

KEMIJÄRVI

**Asemakaavan muutos 2.kaupunginosan kortteleihin
2502 ja 2507 sekä ympäröiville alueille (Puustellin
alue)**



2014-2022

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos korttelissa 2.kaupunginosan kortteleihin 2502 ja 2507 sekä ympäröiville alueille.

Kaavan laatija: Kemijärven kaupunki, tekninen palvelualue/maankäyttö

Kaavan päiväys, 26.4.2023.

Kaavan vireille tulosta on kuulutettu Koti-Lappi -lehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla. Hankkeelle on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos, jotka ovat olleet olut nähtävillä 12.5-13.6.2014.

Valmisteluaineisto ollut nähtävillä, 14.7-19.8.2022

Kaavaehdotus on nähtävillä, 24.11-30.12.2022

Elinvoimalautakunnan hyväksymispäivämäärä, 4.5.2023

1.1 Kaava-alueen sijainti

Muutosalue sijaitsee Kemijärven keskustassa, Särkikankaan alueella.

Sisällys

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1	Kaava-alueen sijainti	2
2	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	4
3	LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	5
3.2	Suunnittelutilanne	16
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	23
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistyminen ja päätökset	23
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	23
4.2.1	Osalliset	23
4.2.2	Vireille tulo	23
4.2.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät	23
4.3	Asemakaavan tavoitteet	23
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	25
4.4.1	Valmisteluvaiheen luonnokset	25
4.4.2	Valmisteluvaiheen luonnosten vaikutukset	29
4.5	Asemakaavaratkaisu	37
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	39
5.1	Kaavan vaikutukset	39

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kemijärven tekninen lautakunta on tehnyt 10.4.2014 päätöksen kaavahankkeen aloittamisesta.

I Vireillä olon tiedottaminen 12.5.- 13.6.2014

II Valmisteluaineisto ollut nähtävillä, 14.7-19.8.2022

III Kaavaehdotuksen julkinen nähtävillä-pano, 24.11-30.12.2022

IV Kaavaehdotuksen hyväksyminen, elinvoimalautakunta 4.5.2023

Kaavahankkeen vireille tulo sekä valmisteluvaiheen kuuleminen on kuulutettu sanomalehti Kotilapissa julkaistulla kuulutuksella sekä kaupungin ilmoitustaululla 8.5.2014.

Hankkeelle on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos, jotka ovat olleet nähtävillä 12.5-13.6.2014.

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla kortteleihin 2502 sekä 2507 osoitetaan vakituisen asumisen tontteja omakotitaloille.

Asemakaavan muutos on ei ole vaikutuksiltaan merkittävä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

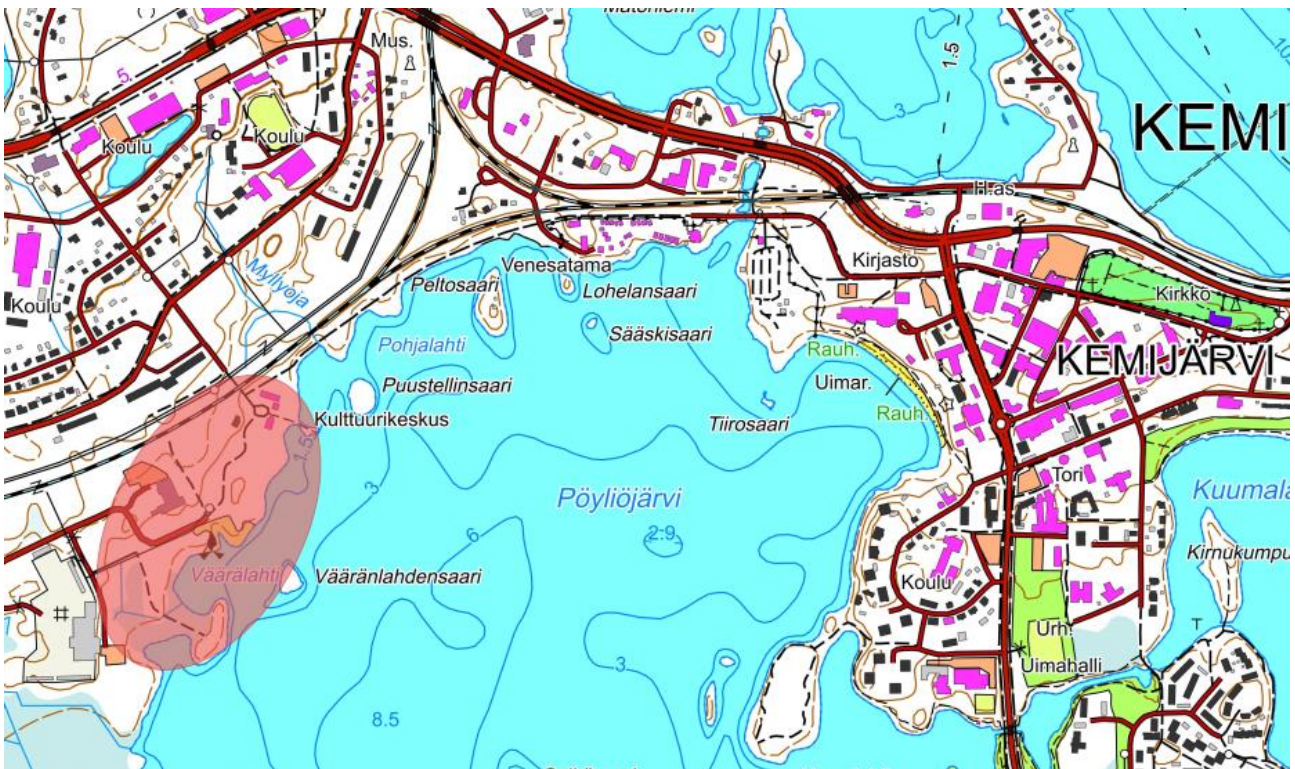
Asemakaava toteutuu tulevina vuosina uusien tontin omistajien suunnitelmien mukaisesti.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Muutosalue sijaitsee noin kahden (2) kilometrin päässä Kemijärven keskustasta, Seinälän alueella, **kuva 1**. Puustellin alueelta on pyörätie keskustaan. Alueelle kuljetaan autolla Honkatien kautta, josta matkaa keskustaan tulee noin neljä (4) kilometriä. Lähin koulu ja päiväkoti sijaitsee noin kahden (2) kilometrin päässä kaava-alueesta.



Kuva 1. Suunnittelualue Kemijärven keskustan, Särkikankaan alueella.

Maisemakuva

Kaava-alueella sijaitsee Puustellin kulttuurihistoriallinen rakennus ja pihapiiri sekä kaava-alueen läheisyydessä on yritystoimintaa sisältäviä kiinteistöjä. Yrityksistä ei aiheudu kaava-alueelle haittaa tai melua.

Kaava-alueen ympäristön nykytila

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee rautatie.

Kaava-alueen länsipuolella on ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita, joista osa on rakennettu. Rakennukset ilmenevät ajantasakaavasta.

Ajantasakaavasta ilmenevä autopaikkojen korttelialue (LPA) on rakentamaton ja on siten luonnontilainen, **kuva 2**.



Kuva 2. Ajantasakaavassa ilmenevä autopaikkojen korttelialue (LPA) on rakentamaton.

Kemijärven säännöstely

Kemijärven säännöstelystä on annettu useita vesioikeudellisia lupia. Aluehallintovirasto on antanut päätöksen 26.2.2021 ”Kemijärven säännöstelylupaehtojen muuttaminen koskien Pöyliöjärven kohdalla olevien patojen korottamista ja laajentamista sekä Kuumalammen veneensiirtolaitteen poistamista, Kemijärvi”.

Pöyliöjärven ylävesiraja on tasolla +146.9 N₄₃ -järjestelmässä. Kaavassa tulee määrätä rakennusten kastumiselle alttiiden osien korkeustaso vähintään 1,5 metriä edellä mainitun korkeuden yläpuolelle.

Palvelut

Kemijärven keskustan palvelut, päiväkotiki ja Hillatien koulu ovat noin kahden (2) kilometrin päässä suunnittelualueelta

Virkistys

Kaava-alueella on koto sekä venevalkama. Lähin uimaranta, Pöyliöjärven uimaranta sijaitsee kahden (2) kilometrin päässä suunnittelualueesta.

Luonnonsuojelu

Kaava-alueelta löytyi vuoden 2022 luontoselvityksen myötä hyvin pieni lapinleikkiesiintymä. Lapinleikki on luontodirektiivin liitteiden II ja IV laji sekä rauhoitettu. Muutoin, alueella ei ole havaittu EU:n luontodirektiivin liitteiden II ja IV mukaisia lajeja.

Luontoselvitys

Kemijärven keskustan yleiskaavaa varten on tehty luontoselvitys vuonna 2022. Seuraavassa ote luontoselvityksestä Puustellin alueelta;

”Puustellin alueen järeät männyt ja kuuset tulee säilyttää. Ne ovat osana kulttuurihistoriallista ympäristöä.”

”Puustellin eteläpuolelta rajattiin myös pienenlainen lehtomaisen kankaan ruohokanukka-metsäimarre-mustikkatyypin metsikkö. Kohteen lajisto on monimuotoisempi kuin muutoin alueella havaittu ja se on arvioitu monimuotoisuutta tukeviin kohteisiin. Kaavaan kohde suositellaan merkittäväksi luo-merkinnällä.”

”Alueella oli lapinleikille sopivan näköistä elinympäristöä ja alueelta löytyikin hyvin pieni lapinleikkiesiintymä. Lapinleikki on luontodirektiivin liitteiden II ja IV laji sekä rauhoitettu.”

Liikenne

Keskustasta on hyvä pyörätie kaava-alueelle. Autolla alueelle kuljetaan Honkatien kautta. Rautatieasemalle kaava-alueelta tulee matkaa noin 1,5 kilometriä.

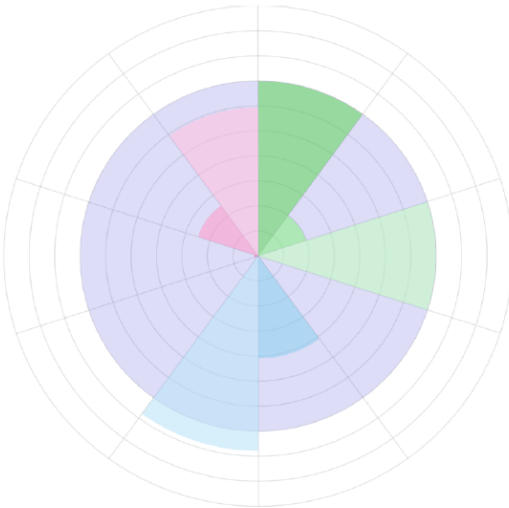
Maaperä

Kaavamuutosalueelle ei sijoitu Maaperän tilan tietojärjestelmän (Matti-järjestelmä) kohteita. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä korttelissa 2503 sijaitsee yksi Matti-järjestelmän kohde.

Ilmastokestävän kaavoituksen tarkistuslista

Kaavasi ilmastokestävyyden painottuminen

- Luonnonvarojen käytön minimointi
- Kestävän elämäntavan mahdollistaminen
- Kulutuksen päästöjen minimointi
- Ilmastonmuutokseen aiheuttamiin riskeihin varautuminen



Arvio kaavasi ilmastokestävyydestä teemoittain

Vahvuuksia

- A. Alueen ilmatoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen

Heikkouksia

- B. Metsien hiilinielujen ja hiilivarastojen turvaaminen ja lisääminen
- A. Liikkumisen tarpeen vähentäminen
- A. Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen
- B. Uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen
- C. Alueen energiatehokkuuden huomioiminen

Melu- ja värinäselvitys

Kaava-alueelle on laadittu melu- ja värinäselvitys.

Melu:

Olemassa olevien Puustellin sekä yhden asuinrakennuksen alueisiin osuu osittain 45 dB vyöhyke, mutta ei ohjearvon ylittävä 50 dB vyöhykettä. Keskiäänitaso ei muodosta estettä esitetylle maankäytölle. Lähivirkistysaluetta sekä asuinkortteleissa aivan nykyisen Puustellin pohjoisreunaa lukuun ottamatta päiväajan keskiäänitaso alittaa selvästi ohjearvon. Päiväajan ohjearvo ei ylity missään suunnittelualueella. Yöajan keskiäänitaso voi ylittyä hyvin pienissä osassa lähivirkistysalueen pohjoisreunassa lievästi 45 dB ohjearvon.

