merkittävät uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueet sijoitetaan siten, että ne ovat joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Kaavatyön tavoitteena on saada keskustan alueelle pientalotontteja. Tontit parantavat alueen käyttöastetta ja tukevat yhdyskuntarakennetta.

- Tontit sijoittuvat jo olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, jolloin rakenne tulee hyödynnettyä.
- Keskustan palvelut, sairaala sekä peruskoulu löytyvät alle kilometrin sisällä kaava-alueelta. Läheisellä Halosentiellä kulkee julkinen liikenne. Kaavoituksen mukainen rakentaminen ei merkittävästi kuormita alueen liikenneverkostoja.

-Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin.

- Muutosalue sijoittuu Pöyliöjärven ja Kuumalammen väliin Ahvensalmen läheisyyteen. Pöyliöjärvi ja Kuumalampi ovat eristetty maapadolla Kemijärvestä ja niiden vedenkorkeutta säädetään pumppuaseman avulla. Vedenkorkeus ei saa ylittää korkeutta  $N_{43} + 146,70$  metriä muulloin kuin tulva-aikana, jolloin se saa nousta korkeintaan tasolle  $N_{43} + 147,0$  metriä. Asemakaavamerkinnoilla ja -määräyksillä on varmistettu, että rakennuspaikalla ei ole tulvan vaaraa.

-Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä.

- Kaavalla ei vähennetä virkistysalueita, päinvastoin ne lisääntyvät. Virkistysalueiden jatkuvuutta ei katkaista.

#### 4.6 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Ensimmäisessä valmisteluvaiheessa tarkasteltiin pientaloasutustonttien soveltuvuutta kortteliin 4020 ja palveluasumisen tonttia tontille 4019-2.

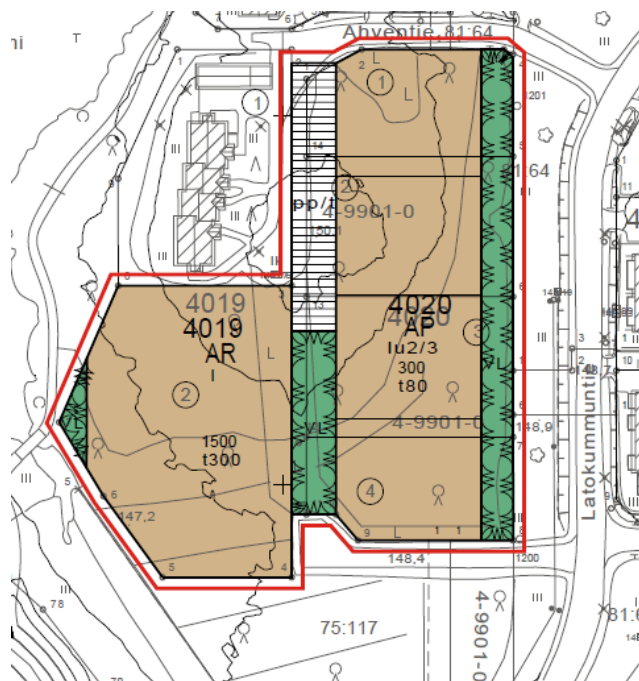
Valmisteluvaiheen jälkeen kaavan ohjausryhmän pohtiessa keskustan läheisten rakentamattomien alueiden käyttötarkoitusta, laitettiin vireille Vesapolun kaavamuuos, jossa myös tarkastellaan mahdollista palveluasumista. Vesapolun alue sijaitsee lähempänä keskustaa kuin tämä Ahvensalmen alue, joten soveltuvuus siltä osin palveluasumiseen voisi toimia paremmin Vesapolulla.

Kemijärven teknisen palvelualueen maankäyttö päätti tarkastella Ahvensalmen aluetta uudella valmisteluvaiheella kahdella luonnosvaihtoehdolla. Alustavien vaihtoehtojen kuvaus:

**Luonnos 1:**

Luonnoksessa osoitetaan asuinpientalotontteja (AP) korttelille 4020 ja palveluasumisen mahdollistama rivitalotontti kortteliin 4019.

