



KEMIJÄRVI

**KEMIJÄRVEN KAUPUNKI  
KAAVOITUSKATSAUS 2023**





### **I Yleistä**

- A. Kaavajärjestelmä
- B. Osallistuminen ja vuorovaikutteisuus
- C. Kunnan tekemät kaavoitusta koskevat päätökset / maapoliittinen ohjelma
- D. Muut hankkeet ja suunnitelmat, joilla on vaikutusta kaavoitukseen
  - a) Suomen kehittämissuunnitelma
  - b) keskusta-alueen Master Plan
- E. Kaavojen käsittely hallintoelimissä

### **II Vuonna 2022 hyväksytyt asemakaavat**

*Keskustan alue*

*Pyhä*

*Suomu*

*Kalkonniemi*

### **III Vuonna 2022 hyväksytyt yleiskaavat**

#### **IV Vireillä olevat yleiskaavat**

*1. Isokylän yleiskaava*

*2. Keskustan yleiskaava*

*3. Halosenranta-Ruopsa yleiskaava*

### **V Kaavoitus 2023-**



## I Yleistä

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kunnan tulee kerran vuodessa tiedottaa kunnassa vireillä olevista merkittävistä kaavahankkeista sekä kaavoitusta koskevista päätöksistä. Tiedottaminen koskee sekä kaavahankkeita että niitä kunnan päätöksiä, joilla on vaikutuksia kaavoitukseen.

### A. Kaavajärjestelmä

#### ***Maakuntakaava***

Maakuntakaava on yleispiirteinen maakunnan alueiden käyttöä ohjaava suunnitelma. Kaavassa esitetään maakunnan taikka sen osa-alueen alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet sekä osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeelliset alueet. Kemijärven kaupunkia koskee Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava, joka kuulutettiin voimaan 21.9.2022. Maakuntakaava löytyy osoitteesta;  
<https://www.lapinliitto.fi/wp-content/uploads/2022/09/Hyvaksytty-maakuntakaava-16.5.2022.pdf>

#### ***Yleiskaava***

Yleiskaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, joka ohjaa tulevaa alueiden asemakaavoitusta. Yleiskaava voidaan laatia koskemaan koko kuntaa taikka vain osaa kunnan aluetta. Kemijärvellä yleiskaavat laaditaan osa-alueittain mm. kylittäin taikka osalle järvien ranta-alueita. Myös Kemijärven keskustan yleiskaavan laatiminen on vireillä.

#### ***Asemakaava***

Alueiden käytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asemakaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista.

Asemakaavaa on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys tai maankäytön ohjaustarve edellyttää. Maankäytön ohjaustarvetta arvioitaessa on otettava huomioon erityisesti asuntotuotannon tarve ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun edistäminen.

Asemakaavoja Kemijärvellä on keskustassa, Särkikankaalla, Karvakossa, Kallaa-Sipovaarassa, Pyhällä ja Suomulla.

#### ***Ranta-asetakaava***

Maanomistaja voi huolehtia ranta-asetakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle.



Ranta-asemakaavoja on mm. seuraavilla alueilla;

- Särkijärvi-Jokilampi Kuusivaaran alueella
- Vilmajärvi
- Ämmäniemi
- seurakunnan omistamilla alueilla; Kenttäniemi (Ailanka) ja Ruopsanniemi
- yhteismetsän alueella; Kylmäjärvi, Palojärvi, Vaaranlammit Räisälässä, Kummunjärvi, Iso-Kankaanlampi, Ärjäyslampi
- Peltojärven lähistöllä entisen rajavartioston alueella
- Suorsan alueella
- Kalkonniemessä.

## **B. Osallistuminen ja vuorovaikutteisuus**

Yleis- ja asemakaavojen laadinta aloitetaan elinvoimalautakunnan tekemän päätöksen mukaisesti. Yksityisen maanomistajan alueita koskevasta asemakaavasta taikka asemakaavan muutoksesta tulee tehdä kirjallinen hakemus.

Kaavoituksen vireille tulosta tulee ilmoittaa siten, että alueen maanomistajilla sekä muilla osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun sekä lausua kirjallisesti taikka suullisesti mielipiteensä kaavasta.

Kaavoituksen alkuvaiheessa laaditaan tarpeen vaatiessa osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kerrotaan, mitä ollaan tekemässä ja miksi, ketkä ovat osallisia sekä mitkä selvitykset kaavan yhteydessä laaditaan ja miten kaavan vaikutuksia arvioidaan.

Kemijärvellä kaavan eri vaiheista tiedotetaan kirjeitse niille osallisille, joiden osoite on kaupungin tiedossa.