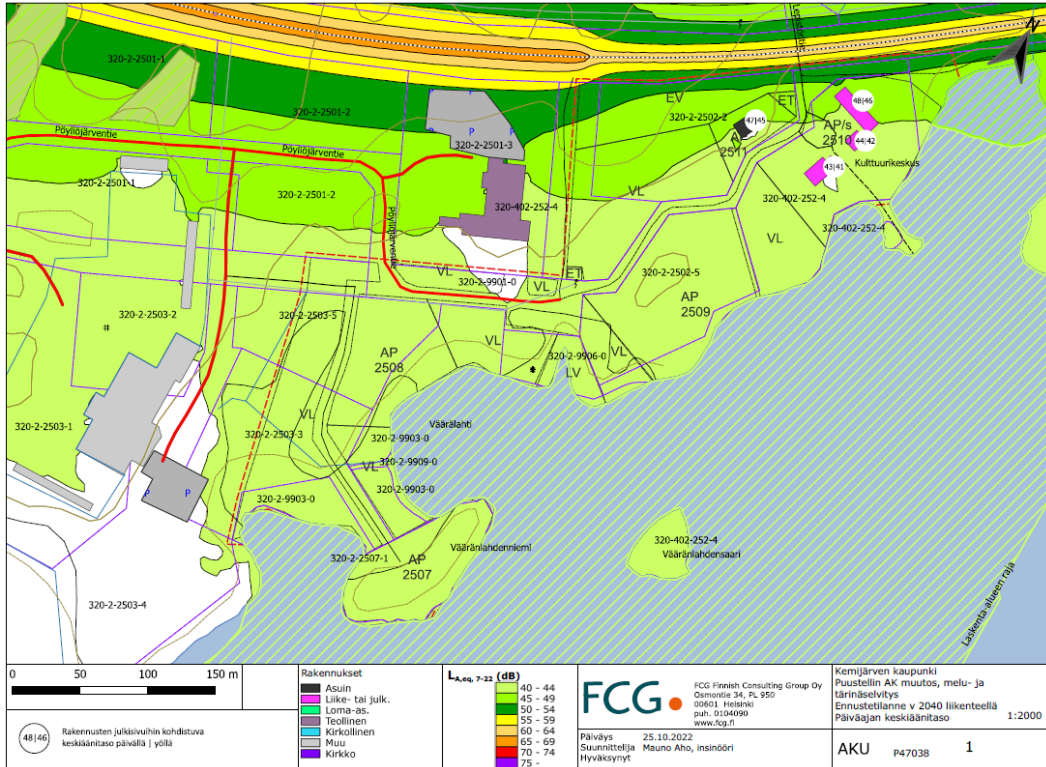
Yöajan maksimiäänitaso määrittelee asuinrakennusten ääneneristävyysvaatimukset. Korttelissa 2509 rakennusala ulottuu osin 75-79 dB vyöhykkeelle, joten sillä alueella rakennusten radalle näkyvillä julkisivuilla tulisi olla vähintään 35 dB.

Jos kortteliin 2511 rakennetaan uudisrakennus nykyisen paikalle, tulee sen radalle näkyvillä julkisivulla äänitasoeron olla vähintään 39 dB ja lounaan julkisivulla 35 dB.

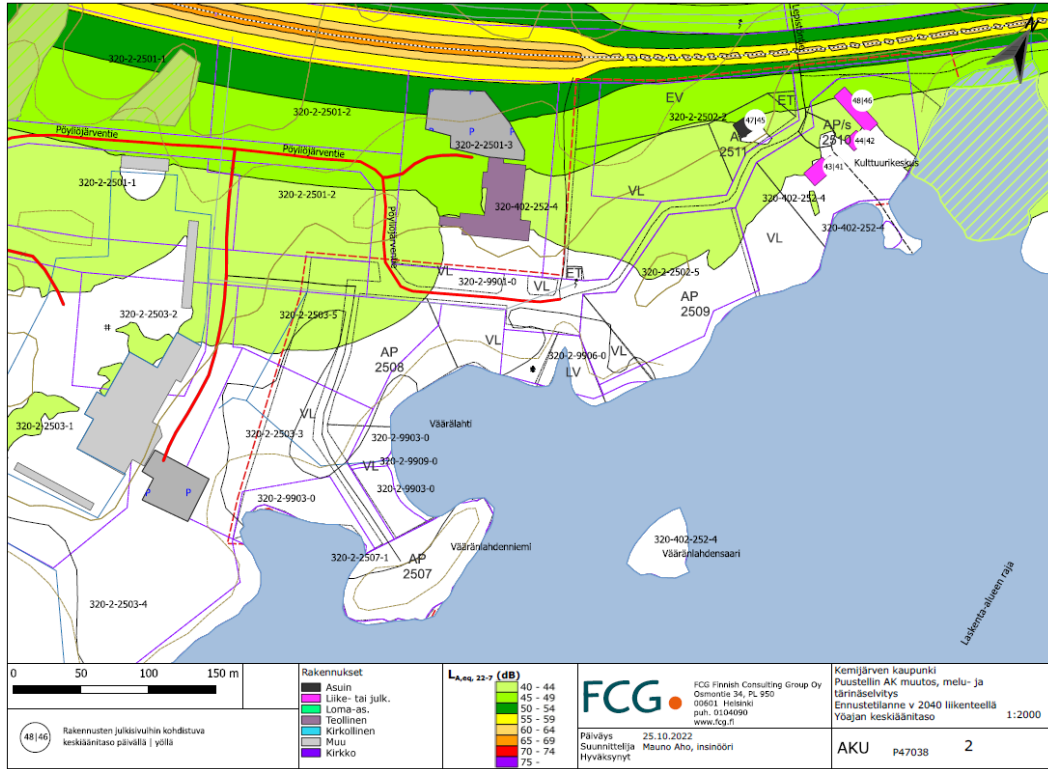
Jos korttelissa 2510 olevia rakennuksia muutetaan asuinkäyttöön, tulee pitkän rakennuksen rataa lähinnä olevassa osassa äänitasoeron olla vähintään 42 dB ja keskiosassa vähintään 36 dB. Pitkää rakennusta lähemmäs rataa ei suositella uudisrakennuksia ja niitä koskevat edellä mainitut ääneneristävyysvaatimukset. Korttelin

lounaisosassa olevan rakennuksen muutos vaatii siltä vähintään 34 dB äänitasoeron radalle näkyville julkisivuilla ja muilla julkisivuilla riittää normaali 30 dB. Jos tähän korttelin osaan rakennetaan uudisrakennuksia, koskevat niitä samat vaatimukset.

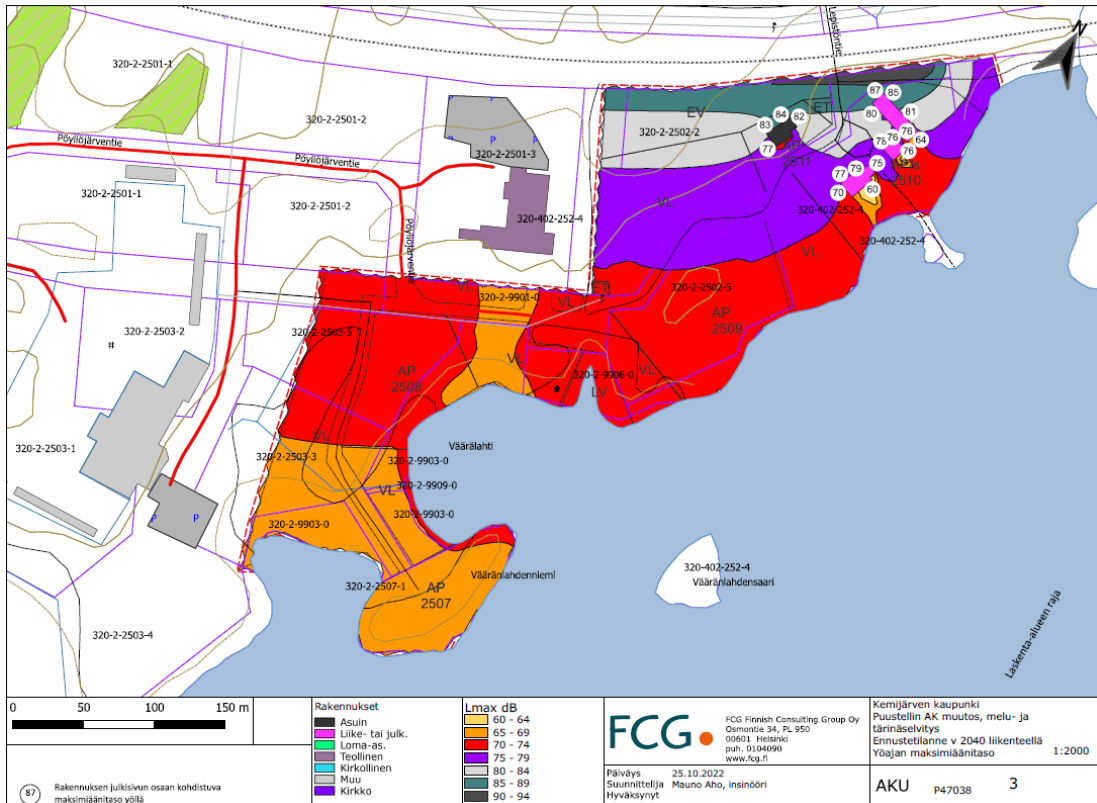
Muulla suunnittelualueella ei yöaikainen maksimiäänitaso aseta vaatimuksia rakennusten ääneneristävyydelle.



Kuva 3. Päiväajan keskiäänitasoennuste v.2040



Kuva 4. Yöajan keskiäänitasoennuste v.2040.



Kuva 5. Yöajan maksimiäänitasoennuste v.2040



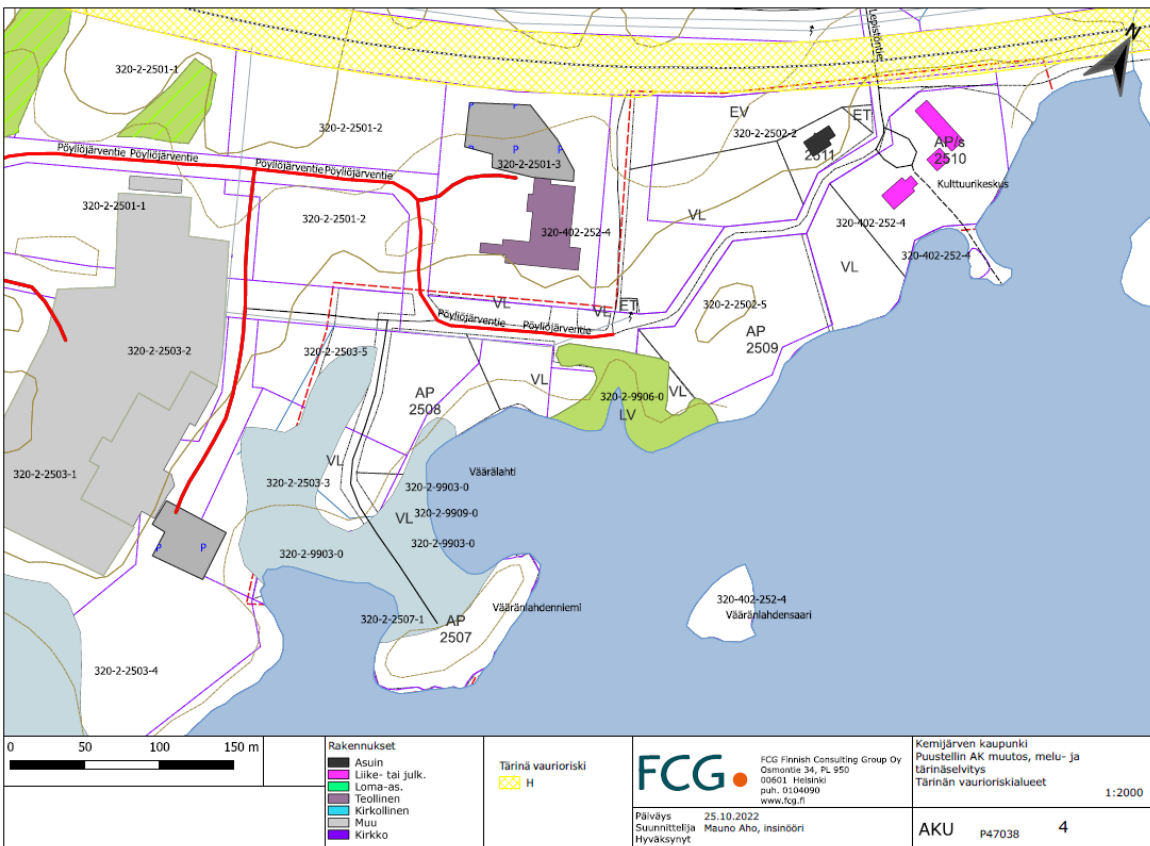
Tärinä:

Korttelissa 2511 oleva nykyinen rakennus sijoittuu tärinäluokan C vyöhykkeelle. Korttelin pohjoiskulmassa on pieni alue luokan D vyöhykkeellä, jolle ei ilman erityistä tärinän torjuntasuunnittelua suositella uudisrakennuksia. Muilta osin kortteli soveltuu myös uudisrakentamiseen.