- Ympäristö on jo rakennettua rivitaloasutusta, joten vaikutukset ovat lähinnä maisemalliset. Kaava-alue rakennettuna siistiytyisi nykyisestään ja muutos tukisi keskusta-alueen valmista yhdyskuntarakennetta ja -verkostoja.

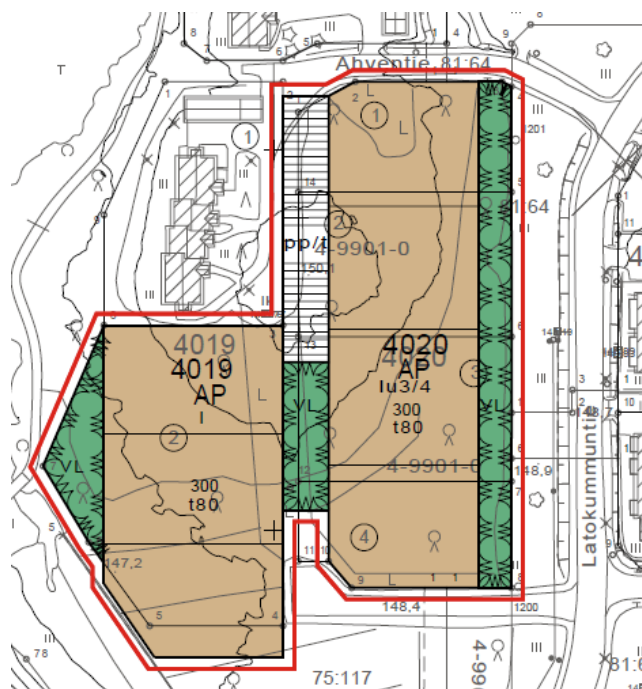


	Asuinpienalojen korttelialue.
	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue. Alueelle voidaan rakentaa palveluasuntoja.
	Lähevirkistysalue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
<b>4020</b>	Korttelin numero.
1500	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
t80	Talousrakennuksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Iu2/3	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille ajo on sallittu.

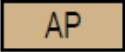





## Luonnos 2:

Luonnoksessa osoitetaan asuinpienaloitontteja (AP) kaavamuutosalueen molemmille kortteille ja korttelia 4019 laajennetaan hiukan virkistysalueelle.

- Ympäristö on jo rakennettua rivitaloasutusta, joten vaikutukset ovat lähinnä maisemalliset. Kaava-alue rakennettuna siistiytyisi nykyisestään ja muutos tukisi keskusta-alueen valmista yhdyskuntarakennetta ja -verkostoja.





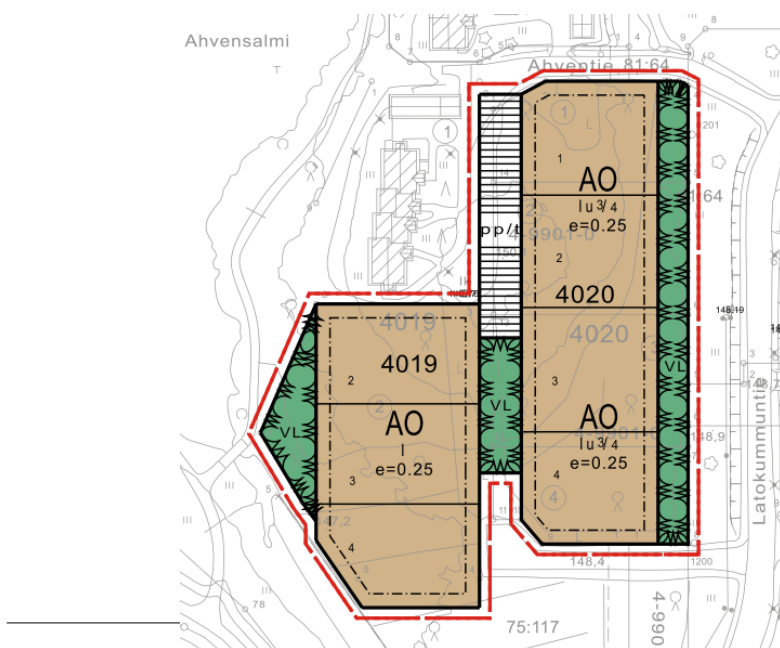
	Asuinpienalojen korttelialue.
	Lähivirkistysalue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
<b>4020</b>	Korttelin numero.
300	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
t80	talusrakennuksen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Iu3/4	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla tontille ajo on sallittu.