## **C. Kunnan tekemät kaavoitusta koskevat päätökset**

### *Yleiskaavoitus*

Kaupunginvaltuusto on vuonna 1993 tehnyt päätöksen Kemijärven ranta-alueiden yleiskaavoittamisesta. Samalla on hyväksytty kaavoitus- sekä mitoitusperusteet kaavojen laatimiselle. Kaavoitus- ja mitoitusperusteet eivät enää vastaa täysin uuden maankäyttö- ja rakennuslain vaatimuksia, vaan niitä joudutaan tarkastelemaan jokaisessa yleiskaavahankkeessa erikseen. Elinvoimalautakunta tekee pääsääntöisesti päätökset erillisistä yleiskaavahankkeista sekä niissä noudatettavista mitoituksista.

### *Maapoliittinen ohjelma*

Kaupunginvaltuusto on 18.2.2019 hyväksynyt maapoliittisen ohjelman, joka löytyy osoitteesta;

[https://www.kemijarvi.fi/fi/asukkaalle/tekniset\\_palvelut/kaavoitus/](https://www.kemijarvi.fi/fi/asukkaalle/tekniset_palvelut/kaavoitus/)



Ohjelman mukaisesti kaavan laatimispäätökset tehdään elinvoimalautakunnassa. Ohjelman mukaan yksityisen maanomistajan alueita koskevan asemakaavan yhteydessä tulee tehdä maankäyttösopimus, mikäli kaavasta on hyötyä eli arvonnousua maanomistajalle. Myös kaavoituskulujen korvaamisesta tulee tehdä sopimus.

Ohjelman päivitys on parhaillaan meneillään.

## **D. Muut hankkeet ja suunnitelmat, joilla on vaikutusta kaavoitukseen**

### *Kaupunkistrategia ja toimenpideohjelma*

Kaupunkistrategiassa vahvuutena ja vetovoimatekijänä on mainittu mm. - turvallinen asuin- ja elinympäristö; kaavoituksella ja muulla maankäytön suunnittelulla jätetään riittävän laajat ja laadukkaat alueet virkistykseen, reitistöille ja muihin elinympäristöä elävöittäviin tarpeisiin

### *Keskusta-alueen Master Plan*

Suunnitelman tavoitteina oli luoda puitteet kaupallisten palvelujen ja matkailun kehittämiseksi, määrittää investointi- ja kehityshankkeita sekä linjata tulevaisuuden suunnitelmallinen kehitys. Tämän tarkoituksena on antaa suuntaviivat tulevaisuuden kehittämissuunnitelmille ja toimia toimenpiteiden toteutuksen perustana.

Master Plan on ollut yhtenä perustana yleiskaavan laatimiselle.

## **E Kaavojen käsittely hallintoelimissä**

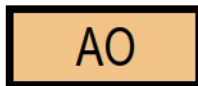
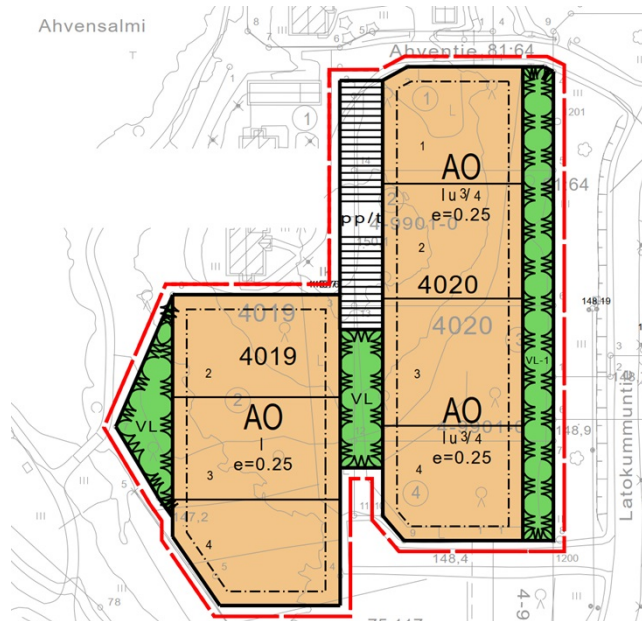
- asemakaavojen laatimispäätöksen tekee elinvoimalautakunta
- yleiskaavat hyväksyy valtuusto
- elinvoimalautakunta hyväksyy muut kuin vaikutuksiltaan merkittävät asemakaavat
- vaikutuksiltaan merkittävät asemakaavat hyväksyy valtuusto
- elinvoimalautakunta käsittelee poikkeamishakemukset



## II Vuonna 2022 hyväksytyt asemakaavat

### Keskusta

Ahvensalmen alueella asemakaavaa muutettiin siten, että alueelle muodostui 6 kpl omakotitontteja. Pinta-ala noin 1,5 ha.