Korttelissa 2510 oleva nykyinen rakennus sijoittuu pohjoispäästään tärinäluokan D vyöhykkeelle, joka on vanhoille rakennuksille hyväksyttävä, mutta ei ilman tärinän torjuntasuunnittelua täytä uudisrakennusten vaatimuksia. Uudisrakennuksia voi sijoittaa ilman rajoituksia korttelin vähintään luokan C vyöhykkeelle sijoittuvaan osaan, eli käytännössä pitkän rakennuksen keskiosan kohdan eteläpuolelle.

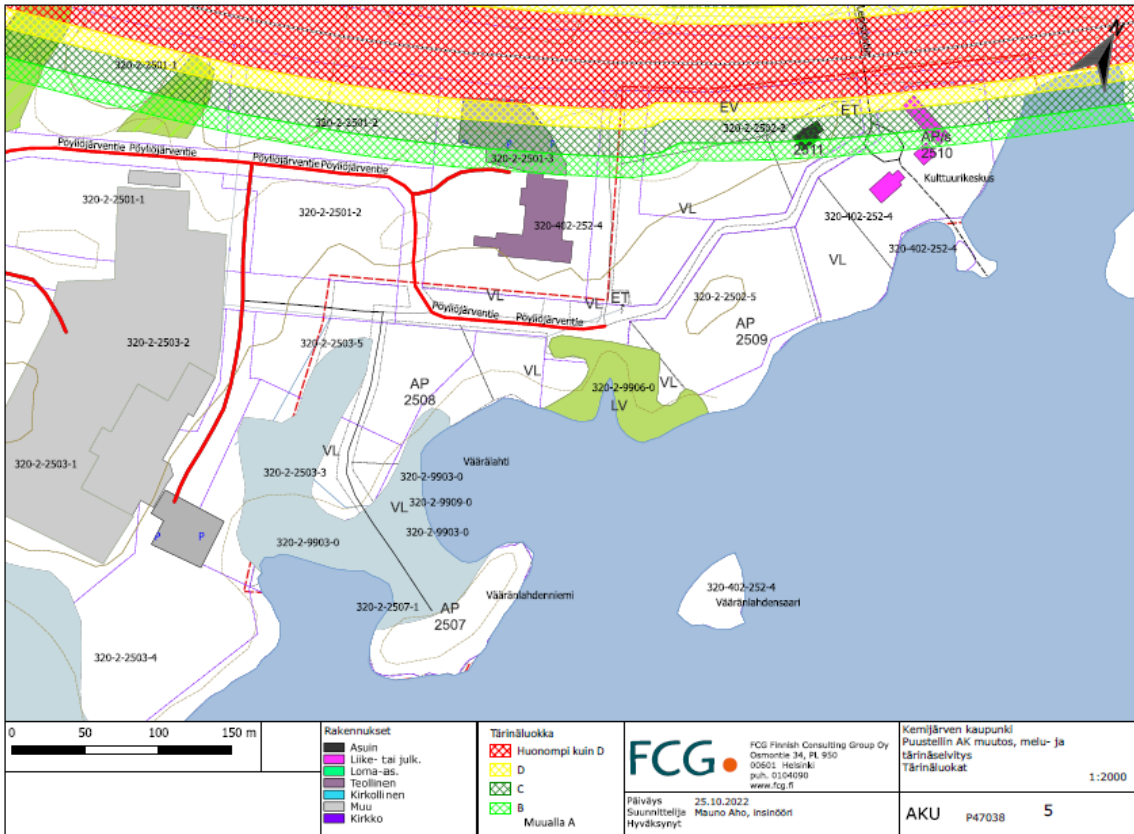
Muut asuinkorttelit sijoittuvat parhaaseen, eli A-luokan tärinävyöhykkeelle, jossa tärinää ei pitäisi juuri olla edes havaittavissa.

Tärinän vaurioriskiin sekä mukavuushaittaan vaikuttavat kunkin rakennuksen perustamistapa, kerrosluku sekä rakenteet. Esitetty arvio sisältää tärinän vahvistumiselle rakennuksessa varmuuskertoimen $F=2$, mikä kattaa useimmat rakennukset. Erityistapauksissa, etenkin 2-5 kerroksisissa rakennuksissa tärinän voimistuminen rakenteissa voi olla tätäkin voimakkaampaa. Siten rakennusten suunnittelussa tulee huomioida tärinäselvityksen tulos epävarmuustekijöineen.



Kuva 6. Tärinän vaurioriskialueet



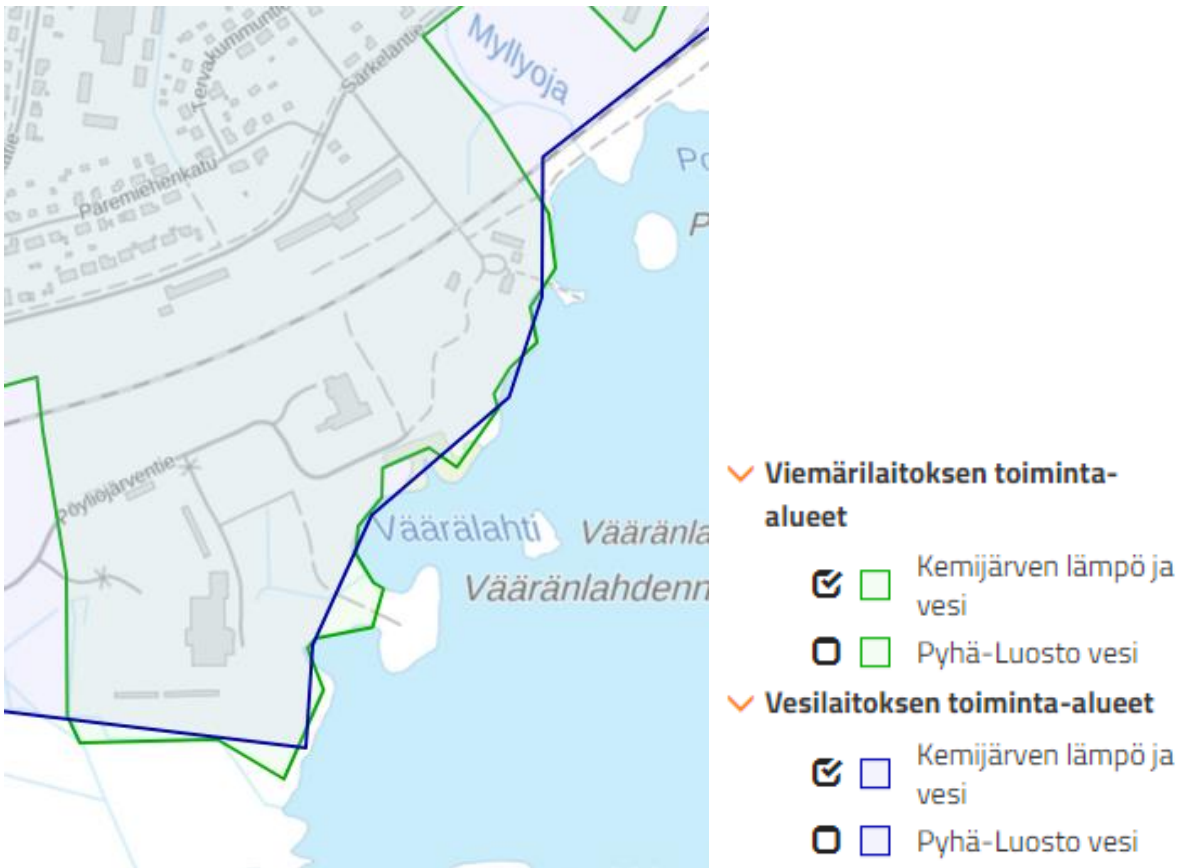


Kuva 7. Tärinäluokat

Tekninen huolto

Suunnittelualue kuuluu vesi- ja viemärlaitoksen toiminta-alueeseen, **kuva 8**. Vesi- ja viemäriverkostosta huolehtii Kemijärven Lämpö ja Vesi Oy. Alue kuuluu keskitetyn jätehuollon piiriin.





Kuva 8. Kuvakaappaus vesi- ja viemärlaitoksen toiminta-alueesta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Puustelli

Vuonna 2011 on tehty Kemijärven kulttuuriympäristö -inventointi, jossa Puustellista sanotaan seuraavaa;

5.1 Puustelli

Puustellin päärakennus sijaitsee Pöyliöjärven pohjoispuolella. Päärakennuksen itäpuolella on entisestä uiton venevajasta saneerattu taidehalli, joka toimii Kuvanveistoviikot ry:n näyttelytilana.



Kuva 62. Kemijärven puustelli on rakennettu vuosina 1863–1865. LKYT 2004.



KEMIJÄRVI

LAPLAND

14/42

Pihalla olevat lehtikuuset on istuttanut metsänhoitaja Randelin vuonna 1890. Puustellirakennus on keltainen suurehko rakennus, jonka sokkelina ovat isot kivet. Rakennuksen runko on hirrestä. Rakennuksessa on punainen, profiilipellillä katettu harjakatto. Seinät ovat pystyrimalaudoitetut ja keltaisella maalatut. Päädyissä on haukkaikkunat. Rakennuksessa on kaksi kiuastia: avo- ja umpikuisti, sekä valkeapuitteiset T-ikkunat ja 1-lasiset peiliovet. Rakennuksessa on yksi piippu.

Rakennus rakennettiin aluemetsänhoitaja Johan Gebhardtin virkataloksi Pöyliöjärven rantaan vuosina 1863–1865. Rakentaminen oli hidasta, sillä tukit jouduttiin uittamaan peninkulmien takaa Pöyliöjärven rantaan. Kivijalantekijät, kirvesmiehet ja muurari palkattiin Oulusta, tiilentekijä Rovaniemeltä ja sisustuspuuseppä Tomiosta. Lukot ja taontatyöt tilattiin Tukholmasta.

Rakennus maalattiin alun perin punamullalla ja nurkkalaudat ja ikkunapuitteet valkeiksi. Päärakennuksen huoneet olivat tapetoitu ja lattia maalattu keltaisella tai harmaalla öljymaalilla.

Jatkosodan aikana rakennus toimi saksalaisten komentokeskuksena. Vuodesta 1964 lähtien rakennus on ollut vuokratyössä. Rakennus remontoitiin vuosina 1988–1989. Kemijärven kaupunki otti rakennuksen juhlahuoneistokäyttöön vuonna 1999. Pihalla on talonpoikaistyylinen vuonna 1866 rakennettu pirttirakennus, joka on ennen toiminut metsätyömiesten ja kokkien asuntona.

LKYT-arvio:

Sodalta säästynyt metsänhoitajan virkatalo.

Rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti erittäin arvokas kohde.

Kuva 63. Puustellin pihassa on entinen työmiesten asuntorakennus vuodelta 1866. LKYT 2004.



Kuva 64. Puustelli toimii nykyään kaupungin juhlahuoneistona. LKYT 2004.



Kuva 65. Kuvanveistovikkojen näyttelytila. LKYT 2004.