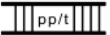
Vaihtoehtona on myös, että muutoksia ei tehdä, jolloin alueella pysyy nykyinen kaava voimassa. Tällöin alueella säilyy rakentamattomat rivitalotontit.

#### 4.7 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

##### *Kaavaehdotuksen valinta*

Kaavamutoksen valinnassa päädyttiin versioon Luonnos 2. Alueella on ilmennyt tarvetta omakotitalorakentamiselle keskustan palveluiden läheisyyteen. Alueella on valmis yhdyskuntarakenne ja -vesihuoltoverkosto sekä valmiit kadut. Keskustan alueella on vapaana useita alueita rivitalo- ja kerrostalorakentamista varten.



	Erillispientalojen korttelialue.
	Lähivirkistysalue.
	Rakennusala.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
4020	Korttelin numero.
4	Ohjeellisen tontin numero.
0.25	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Iu3/4	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
e=0.25	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.

### *Kaavaehdotuksen vaikutukset*

Ympäristö on rakennettua rivitaloasutusta, joten kaavan vaikutukset ovat lähinnä maisemalliset. Kaava-alue rakennettuna siistiytyisi nykyisestä ja muutos tukee keskusta-alueen valmista yhdyskuntarakennetta ja -verkostoa.

## 4.8. Asemakaavaehdotuksesta saadut lausunnot

Lapin ELY-keskus antoi 3.3.2022 päivätyn lausunnon (liitteenä).

1. ELY-keskus toteaa, että asemakaavan lähivirkistysalueella (VL) olisi hyvä kaavamääräyksiin huomioida edustavien puiden säilyminen, erityisesti kaava-alueen rannan puoleisella osalla.

*Kaavamääräyksiä on täydennetty.*

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavan muutoksella muodostuu seitsemän omakotitalotonttia (AO), virkistysalueita (VL) ja (VL-1)

Pinta-alat yhteensä:

AO = 0,9175 ha

VL = 0,2119 ha

PP-T = 0,0841 ha

### 5.2 Vaikutukset

Kaavan muutosalue sijaitsee keskustan palveluiden lähistöllä.

Muutosalueelle rakennettavat rakennukset, niiden laajennukset ja rakennelmien tulee väritykseltään, ulkoasultaan ja tyyliiltään sopeuttaa ympäröivän alueen rakennuskantaan.

Kaava keskittää omakotiloasutusta keskusta-alueelle. Kaavalla parannetaan jo olemassa olevan katu- ja johtoverkoston käyttöä.

Kaavan mahdollistamat rakennukset täydentävät alueen kokonaiskuvaa.

Suunnitelma-alueella ei ole luonnonsuojelulain (1096/96) 42§:n koko maassa rauhoitettujen kasvilajien, 46 §:n uhanalaisten lajien eikä luontodirektiivin liitteiden IV a/b (eläin- ja kasvilajien) havaintopaikkoja elinympäristön tietojärjestelmän Liiterin mukaan (21.1.2022, Liiteri).

Kaavassa ja asiakirjoissa on otettu huomioon tulvavaara-alueet ja pyritty ehkäisemään tulviin liittyvät riskit.

Hulevedet on huomioitu kaavamääräyksin. Rakennusalueita suunniteltaessa tulee kovien pintojen määrä pitää mahdollisimman pienenä.

## **6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

### **6.1 Suunnitelmat ja seuranta**

Asemakaavan vahvistumisen jälkeen alueen rakentaminen on mahdollista

Alueen rakentamista valvoo rakennusvalvontatoimisto.

Kemijärvi 30. maaliskuuta 2022

Laura Ilvesluoto, kaavoittaja