Erillispientalojen korttelialue.



Lähivirkistysalue.

Alueella tulee säilyttää riittävästi puustoa



Lähivirkistysalue, niitty.





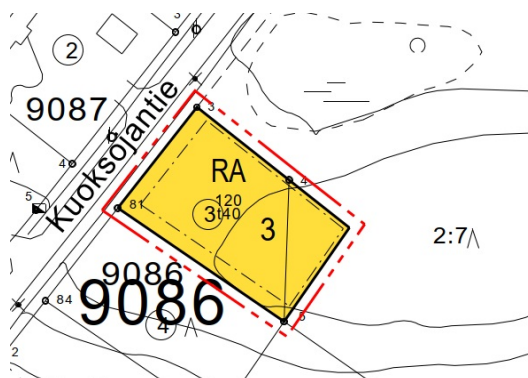
### Pyhä

Kortteliin 9010 Kantalehdontien varrella osoitettiin 6 kpl omakotitontteja sekä rivitalotontti. Kaavan pinta-ala noin 3 ha.



	Asuinpienalojen korttelialue.
	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
	Lähivirkistysalue.
	Suojaviheralue.

Korttelin 9086 tonttia 3 laajennettiin hieman, jotta lomarakennuksen sijoittaminen tulisi tasaisemmalla alueella. Kaava-alueen pinta-ala noin 0,5 ha.



	Loma-asuntojen korttelialue.
--	------------------------------



## Suomu

Pyytömiehentien katualuetta laajennettiin, jotta rakennettu katu sijoittuisi kaavan mukaiselle katualueelle. Pinta-ala noin 1 ha.



Retkeily- ja ulkoilualue.



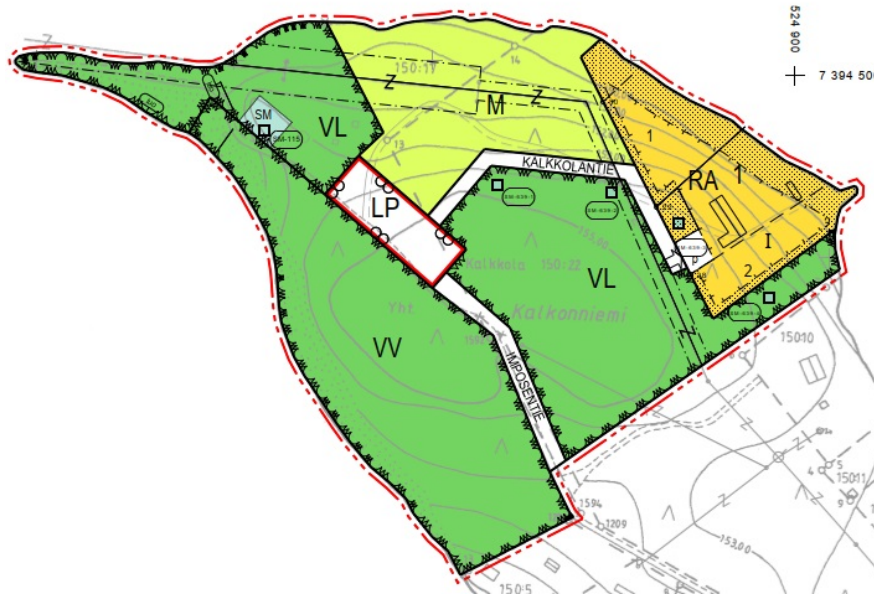
Loma-asuntojen korttelialue.





### Kalkkonniemi (ranta-asemakaava)

Rakennuskorttelia 14 niemen pohjoisosassa laajennettiin ja samalla myös ympäröivien alueiden kaavamääräyksiä tarkennettiin. Pinta-ala noin 6 ha.



Loma-asuntojen korttelialue.



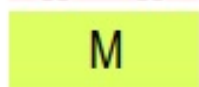
Uimaranta-alue.



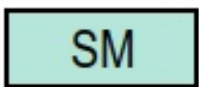
Lähivirkistysalue.



Yleinen pysäköintialue.



Maa- ja metsätalousalue.



Muinaismuistoalue.

### III Vuonna 2022 hyväksytyt yleiskaavat

Ei hyväksytyjä yleiskaavoja



#### IV Vireillä olevat yleiskaavat

##### *Isokylän yleiskaava*

Isokylän yleiskaava, alue ilmenee **liitteestä 1**, on ollut julkisesti nähtävillä. Koska kaavahanke on jo vanha, tulisi se aloittaa uudelleen alusta.