Vuonna 2012 TMI Lauri Putkonen on tehnyt Kemijärven keskusta-alueen rakennus- ja kulttuuriympäristön inventoinnin. Siellä Puustellin alueesta sanotaan seuraavaa;

27. Puustelli

Puustellin nimenä tunnettu rakennus valmistui 1865 aluemetsänhoitaja Johan Ferdinand Gebhardin virkatoloksi. Rakennuksen ulkoasu on myöhemmin kokenut monia muutoksia. Suomalaisen osuustoimintaliikkeen isä, Hannes Gebhard syntyi täällä 8.4.1864. Jatkosodan aikana rakennuksessa oli saksalaisten komentokeskus. Kemijärven kaupunki otti rakennuksen juhlahuoneistokäyttöön 1999. Pihamaalla on työmiesten hirsinen asuinrakennus ja varasto vuodelta 1866 sekä uusi kuvanveistohalli. Puustellin puistomaisessa pihassa on lukuisia veistoksia.

Monipuolisen kulttuurihistorian omaava metsähallinnon virkatalo, joka säästyi sotien tuhoilta.



Puustellin puistomaista pihapiiriä.

Puustellin alue on arvotettu FCG Oy:n toimesta vuonna 2020. Seuraavana ote Puustellin arvottamisesta:

27. Puustelli

Tämän arvion on kirjoittanut arkkitehti Kai Tolonen 15.10.2020.

Kohteen arvot

- Lapin sodalta säästynyt hirsirakentamisperinnettä edustava metsänhoitajan virkatalo pihapiireineen.
- Rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti erittäin arvokas kohde.

Identiteetti- ja symboliarvot

- Suomalaisen osuustoimintaliikkeen isän, Hannes Gebhardin syntymäkoti
- Kemijärven kaupungin juhlahuoneisto (kulttuurihistoria)

Kaupunkikuvalliset ja maisemalliset arvot

- Maisemallisesti näyttävällä paikalla Pöyliöjärven rannalla
- Päärakennuksen itäpuolella on entisestä uiton venevajasta saneerattu taidehalli, joka toimii Kuvanveistoviikot ry:n näyttelytilana.

Rakennushistorialliset arvot

- Suomalaisen osuustoimintaliikkeen isän, Hannes Gebhardin syntymäkoti
- SS-joukkojen komentokeskus sotien aikana

Rakennustaiteelliset arvot

- Edustaa pääpiirteissään talonpoikaista klassista perinnettä.

Erityispiirteet

- Päädyssä on nikkarityylinen räystäslauta-aihe ja klassistiset pyörökaari-ikkunat.
- Mm. avokuisti

Säilyneisyysarvot

- Pihapiiri on säilynyt pääpiirteiltään ennallaan

Säilytettävät piirteet

- Peruskorjaukset tulee olla säilyttäviä ja tarvittaessa edelleen ennallistavia

Arkeologia

Kemijärven keskustan yleiskaavan laadinnan yhteydessä on tehty arkeologinen selvitys vuonna 2015. Suunnitellulta kaava-alueelta ei ole löytynyt arkeologisia kohteita tai muinaisjäännöksiä.

Maanomistus

Suunnittelualue on Kemijärven kaupungin omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Alue kuuluu Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava-alueeseen.

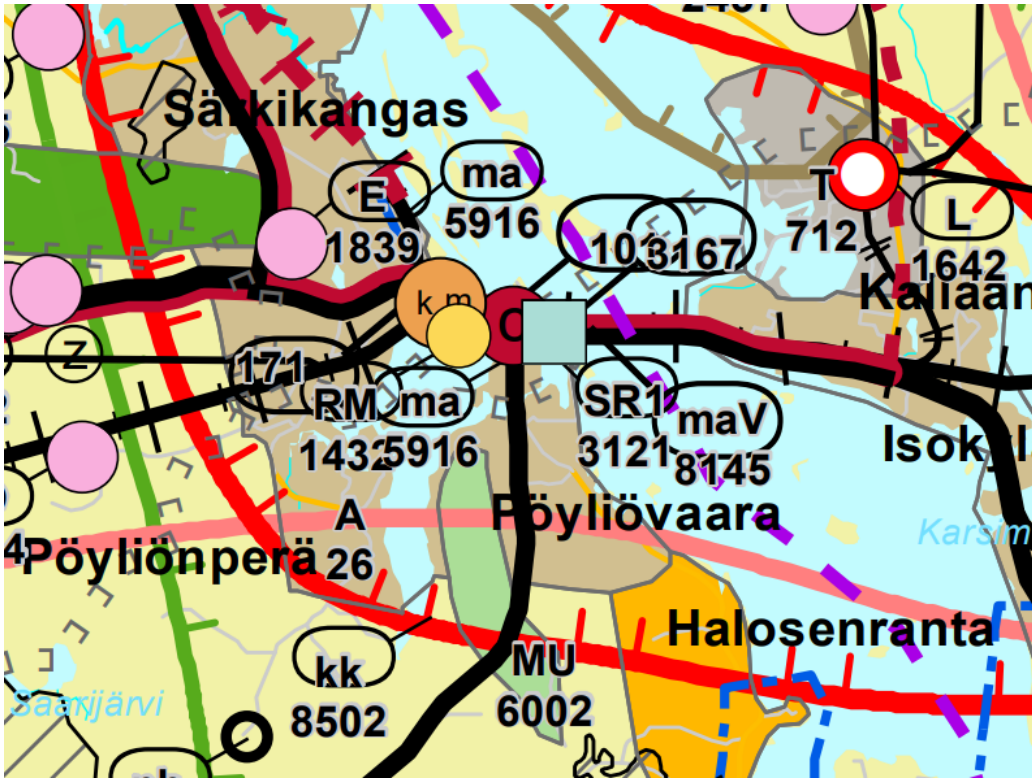


KEMIJÄRVI



LAPLAND

17/42



Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava kuulutettiin voimaan 21.9.2022. Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue **kuva 9.** on suunniteltu kaupunkikehittämisen kohdealueeksi sekä taajamatoimintojen alueeksi. Lisäksi alue kuuluu LK8401 Murmanskin käytävä ja mv8401 matkailun vetovoima-alueeseen, matkailun ja virkistysalueen kehittämiskohteeseen.



Kuva 9. Maakuntakaavaehdotus

	<p>KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEALUE Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutua, johon kohdistuu maakunnallisesti tärkeitä alueidenkäyttöllisiä kehittämisen tarpeita ja niiden yhteensovittamista. <i>Alueen suunnittelun lähtökohtana tulee olla kaupunkimaisen kokonaisilmeen muodostaminen yhdyskuntarakennetta täydentävällä ja eheyttävällä tavalla.</i></p> <p><i>Alueen suunnittelussa tulee turvata asuin- ja elinympäristön laatu sekä varautua palveluiden, teollisuuden ja energiantuotannon kasvuun sekä logistiikan muutoksiin. Suunnittelussa on otettava huomioon alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriperintöarvot.</i></p>
	<p>TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE Merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskusta- toiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.</p>



	<p>KEHITTÄMISKÄYTÄVÄ Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti tai maakunnallisesti tärkeä kansainvälinen kehittämiskäytävä. <i>Käytävää kehitetään kansainvälisenä tai maakunnallisena liikennekäytävänä, jonka maankäytön suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen sujuvuuteen ja turvallisuuteen, liikenteen ja matkailun palveluihin, liikenneympäristön laatuun sekä luonnon-, maiseman- ja kulttuuriympäristöarvoihin. Maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon korkealuokkaisten liikenneyhteyksien sekä energia- ja tietoliikennejohtojen tilavaraukset ja rajoitukset ympäröivälle maankäytölle.</i></p>
	<p>MATKAILUN VETOVOIMA-ALUE, MATKAILUN JA VIRKISTYKSEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistykseen vyöhykkeitä, joihin kohdistuu alueidenkäyttöllisiä kehittämistarpeita ja niiden yhteensovittamista. <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>

Merkintä:	LK 8450	Kunta: KEMIJÄRVI, ROVANIEMI, SALLA
Päiväys:	26.11.2014	
Alueen nimi:	MURMANSKIN KÄYTÄVÄ	
Sijainti ja kuvaus:	Murmanskin käytävällä tarkoitetaan Murmanskin alueen, Suomen Lapin ja Skandinavian niemimaan pohjoisosien välisten liikenneyhteyksien ja niiden jatko-yhteyksien muodostamaa kokonaisuutta. Barentsin itä-länsisuuntaiselle käytävälle sijoittuvat valtatie 4 välillä Kemi-Rovaniemi-Vikajärvi, kantatie 82 välillä Vikajärvi-raja sekä ratayhteys Rovaniemelle ja Kemijärven kautta Sallaan. Ratayhteys välillä Rovaniemi-Kemijärvi on sähköistetty. Rautatie on liikennöitävässä kunnossa Kelloseleeseen asti, säännöllistä henkilöliikennettä on Kemijärvelle saakka. Kantatie 82 esitetään muutettavaksi valtatieksi. Liikenneväylä on osa laajempaa ylismaakunnallista kehittämisvyöhykettä, Barentsin euroarktista aluetta. Alueelle sijoittuu Rovaniemen ja Kemijärven kaupunkialueet sekä Sallan kuntakeskus. Työpaikat ovat keskittyneet Rovaniemen kaupunkialueelle, valtatie 4:n varteen Vikajärveltä etelään sekä Sallan ja Kemijärven taajamiin. Murmanskin käytävän alueelle sijoittuu 86 % koko maakuntakaava-alueen työpaikoista. Rovaniemen ja Kemijärven välillä on paljon pendelöintiä. Lentoyhteys on Rovaniemen lentoasemalta. Ylismaakunnallinen kehittämisvyöhyke.	
Varausperuste:	Suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota liikenteen sujuvuuteen ja turvallisuuteen, liikenteen ja matkailun palveluihin, liikenneympäristön laatuun sekä luonto-, maisema- ja kulttuuriympäristöarvoihin.	

Merkintä:	mv 8401	Kunta: KEMIJÄRVI, PELKOSENNIEMI, POSIO, RANUA, ROVANIEMI, SALLA, SAVUKOSKI
Päiväys:	8.11.2016	
Alueen nimi:	ITÄ-LAPPI-RANUA-ROVANIEMI MATKAILUALUE	
Sijainti ja kuvaus:	Itä-Lapin osalta aluekokonaisuus muodostuu pääpiirteittäin reitille Posio, Ranua, Rovaniemi, Kemijärvi, Suomi, Pyhätunturi, Pelkosenniemi, Savukoski, Salla, Sallatunturi. Alueen sisällä kulkee hyvä tieyhteys sekä muutamia poikittaisia yhteyksiä. Alue sisältää myös kaava-alueen kuntakeskukset, matkailukeskukset, kyliä, yksittäisiä majoituspalveluita, ohjelmapalveluita sekä kulttuuriympäristöjä. Alueeseen sisältyy mm. Ruka, Kitka, Livojärvi, Riisitunturin kansallispuisto, Kirintövaara, Posion kuntakeskus (Pentik), Sirniö (seppä), Korouoma, Auttiköngäs, Juujärvi, Kemijärven vesistö ja rannoilla olevat luonto- ja kulttuurikohteet, Kemijärven kaupunkikeskusta, Suomi, Joutsijärvi, Kemijokivarsi (kauniit kylät), Pelkosenniemen kuntakeskus, Pyhä-Luosto matkailukeskus, Suvanto, Kairala-Luoro, Luiron suot, Kivitunturi, Vasatunturi, Savukosken kuntakeskus, Tenniöjoki + jokivarren kylät, Joutsenaapa, Sallan rajanylityspaikka, Sallan kuntakeskus, Paikanselän taistelualue, Salmijoen kanjoni, Sallatunturin matkailukeskus, Aatsinginhauta sekä Aatsingin ja Onkamon kylät, Oulangan kansallispuisto. Rovaniemellä aluekokonaisuus muodostuu Rovaniemen päätaajaman lähialueista Ounasjoki- ja Kemijokivarressa. Ounasjokivarren kyliä alueella ovat muun muassa Tapionkylä, Marraskoski, Patokoski, Meltaus ja Lohiniva. Kemijokivarren kyliä alueella ovat muun muassa Oikarainen, Viirinkylä, Vanttauskoski ja Autti. Muita alueeseen kuuluvia kyliä ovat muun muassa Sonka, Vikajärvi, Ylinampa, Alanampa ja Tiainen. Alueeseen sisältyy muun muassa Napapiirin retkeilyalue, Joulupukin pajakylä, SantaPark, Rovaniemen kaupunkikeskusta (Arktikum, Pilke, Korundi, Marttiini), Ounasvaara, Oikaraisen kulttuurimaisema sekä Ounasjokivarren kulttuuri- ja luonnonmaisemat. Ranualla alueeseen sisältyvät muun muassa Ranuan eläinpuisto, Simojokivarren alue sekä Simojärven alue. Alue sisältää lukuisia kyliä, yksittäisiä majoituspalveluja ja ohjelmapalveluja. Luontomatkailu on tärkeässä asemassa alueella. Alueella on erittäin hyvät olosuhteet esimerkiksi kalastukseen, patikointiin ja melontaan. Keskeisiä tieväyliä alueella ovat valtatie 4 sekä kantatiet 79 ja 81. Alueelta on myös yhteydet Leville, Ylläkselle, Rukalle, Syötteelle, Kemi-Tornio -alueelle, Sodankylään ja Venäjälle.	
Varausperuste:	Maakunnallisesti merkittävä matkailualue.	
Kehittämisperiaate:	Kehitetään kokonaisuuden matkailullista vetovoimaisuutta. Matkailukeskusten ja reitin varrella toimivien matkailupalveluyritysten yhteistyötä parantaa.	

Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Keskustan alueelle ollaan parhaillaan laatimassa yleiskaavaa ja kaavamuutos on suunnitteilla olevan yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

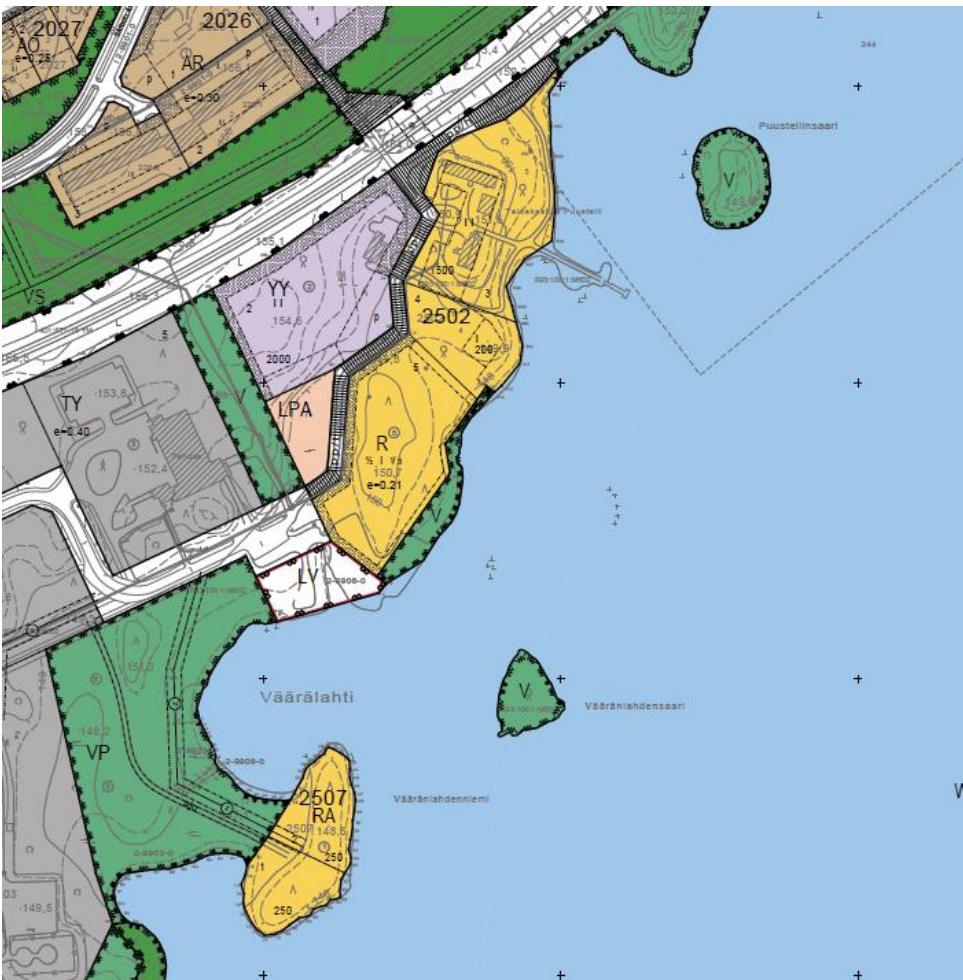
Yleiskaavan sisältövaatimukset:

1. yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys/ olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö
 - kaava-alue sijaitsee valmiin vesi-, viemäri ja katuverkoston alueella.
 - uutena investointina Vääränlahdenpolun katualueen uusiminen ja kyseessä olevan alueen olemassa olevan vesi- ja viemäriverkoston uusiminen.
2. ympäristöhaittojen vähentäminen
 - alueelle ei esitetä ympäristöhaittoja aiheuttavaa toimintaa.
 - alueelle on laadittu melu- ja tärinäselvitys.
3. rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen
 - Alueen kulttuurihistoriallinen ympäristö ja luonnonarvot säilytetään.
4. virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys
 - alueen virkistykseen soveltuvat alueet lisääntyvät aiemmin voimassa olleeseen asemakaavaan verrattuna.

5. Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.
- alue on kokonaisuudessaan kaupungin omistuksessa, lukuun ottamatta korttelia 2511

Asemakaava

Asemakaavan muutosalueella on tällä hetkellä voimassa kaksi eri asemakaavaa. Asemakaavat ovat saaneet lainvoiman 3.10.1990 ja 23.7.2007. Suunnittelualuetta koskeva ajantasa-asemakaava ilmenee **kuvasta 10**.



Kuva 10. Alueen ajanntasa-asemakaava



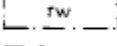
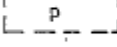
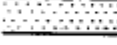
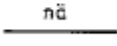
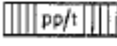
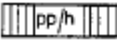


KEMIJÄRVI

LAPLAND

21/42

KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

-----	3 M SEN KAAVA-ALUEEN ULKOPUOELLA OLEVA VIIVA, JOTA VAHVISTAMINEN KOSKEE.
—————	KORTTELIN, KÖRTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.
-----	ERI KAAVAMÄÄRÄYSTEN ALAISTEN ALUEENOSIEN VÄLINEN RAJA.
-----	OHJEELLINEN ERI KAAVAMÄÄRÄYSTEN ALAISTEN ALUEENOSIEN VÄLINEN RAJA.
2502	KORTTELIN NUMERO
3	TONTIN NUMERO
I	ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAÄ RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.
1/2	MURTOLUKU ROOMALAISEN NUMERON EDESSÄ OSOITTAÄ, KUINKA SUUREN OSAN KERROKSEN ALASTA SAA KAAVASSA LUKUMÄÄRÄLTÄÄN MAINITTUJEN KERROSTEN ALAPUOELLA OLEVASTA TILASTA KERROSLUVUN ESTÄMÄTTÄ KÄYTTÄÄ KERROSALAAN LASKETTAVAKSI TILAKSI.
1/3	MURTOLUKU ROOMALAISEN NUMERON JÄLJESSÄ OSOITTAÄ, KUINKA SUUREN OSAN KERROKSEN ALASTA SAA KAAVASSA LUKUMÄÄRÄLTÄÄN MAINITTUJEN KERROSTEN YLÄPUOLELLA OLEVASTA TILASTA KERROSLUVUN ESTÄMÄTTÄ KÄYTTÄÄ KERROSALAAN LASKETTAVAKSI TILAKSI.
e=0.25	TEHOKKUUSLUKU ELI KERROSALAN SUHDE RAKENNUSPAIKAN PINTA-ALAAAN.
2000	KOKONAISRAKENNUSOIKEUS KERROSALANELIÖMETREINÄ.
	RAKENNUSALA
	OHJEELLINEN RAKENNUSALA
	HUVIPIUSTON TOIMINNOILLE VARATTU VESIALUEEN OSA.
	OHJEELLINEN PAIKOITUSTA VARTEN VARATTU ALUEEN OSA
	ISTUTETTAVA ALUEEN OSA
	NÄKEMÄALUEEKSI VARATTU ALUEEN OSA
—————	KATU
	JALANKULULLE JA POLKUPYÖRÄILYLLE VARATTU KATU, JOLLA TONTILLE AJO ON SALLITTU
	JALANKULULLE JA PYÖRÄILYLLE VARATTU KATU, JOLLA HUOLTOAJO ON SALLITTU

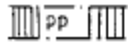




KEMIJÄRVI

LAPLAND

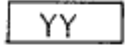
22/42



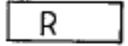
JALANKULULLE JA POLKUPYÖRÄILYLLE VARATTU ALUEEN OSA.



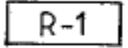
RAUTATIEN LIIKENNEALUEEN ALITTAVA JALANKULULLE JA POLKUPYÖRÄILYLLE VARATTU KATU, JOLLA HUOLTOAJO ON SALLITTU.



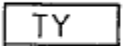
KULTTUURITOIMINTAA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE.



LOMA- JA MATKAILUALUE



MATKAILUA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE. ALUEELLE VOIDAAN RAKENTAA RAKENNUKSIA JA RAKENNELMIA HUVIPUISTON EDELLYTTÄMIÄ TOIMINTOJA VARTEN.



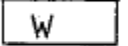
YMPÄRISTÖHÄIRÖTÄ AIHEUTTAMATTOMIEN TEOLLISUUS- JA VARASTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE.



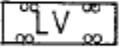
VIRKISTYSALUE



PUISTO



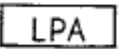
VESIALUE



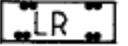
VENESATAMA



UIMARANTA-ALUE



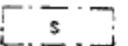
AUTOPAIKKOJEN KORTTELIALUE



RAUTATIEALUE

(2502)

SULUISSA OLEVAT NUMEROT OSOITTAVAT KORTTELIT, JOIDEN AUTOPAIKKOJA SAA ALUEELLE SIIJOITTAA.



SUOJELTAVA ALUE



4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistyminen ja päätökset

Kaupungilla tulee olla vakituiseen asumiseen soveltuvia tontteja tarjolla riittävästi keskustan tuntumassa ja lähialueilla. Keskustan yleiskaavan tultua vireille, ohjausryhmä on miettinyt eri alueiden käyttömahdollisuuksia. Tällä asemakaavamuutoksella tutkitaan Puustellin alueen mahdollisuus pientaloasutukseen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 12.5-13.6.2014 välisen ajan.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

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

4.2.2 Vireille tulo

Kaavamuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu 8.5.2014 kuulutuksella lehdessä ja kunnan ilmoitustaululla.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät

Kaavaa koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 12.5.- 13.6.2014 välisenä aikana, jolloin Lapin Ely-keskus ehdotti viranomaisneuvottelua, joka pidettiin 22.6.2022, alustava muistio liitteenä.

Valmisteluvaiheen luonnos, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaselostus on ollut nähtävillä 14.7-19.8.2022 välisenä aikana.

Kaavaehdotus pidetään nähtävillä 24.11-30.12.2022 välisenä aikana.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Maakuntakaava

Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue on suunniteltu kaupunkikehittämisen kohdealueeksi sekä taajamatoimintojen alueeksi. Lisäksi alue kuuluu kehittämiskäytävän alueeseen sekä matkailun vetovoima-alueelle, matkailun ja virkistystyksen kehittämisen kohteeksi.

Maakuntakaavaa on tarkemmin selostettu **kohdassa 3.2.**

Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Keskustan alueelle ollaan parhaillaan laatimassa yleiskaavaa ja kaavamuutos on suunnitteilla olevan yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on tarjota rakentajille vakituiseen asumiseen soveltuvia asuinpientalotontteja keskustan läheisyydestä, jotka sijaitsevat luonnollisesti teknisen huollon ja katuverkoston kannalta edullisesti. Alueelta on hyvät kulkuyhteydet keskustan palvelujen pariin.

Kemijärven kaupungilla on pula rantatonteista.

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.

-varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uudisrakentaminen sijoitetaan tulva-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Kaava-alueella uudisrakentaminen tulee sijoittaa 1,5 metriä Pöyliöjärven ylävesirajan yläpuolelle.

-Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Rautatien ja asuinpientalotonttien väliin jätetään virkistysaluetta, jolla vähennetään melu ja tärinähaittoja.

-Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Puustellin kulttuurihistoriallinen rakennus ja pihapiiri suojellaan kaavamääräyksissä S-merkinnöillä. Puustellin kulttuurihistoriallisen rakennuksen ympärille tulee lähivirkistysaluetta rajoittamaan rakennuksen uudisrakentamisesta.

-huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta

Kaava-alueen ympäristössä on kota ja venevalkama, jotka huomioidaan kaavassa. Kaava-alueelle jätetään reilusti lähivirkistysaluetta.

Lähialueen asemakaavojen tavoitteet

Lähialueet on kaavoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi ja virkistysalueeksi. Rautatien pohjoispuolella on asuinpientalojen- ja rivitalojen korttelialueita.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Rakennettu ympäristö, eri verkostot ja sähkölinjat on huomioitu kaavassa.



















4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.4.1 Valmisteluvaiheen luonnokset

Luonnos 1

Luonnoksessa 1 kaava-alueelle muodostuu 16 asuinpienaloitonttia.



	Asuinpienalojen korttelialue.
	Alue, jolla ympäristö säilytetään.
	Läshivirkistysalue.
	Venesatama.
	Yhdyskuntateknistä huoltoon paivelevien rakennusten ja laitteiden alue.
	Suojaviheralue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
	Romaalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Katu.
	Suojeltava rakennus. Historiallisesti ja rakennustaiteellisesti kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää.
	Jalankululle ja poikupyöräilylle varattu tie, jolla huoltoajo on sallittu.
	Jalankululle ja poikupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.

Rakennusten on muodostettava korttelittain ja katusivuttain yhtenäisiä ryhmiä, joissa on sama ulkoseinän päämateriaali, väri sekä saman katon harjasuunta ja kaltevuus.

Rakennusten maanpinnan korkeus tulee olla vähintään +148.0 (N43).

Rakennuksen kastumiselle alttiit rakenteet tulee sijoittaa vähintään +148.5 (N43).

Pihamaan korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ympäristön korkeusasemaan.

Pihamaan korkeusasema tulee esittää rakennusluvissa.

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.

Rakennusalueita suunniteltaessa tulee kovien pintojen määrä pitää mahdollisimman pienenä.

Rakennus on sijoitettava neljän (4) metrin päähän tontin rajasta.

Alueella tulee liittyä vesijohtoverkostoon.

Suojeltavia rakennuksia ei saa purkaa ilman lupaa (MRL 127.1§) eikä niiden ulkoasua muuttaa siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas tai miljööön kannalta merkittävä luonne turmeltuu.













Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen suojelukohteita koskevien lupahakemusten ratkaisemista.



Luonnos 2

Luonnoksessa 2 kaava-alueelle muodostuu 11 asuinpientalotonttia.



	Asuinpienalojen korttelialue.
	Alue, jolla ympäristö säilytetään.
	Lähivirkistysalue.
	Venesatama.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
2511	Korttelin numero.
2	Ohjeellisen tontin numero.
PÖYLO	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
1/2	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e=0.20	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Katu.
	Suojeltava rakennus. Historiallisesti ja rakennustaiteellisesti kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie, jolla tonteille ajo on sallittu.

KEMIJÄRVI · LUONNOS 2

ASEMAKAAVAN MUUTOS 1:2000

2. KAUPUNGINOSA

KORTTELIT 2502 JA 2507 SEKÄ

VIRKISTYSALUE

PUUSTELLIN ALUE

Rakennusten on muodostettava korttelittain ja katusivuttain yhtenäisiä ryhmiä, joissa on sama ulkoseinän päämateriaali, väri sekä saman katon harjasuunta ja kaltevuus. Rakennusten maanpinnan korkeus tulee olla vähintään +148.0 (N43).

Rakennuksen kastumiselle alttiit rakenteet tulee sijoittaa korkeustasoon +148.5 (N43).

Pihamaan korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ympäristön korkeusasemaan. Pihamaan korkeusaseman tulee esittää rakennusluvuissa.

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

Rakennusalueita suunniteltaessa tulee koviin pintojen määrä pitää mahdollisimman pienenä.

Rakennus on sijoitettava 4 metrin päähän tontin rajasta.

Suojeltavia rakennuksia ei saa purkaa ilman lupaa (MRL 127.1§) eikä niiden ulkoasua muuttaa siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas tai mielijoön kannalta merkittävä luonne turmeltuu.

Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen suojelukohteita koskevien lupahakemusten ratkaisemista.

4.4.2 Valmisteluvaiheen luonnosten vaikutukset

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavamuutos parantaa Kemijärven rantatonttien tarjontaa.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja virkistykseen.

Alue kuuluu keskitetyn vesihuollon alueeseen, joten rakentamisella ei ole vaikutuksia vesistöön.

Alueelle rakennettu kunnallistekniikka hyödynnetään mahdollisimman tehokkaasti. Suunnittelualueelle tulee osittain rakentaa vesi- ja viemäriverkosto sekä katu.

Kaavan suhde maakunta- ja yleiskaavaan

Luonnokset ovat maakuntakaavan ja sen tavoitteiden mukaisia.

Kaavan suhde kunnan muuhun suunnitteluun

Kunnan tavoitteena on tarjota rakentajille rantatontteja kaupungin palveluiden lähetyviltä. Kaava-alueella on osittain valmiina kunnallistekniikka ja katuverkosto, joita pystytään hyödyntämään hyvin. Alueelta on hyvät kulkuyhteydet keskustan palveluiden pariin. Kemijärvellä on pula rantatonteista.

Kaavan suhde kulttuuriympäristön arvoihin

Kaavalla turvataan Puustellin rakennusten kulttuuriympäristöllinen arvo sekä Puustellin lähialueen säilyminen nykyisen kaltaisena kulttuuriympäristönä.

Kaavan suhde luontoon ja luontoarvoihin

Kaava-alueella esiintyy hyvin pieni lapinleinikkiesiintymä. Lapinleinikki on luontodirektiivin liitteiden II ja IV laji sekä rauhoitettu. Kaavamuutoksessa on huomioitu lapinleinikkiesiintymä. Kaava-alueella ei ole muita sellaisia kasvilajien esiintymiä, uhanalasten / suojeltavien lajien havaintopaikkoja eikä muitakaan eläinlajien tai kasvilajien havaintopaikkoja, jotka kaavassa ja kaavamääräyksissä tulisi ottaa huomioon.

4.4.3 Valmisteluaineiston nähtävillä oloaikana 7-19.8.2022 saadut lausunnot ym.

Lapin ELY-keskus

1. *ELY-keskus muistuttaa, että MRL 54.4 §:n mukaan, jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Kaavaselostuksessa tulee kuvata, miten yleiskaavan sisältövaatimukset (MRL 39 §) on otettu kaavamuutoksessa huomioon.*

Kaavaselostusta täydennetty yleiskaavan sisältövaatimusten osalta.

2. *Valmisteluaineistoon kuuluu kaksi vaihtoehtoista kaavaluonnosta. Kaavaselostusluonnoksessa ei ole esitetty perusteluita vaihtoehtoille, kuvattu vaihtoehtoja tarkemmin tai esitetty vaihtoehtojen välistä vertailua. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavaselostuksessa tulee esittää edellä mainitut tiedot, jotta vaihtoehtoihin voidaan ottaa perustellusti kantaa.*

Vaihtoehtojen perustelut kirjataan valinnan jälkeen kaavaselostukseen.

3. *Kaavaluonnoksesta 1 ELY-keskus toteaa, että tarvittaessa suojaviheralueelle voidaan antaa yksityiskohtaisempia määräyksiä esimerkiksi puuston säilyttämisestä tai istuttamisesta. Suojaviheralueille voidaan tarvittaessa sijoittaa myös melusteitä.*

Kaavaehdotus on laadittu kaavaluonnos 2 pohjalta ja kaavaan on osoitettu suojaviheralue (EV) ehkäisemään melu- ja värinävaikutuksia. Suojaviheralueen (EV) riittävä puusto turvataan kaavamääräyksiin.

4. *Kaava-asiakirjoista ei käy ilmi, soveltuuko rautatien ja AP-korttelialueen välinen alue lähivirkistysalueeksi (VL). Kaavaselostuksessa tulee perustella selvityksiin perustuen (MRL 9 §), miten kaavaratkaisuun on päädytty.*

Kaavaehdotus on laadittu kaavaluonnos 2 pohjalta ja kaavaan on osoitettu suojaviheralue (EV) ehkäisemään melu- ja värinävaikutuksia. Suojaviheralueen (EV) riittävä puusto turvataan kaavamääräyksiin.

5. *ELY-keskus huomauttaa, että yleismääräyksissä oleva määräys rakennuksen purkamiskiellosta ja veloitteesta pyytää museoviranomaisen lausunto tulee liittää suojeltavan rakennuksen (sr) kaavamerkintään. ELY-keskus katsoo, että Puustellin historiallisten rakennusten ja uudisrakentamisen väliin tulee jättää riittävästi väljyyttä. ELY-keskus katsoo, että kaavaluonnos 2 täyttää tämän vaatimuksen.*

Kaavakarttaa päivitetty edellä mainitun osalta.

6. *ELY-keskus huomauttaa, että Vääränlahdenniemen asuinpienalojen korttelialueelle (AP) johtava tie kulkee alavan alueen yli. Tulva-aikana vesi voi nousta tielle ja liikenneyhteys asuinalueelle voi katketa. ELY-keskus suosittelee tien korottamista Pöyliöjärven säännöstelyn ylärajan yläpuolelle eli vähintään korkeuteen $N_{43} + 147$ m ($=N_{2000} + 147,46$ m), jotta tie olisi liikennöitävissä myös tulva-aikana.*

Kaavamääräyksiin on lisätty, että Vääränlahdenpolku tulee korottaa Pöyliöjärven säännöstelyn ylärajan yläpuolelle vähintään korkeuteen $N_{2000} + 147,46$ m.

7. *ELY-keskus pitää hyvänä, että kaavamääräyksessä on huomioitu hulevesien hallinta pinnoitettujen alueiden määrää säätelemällä. ELY-keskus kuitenkin huomauttaa, että asemakaavan tulee sisältää vaatimuksen hulevesien käsittelystä sellaisessa muodossa, että asianmukaisesta toteutuksesta voidaan varmistua.*

Kaavamääräyksiin lisätty, että rakennuslupavaiheessa tulee esittää hulevesien hallintasuunnitelma.

8. *Kaavamuutosalueelle ei sijoitu Maaperän tilan tietojärjestelmän (Matti-järjestelmä) kohteita. Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä korttelissa 2503 sijaitsee yksi*

Matti-järjestelmän kohde. Lisäksi korttelissa 2501 sijaitsee tehdasrakennus, jonka toiminta ja alueen maaperän tila ei ole ELY-keskuksen tiedossa. ELY-keskus toteaa, että vaikka edellä esitetyt kohteet eivät sijoitu kaavamuutosalueelle, kaavaa hyväksyttäessä on oltava varmuus siitä, että alue soveltuu kaavassa osoitettuun käyttötarkoitukseen myös maaperän terveellisyyden osalta.

Kaavaselostukseen täydennetty tiedot kaava-alueen välittömässä läheisyydessä olevista Matti-kohteista.

9. *ELY-keskus huomauttaa, että voimassa olevassa asemakaavassa kaavamuutosalueelle on osoitettu autopaikkojen korttelialue (LPA). Kaavaluonnoksessa 1 samalle sijainnille on osin osoitettu asuinpientalojen korttelialue (AP) ja lähivirkistysalue (VL). ELY-keskus muistuttaa, että kyseisen korttelialueen soveltuvuus kaavaluonnoksessa osoitettuun tarkoitukseen tulee selvittää ja kuvata kaavaselostuksessa.*

Ajantasakaavasta ilmenevä autopaikkojen korttelialue (LPA) on rakentamaton ja on siten luonnontilainen. Kaavaselostusta täydennetty asian osalta.

10. *Rautatien aiheuttamia kaavamuutosalueelle kohdistuvia melu- tai värinävaikutuksia ei ole selvitetty valmisteluaineistossa. ELY-keskus katsoo, että mahdolliset melu- ja värinävaikutuksen tulee selvittää. Asia todettiin myös kesäkuussa 2022 käydyssä viranomaisneuvottelussa.*

Väyläviraston lausunnon pohjalta alueelle on laadittu melu- ja värinäselvitys.

11. *ELY-keskus huomauttaa, että rakennusala tulee merkitä rakennuspaikkakohtaisesti eikä korttelikohtaisesti. Tämä koskee asuinpientalojen korttelialueita (AP) 2507, 2508 ja 2509. Lisäksi kyseisessä kortteleissa kaavaluonnoskartoilla oleva viivamerkintä poikkeaa kaavamerkintöjen selitteessä olevasta rakennusalaa osoittavasta pistekatkoviivasta. Luonnoksen 2 kaavamerkintöjen selitteestä puuttuu kokonaan rakennusalueen merkintä. ELY-keskus huomauttaa myös, että kaavaluonnoksesta 1 puuttuvat korttelialueiden numerot kartalta sekä kaavamerkintöjen selitteestä.*

Kaavakarttaa täydennetty rakennusalueen osalta.

12. *ELY-keskus muistuttaa, että mikäli kaavan toteuttaminen edellyttää rannan tai vesistön muokkaamista, tulee asiasta pyytää lausunto ELY-keskukselta.*

Kaavan toteuttaminen ei edellytä rannan tai vesistön muokkaamista. Ranta-alueet tulee säilyttää kaavamääräysten mukaisesti luonnontilaisena.

Lapin maakuntamuseo:

1. *Lapin maakuntamuseolla ei ole kaavan valmisteluaineistosta huomautettavaa arkeologien kulttuuriperinnön osalta.*

2. *Rakennetun kulttuuriympäristön osalta Lapin maakuntamuseo huomauttaa, että vaihtoehdossa 1 välittömästi Puustellin alueen eteläpuolelle osoitettua uutta rakennuspaikkaa ei voida pitää alueen ominaispiirteiden turvaamisen kannalta sopivana ratkaisuna. Vaihtoehdon 2 mukaista ratkaisua lähivirkistysalueen osoittamista Puustellin eteläpuolelle voidaan sen sijaan pitää kannatettavana. Kaavamerkinnöillä ja -määräyksillä tulisi lisäksi turvata em. lähivirkistysalueen säilyminen nykyisen kaltaisessa tilassa.*

Kaavaehdotus on luonnoksen 2 mukainen, jolloin Puustellin eteläpuoleinen alue jää viheralueeksi.

3. *Puustellin rakennukset on osoitettu kaavakartalle kahdella eri merkinnällä (sr-1 ja sr-2), mutta merkintöjen selityksessä on annettu määräyksiä vain sr -merkinnälle, jota taas kartalta ei löydy. Suojelumerkintöjen ja määräysten kohdentuminen rakennuksille vaatinee vielä tarkennuksia.*

Kaavakarttaa päivitetty sr-merkinnöiden osalta.

4. *Kaavamääräyksissä todetaan, että suojeltuja rakennuksia ei saa purkaa ilman MRL 127.1 §:n mukaista lupaa. Lausunnossa huomautetaan, että asemakaavanmerkintää tulee muuttaa siten, että siinä todetaan yksiselitteisesti, ettei rakennusta saa purkaa. Kaavaselostuksessa viitattujen aiemmin laadittujen kulttuuriympäristöselvitysten mukaan kohteen todetaan olevan rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti erittäin arvokas kohde. Kaavamääräyksissä todetaan kohteilla olevan vain historiallista ja rakennustaiteellisesti kaupunkikuvallista arvoa. Lapin maakuntamuseo katsoo, että asemakaavamerkintää tulisi muuttaa edellä esitetyn perustella esimerkiksi muotoon: **Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus tai rakennuksen osa, jota MRL 57 § 2 mom. mukaisesti ei saa purkaa. Suoritettavissa korjaus- ja muutostöissä rakennuksen ominaispiirteet tulee säilyttää. Rakennusta koskevista toimenpiteistä tulee pyytää Lapin maakuntamuseon lausunto.** Lapin maakuntamuseon näkemyksen mukaan Puustellin alueella suojelluiksi osoitettuja rakennuksien suojelumääräyksiä tulee vielä tarkentaa, jotta kohteiden riittävästä suojelutasosta voitaisiin varmistua.*

Puustellin alueen rakennusten suojelumääräyksiä tarkennettu kaavamääräyksiin.

Lapin liitto:

1. *Lapin liiton virasto toteaa Kemijärven Puustellin alueen, 2. kaupunginosan kortteleiden 2502 ja 2507 asemakaavamuutoksen valmisteluaineiston sopeutuvan aluetta koskevien maakuntakaavojen tavoitteisiin.*




















Väylävirasto:

1. Väylävirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Melun- ja tärinätorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisuista päätettäessä. Kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset melun ja tärinän leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi.

Alueelle on laadittu melu- ja tärinäselvitys.

4.4.4 Kaavaehdotus



	Asuinpienalojen korttelialue.
	Alue, jolla ympäristö säilytetään. Puiden kaatamiseen ja maiseman muokkaamiseen tulee hakea maisematyöluupa.
	Lähivirkestysalue.
	Venesatama.
	Suojavitheraue. Alueella tulee säilyttää riittävästi puustoa.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitojen alue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
2511	Korttelin numero.
2	Ohjeellisen tontin numero.
PÖYLÖ	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
1/2	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e=0.20	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Katu.
	Suojeltava rakennus. Kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus tai rakennuksen osa, jota MRL 57 § 2 mom. mukaisesti ei saa purkaa. Suoritettavissa korjauk- ja muutostoissa rakennuksen ominaispiirteet tulee säilyttää. Rakennuksia koskevista toimenpiteistä tulee pyytää Lapin maakuntamuseon lausunto.
	Pihakatu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.
	Rakennusala.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sen sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35-42 dBA.
	Alue on säilytettävä luonnontilaisena.
	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

Rakennusten on muodostettava korttelittain ja katusivuttain yhtenäisiä ryhmiä, joissa on sama ulkoseinän päämateriaali, väri sekä saman katon harjasuunta ja kaltevuus.

Rakennusten ulkoseinien on oltava puuta.

Rakennusten maanpinnan korkeus tulee olla vähintään +148.0 (N43).

Rakennuksen kastumiselle alttiit rakenteet tulee sijoittaa korkeustasoon +148.5 (N43).

Pihamaan korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ympäristön korkeusasemaan. Pihamaan korkeusaseman tulee esittää rakennusluvuissa.

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

Rakennusalueita suunniteltaessa tulee kovien pintojen määrä pitää mahdollisimman pienenä. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää hulevesien hallintasuunnitelma.

Rakennus on sijoitettava 4 metrin päähän tontin rajasta.

Suojeltavia rakennuksia ei saa purkaa ilman lupaa (MRL 127.1§) eikä niiden ulkoasua muuttaa siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas tai miilijöön kannalta merkittävä luonne turmeltuu.

Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen suojelukohteita koskevien lupahakemusten ratkaisemista.

Vääränlahdenpolkun katualue tulee rakentaa Pöyliöjärven säännöstelyn ylärajan yläpuolelle vähintään korkeuteen N43 + 147 metriä.

Korttelissa 2510 puuston kaatamiseen tulee hakea maisematyöluupa.

Pinta-alat
AP 3,3021 ha
VL 3,0279 ha
LV 0,1494 ha
EV 0,5302 ha
ET 0,0351 ha
PP-H 0,1947 ha
Pihakadut 0,2336 ha
Kadut 0,7596 ha

Kokonaisala 8,2326 ha

Kaavaehdotuksen vaikutukset

Kaava-alueelle muodostuu 9 uutta asuntorakennusten rakennuspaikkaa. Kaavaehdotuksessa on otettu huomioon laadittu melu- ja tärinäselvitys sekä viranomaisten lausunnot kohdan 4.4.3 mukaisesti.

4.4.5 Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja muistutukset

Lapin liitto; asemakaava toteuttaa Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavan tavoitteita

Lapin Ely-keskus;

Ely-keskus toteaa, että rakennusalan ääneneristävyttä osittava merkintä eroaa kaavmerkintöjen selitteessä olevasta ääneneristävyttä osoittavasta merkinnästä.

Vastine; ko. merkintä korjataan

Puustellin asemakaavaehdotuksessa on otettu hyvin huomioon ELY-keskuksen valmisteluaineistosta antama lausunto.

Väylävirasto;

Virasto pitää hyvänä, että melun ja tärinän vaikutukset on selvitetty ja se on huomioitu kaavoituksessa.

Väylävirasto hyväksyy Lepistöntien tasoristeyksen vastaiset kaavamerkinnot, joilla selkiytetään ja varmistetaan tasoristeyksen käyttö kevyelle liikenteelle.

Väylävirasto muistuttaa, että melun ja tärinätorjuntavastuun periaatteena on vastuun kuuluminen sille taholle, jonka suunnittelemista toimenpiteistä melun- ja tärinätorjuntatarve syntyy. Näin ollen Väylävirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun- ja tärinätorjunnan kustannuksiin.

Lapin maakuntamuseo;

Asemakaavaehdotuksessa Puustellin alue on osoitettu asuinpienalojen korttelialueeksi (AP) sekä alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (/s). Rakennukset on osoitettu suojeltaviksi rakennuksiksi (sr). Puustellille osoitetun

korttelialueen voitaneen katsoa kattavan kohteelle tunnusomaisen alueen, jolle sijoittuu muusta ympäristöstä poikkeavat puut ja kasvit. Kaavaehdotuksen mukaista ratkaisua lähivirkistysalueen osoittamista Puustellin alueen eteläpuolelle voidaan pitää hyvänä, mutta kaavamerkinnöillä ja -määräyksillä olisi hyvä turvata em. lähivirkistysalueen säilyminen nykyisen kaltaisessa tilassa.

Puustellin rakennukset on osoitettu kaavakartalle suojelumerkinnällä (sr), jota voidaan pitää selkeänä ja rakennusten arvot turvaavana merkintänä.

*Asemakaavassa osoitetun suojelumerkinnän lisäksi kuitenkin kaavamääräyksissä määrätään, että suojeltavia rakennuksia ei saa purkaa ilman lupaa (MRL 127.1§) eikä niiden ulkoasua muuttaa siten, että niiden kulttuurihistoriallisesti arvokas tai miljöön kannalta merkittävä luonne turmeltuu. Edellä todetusta johtuen suojeltuja rakennuksia koskevissa kaavamerkinnöissä ja kaavamääräyksissä on ristiriitaisuuksia, koska kaavamerkinnän mukaan rakennusten purkaminen kielletään, kun taas kaavamääräyksellä, tulkinnasta riippuen, sallitaan purkamisen MRL 127.1§:n mukaisella luvalla. Lisäksi maankäyttö- ja rakennuslain 127 §:n mukainen lupa, johon merkinnässä viitataan, on rakennuksen purkamislupa, joka lähtökohtaisesti maankäyttö- ja rakennuslain mukaan vaaditaan aina rakennusta asemakaava-alueella purettaessa. Näin ollen ehdotuksen mukainen kaavamääräys ei tuo tässä muodossa mitään lisäarvoa rakennuksen suojelemisen kannalta, vaan pikemminkin epäjohtonmukaistaa kaavamerkintöjä ja -määräyksiä. Edellä todetusta johtuen Lapin maakuntamuseo katsoo, että kaavamääräyksestä tulisi poistaa kohta: **...ilman lupaa (MRL 127.1§)...***

Lapin maakuntamuseon näkemyksen mukaan Puustellin alueen rakennuksia ja ympäristöä koskevat kaavamerkinnät ja -määräykset ovat kehittyneet valmiste- luaineistosta, mutta kaavamääräyksiä tulee vielä tarkentaa, jotta niissä olevat epäjohtonmukaisuudet poistuisivat.

Vastine; Puustellin alue on poistettu lopullisesta kaavaratkaisusta. Lapin maakuntamuseon antama lausunto tulee ottaa huomioon tulevissa Puustellin aluetta koskevissa kaavamuutoksissa.

Kemijärven Kuvanveistoviikot ry

1. Näyttelyhalli on purettu, siirretty ja pystytetty uudestaan nykyiselle paikalleen Kemijärven Kelonveistoviikkojen (Kuvanveistoviikot) veistosten pysyväksi näyttelytilaksi. Näyttelytilan käytöstä on kaupungin ja yhdistyksen välillä sopimus joka on edelleen voimassa.
(Kaupunginjohtaja Timo E. Korvan lausunto, 1988.)