##### *Keskustan yleiskaava*

Kaava-alueeseen on liitetty myös Sipovaaran alue.

Yleiskaava-alue ilmenee **liitteestä 2**, kaavaluonnos on ollut nähtävillä kesällä 2019.

Kaavan osalta on syytä tarkistaa sen laajuutta, jotta voidaan keskittyä paremmin keskusta-alueen kehittämiseen.

##### *Halosenranta-Ruopsa alue*

Kaavatyötä ei ole aloitettu.

#### V Kaavoitus 2023-

##### **Asemakaavoitus**

1. Kallaan- ja Sipovaaran alueiden vanhentuneen kaavan uudistaminen
2. Pöyliövaaran alueen vanhentuneen kaavan uudistaminen

##### **Yleiskaavoitus**

1. Isokylän yleiskaavan uudelleen aloitus
2. Keskustan yleiskaavan loppuun saattaminen, kaava-alueita on syytä pienentää tarkoituksenmukaisemmaksi

#### Lisätiedot / tiedustelut

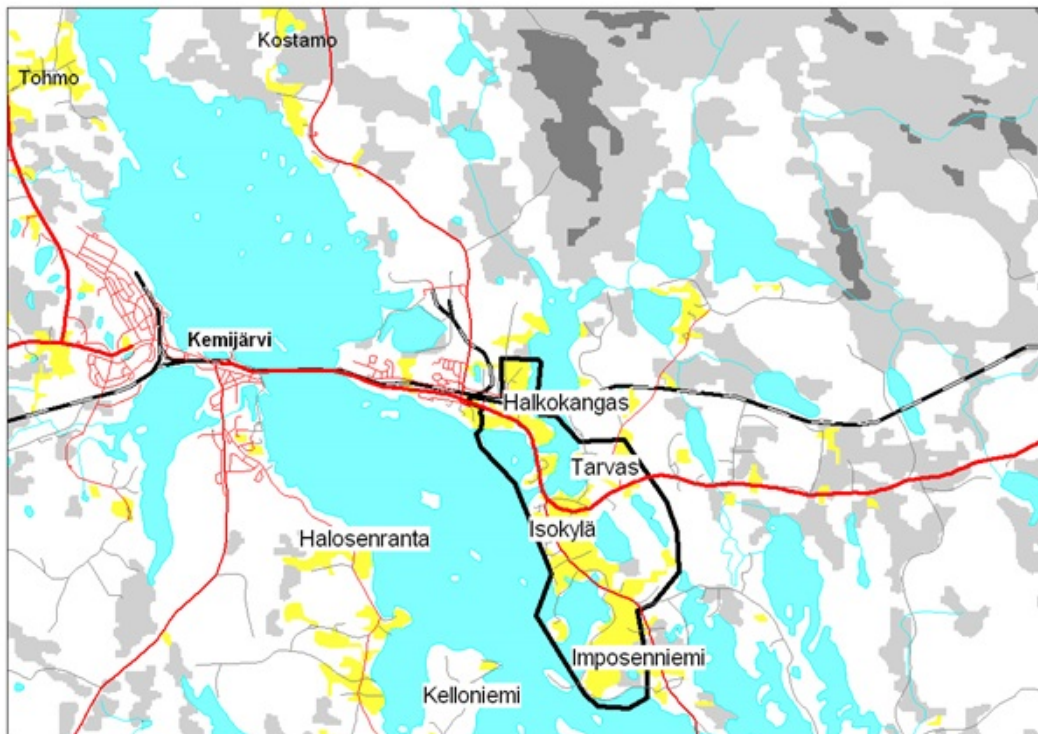
Kaavoituskatsaukseen liittyvistä kaavahankkeista ja kaavoituksesta yleensä saa lisätietoja Kemijärven kaupungin elinvoimapalveluista, käytiosoite Vapaudenkatu 8 B III-kerros sekä internetissä osoitteessa; [https://www.kemijarvi.fi/fi/asukkaalle/tekniset\\_palvelut/kaavoitus/](https://www.kemijarvi.fi/fi/asukkaalle/tekniset_palvelut/kaavoitus/)

##### **Yhteyshenkilöt**

Jemina Lahtela, kaavoittaja, puh. 040 159 2313,  
[jemina.lahtela@kemijarvi.fi](mailto:jemina.lahtela@kemijarvi.fi)



## Isokylän yleiskaava-alue







Keskustan yleiskaava-alue