2. Esitämme oman tontin varaamista näyttelyhallille ja aittarakennukselle sekä niistä pohjoiseen tiejärvi kolmiolle merkinnällä museoalue (y?) näin tehden

turvataan mahdollisten omistusvaihtoksien osalta museotoiminta. ”Ainoa taidemuseo neljän kunnan alueella.” Siirretään kaavalaukeella olevat kahdeksan suurta kaupungin omistamaa kuvanveistosta puistoalueelle, viitaten Pöyryn suunnittelutoimiston kaavaesitykseen, ”Kulttuurikaari Ahvenlampi-Puustelli”.

3. Liikennejärjestelyt. VR sulki moottoriajoneuvoliikenteen ylikäytävästä, jolloin alueesta tuli liikennesumppu. Kevyenliikenteen väylällä ei kuorma-autojen ja henkilöautojen sivuuttaminen suju ollenkaan. Henkilöautoillakin on vaikeuksia. Huoltoajo on merkitty sallituksi Lohelan alikäytävä- Puustelli välillä. Parempi ja selkeämpi ratkaisu olisi pyöräkatu (2020 Tie LL), ja raskaan liikenteen ajokielto. Venevalkaman kohta-Puustelli mutkainen ja kapea tie on vielä pahempi, esimerkiksi raskaanliikenteen kuorma-autolle, kuten talotoimitukset ja muut huomioonottaen. Esitämme että kyseinen tieosuus muutetaan suoraksi kaduksi joka päättyy Puustelliin.

Vastine; Puustellin alue on poistettu lopullisesta kaavaratkaisusta. Kemijärven Kuvanveistoviikot ry antama lausunto on annettu tiedoksi kaupungin tilapalvelu liikelaitokselle otettavaksi huomioon Puustellin alueen tulevassa käytön suunnittelussa.

4.5 Asemakaavaratkaisu

Koska kaupungilta ei kaavatyön loppuvaiheessakaan ole tullut selkeää kannanottoa Puustellin ja sille varattavan tontin käytöstä, ko. alue on poistettu lopullisesta kaavamuutoksesta.

Muutoin kaavaratkaisua on ehdotuksen mukainen.

Kaavaratkaisussa säilyy viheralue Puustellin kulttuurihistoriallisen alueen eteläpuolella, mikä väljentää alueen rakennuskantaa ja säilyttää Puustellille oman kulttuurihistoriallisen alueensa.

Rautaien varteen osoitetaan suojaviheralue, koska Kemijärvellä ei ole ollut innokkuutta rakentaa niin kutsuttuun toiseen kerrokseen.











Rautatien ja tien väliin jää hyvin puustoa, joka vähentää rautatiestä aiheutuvaa meluhaittaa.

Asemakaava

Asemakaavalla muodostuu 10 asuinpientalotonttia (AP), lähivirkistysalueita (VL), suojaviheralue (EV), venevalkama (LV) sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET).

Asemakaavakartta ja määräykset



	Asuinpienalojen korttelialue.
	Lähivirkistysalue.
	Venesatama.
	Suojaviheralue. Alueella tulee säilyttää riittävästi puustoa.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
2511	Korttelin numero.
2	Ohjeellisen tontin numero.
PÖYLIÖ	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
1½	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
e=0.20	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Rakennusten on muodostettava korttelittain ja katusivuttain yhtenäisiä ryhmiä, joissa sama ulkoseinän päämateriaali, väri sekä saman katon harjasuunta ja kaltevuus. Rakennusten ulkoseinien on oltava puuta.

Rakennusten maanpinnan korkeus tulee olla vähintään +148.0 (N43).

Rakennuksen kastumiselle alttiit rakenteet tulee sijoittaa korkeustasoon +148.5 (N4 Pihamaan korkeusaseman tulee sopeutua olemassa olevan ympäristön korkeusasem Pihamaan korkeusaseman tulee esittää rakennusluvuissa.








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

Rakennusalueita suunniteltaessa tulee koven pintojen määrä pitää mahdollisimman pienenä. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää hulevesien hallintasuunnitelma.

Rakennus on sijoitettava 4 metrin päähän tontin rajasta.

Kaava-alueella puuston kaatamiseen tulee hakea maisematyöluupa.

Väärälähdenpolkun katualue tulee rakentaa Pöyliöjärven säännöstelyn ylärajan yläpuolelta vähintään korkeuteen N43 + 147 metriä.

	Katu.
	Pihakatu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.
	Rakennusala.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sen sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35-39 dBA.
	Alue on säilytettävä luonnontilaisena.
	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Palvelut

Asemakaavan muutos alue sijoittuu Kemijärven keskustan palveluiden läheisyyteen.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakennetussa ympäristössä kaavan toteuttamisesta eli rakennusten suunnittelusta, rakentamistavasta sekä liittymien, pihojen ja istutusten toteuttamisesta riippuu ympäristön laatutavoitteiden toteutuminen.

Korttelialueet

Kunnan rakennusvalvonta ohjaa rakentajia hyvään ja ekologisesti terveeseen rakentamiseen.

Virkistysalueet

Rakennuskortteleiden lähialueet on osoitettu viheralueiksi (VL), jotka turvaavat riittävien vihervyöhykkeiden säilymisen alueella. Uusia virkistysalueita ei ole tarpeen osoittaa.

5.1 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavalla muodostuu 10 pientalotonttia vakituiseen asumiseen, joille osalle tonteista on tarpeen rakentaa vesi- ja viemäriverkosto sekä katu. Kunnan tavoitteena on olemassa olevan verkoston mahdollisimman hyvä käyttöaste.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alueen rakentaminen muuttaa maisemarakennetta ja -kuvaa. Ympäröivät alueet ovat jo pääosiltaan rakennettu teollisuusalueeksi sekä radan pohjoispuolella on asuinrivitalo- sekä asuinpientaloalueita.

Alueelle jää, vaikka Puustellin eteläpuolella oleva luontoselvityksen kuvasta 5 ilmenevä monimuotoisuutta tukeva kohde (ei lakikohde) merkitään rakentamiseen, hyvin paljon luonnontilaisia alueita. Kaava-alueesta muodostuu väljätkö tonttialue, jossa on rakentamisesta vapaat viheralueet myös ranta-alueella.

Lapinleikkiesiintymä on merkitty luontoselvityksen mukaisesti kaavakarttaan.

Ympäristön häiriötekijät

Kaavan mukainen rakentaminen ei aiheuta häiriötekijöitä ympäristöön. Kaavan läheisyydessä on ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta.

Hulevedet

Hulevesien käsittelyä koskevat maankäyttö- ja rakennuslain 13 a luvun säännökset. Tonteilla olevien hulevesin hallinnasta on kaavassa annettu yleismääräyksiä. Hulevesien hallinnan järjestäminen kuuluu Kemijärven kaupungille.

Kemijärvi 8. toukokuuta 2023

Kaupungingeodeetti

Tapio Pöyliö



Liite viranomaisneuvottelun muistio 22.6.2022

Puustellin alueen asemakaavamuutos, Kemijärvi

I VIRANOMAISNEUVOTTELU

Muistio

Aika: 22.06.2022 klo 12.30 alkaen

Paikka: Teams-etäyhteys

Läsnä: Heini Ervasti, Lapin Ely-keskus
Leena Ruokanen, Lapin Ely-keskus
Kurkela Anna, Lapin Ely-keskus
Jääskeläinen Jere, Lapin Ely-keskus
Pehkonen Sannamari, Lapin Ely-keskus
Tapio Riku, Lapin Ely-keskus
Karjalainen Niina, Lapin Ely-keskus
Neuvonen Ari, Lapin Ely-keskus
Jari-Matti Kuusela, Lapin maakuntamuseo
Jani Hiltunen, Lapin maakuntamuseo (tuli paikalle myöhemmin)
Tiina Elo, Lapin liitto
Vuokko Ville, Väylävirasto
Tapio Pöyliö, Kemijärven kaupunki
Laura Ilvesluoto, Kemijärven kaupunki

1. Tapio Pöyliö avasi kokouksen klo 12.31. Tapio kertoi Puustellin asemakaavamuutoksen käynnistymisestä ja Puustellin alueen tämän hetken tilanteesta.
2. **Puheenjohtajan ja sihteerin valinta, muistion varmentaminen, allekirjoittaminen ja jakelu**
Puheenjohtajana kokouksessa toimi Leena Ruokanen ja muistion laatii Laura Ilvesluoto. Allekirjoitus Tapio Pöyliö ja Heini Ervasti.
Jakelu kutsutuille viranomaisille.
3. **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**
-Tapio Pöyliö esitteli kaava-alueen, kaavan tavoitteet sekä kaavan tarkoituksen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma käytiin läpi.

- Maakuntakaavan osalta kaava-aluetta koskevat myös seuraavat kaavamerkinnot MV8401 Itä-Lappi-Ranua-Rovaniemi matkailualue sekä LK8450 Murmanskin käytävä.
- valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet olisi hyvä olla muiden tavoitteiden yhteydessä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

4. Muut kaavan kannalta keskeiset tavoitteet (viranomaisten tavoitteet)

Lapin Ely-keskus:

- valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulee laittaa muiden tavoitteiden yhteyteen, muutoin ei huomauttamista.
- Tavoitteena, että kaavoitusmenettely menee oikein. Asemakaavan laadinnassa tulee huomioida Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n sisältövaatimukset.
- valmisteluaineistosta ja kaavaehdotusvaiheessa pyydetään Ely-keskukselta lausunnot.
- Tulva-asioiden suhteen pystytään käyttämään samoja korkeuksia, joita aikaisemmissa asemakaavoissa on käytetty. Vääränlahdenniemen tien rakentaminen voi vaatia korotuksia.
- Rantaan pääsy tulee turvata
- Melu- ja värinäselvityksen tekoa suositellaan tehtäväksi jo valmisteluaineiston esillä olon yhteydessä
- Puustellin ja uudisrakentamisen väliin suositellaan väljyyttä. Puustellin historialliset rakennukset tulee suojella SR-merkinnällä ja Puustellin alue tulee suojella S- aluemerkinällä.
- Mikäli kaavan toteutuminen vaatii rannan/vesistön muokkaamista, tulee pyytää lausunto Ely-keskukselta.

Lapin maakuntamuseo:

- Puustellin alue on Kemijärven kulttuuriympäristöohjelman laadinnan yhteydessä inventoitu ja sillä on arvioitu olevan rakennushistoriallista, kulttuurihistoriallista ja kaupunkikuvallista arvoa. Näin ollen asemakaavaa laadittaessa alueen erityiset arvot tulee tutkia ja selvittää asemakaavan vaatimalla tarkkuudella sekä turvata asemakaavamerkinnoin ja määräyksiin kohteen arvojen säilyminen.
- vuonna 2015 tehty arkeologinen inventointi on kaavan osalta riittävä

Väylävirasto:

- Melu- ja värinäselvitys tulee tehdä, asiasta lausutaan valmisteluaineiston esillä olon yhteydessä
- Asemakaavamutoksessa ei tule ohjata ajoneuvoliikennettä nykyisen Lepistöntien tasoristeyksen kautta.

5. Suunnittelun lähtökohdat, tehdyt selvitykset ja suunnitelmat

- Kemijärven keskustan yleiskaavan valmistelun yhteydessä on tehty
 - Kemijärven kulttuuriympäristöohjelma 2011
 - Kemijärven keskusta-alueen rakennus- ja kulttuuriympäristön inventointi vuonna 2012
 - Kemijärven keskusta-alueen rakennus- ja kulttuuriympäristön inventointi / rakennusten arvottaminen 2020
 - argeologinen inventointi vuonna 2015
 - luontoselvitys vuonna 2011

- luontoselvityksen osalta vielä tarkennus tekijältä / Pia Kangas
- melu- ja värinäselvitys suositellaan tekemään valmisteluaineiston esillä olon yhteydessä
- mahdolliset MATTI-kohteet tulee huomioida kaavaa laadittaessa ja tarvittaessa tehdä selvitys, todettiin, että lähimmät sijaitsevat kaava-alueen ulkopuolella

6. Suunniteltu osallistumis- ja vuorovaikutusmenettely

- menettely selostettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa
- Kuulemiskirjeet/lausuntopyynnöt viranomaisille.

7. Kaavoituksen työvaiheet ja aikataulu

- Kaavoitusaikataulu päivitetään osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

7. Muut asiat

Kun muita asioita ei ilmennyt puheenjohtaja päätti kokouksen klo. 13.47

Jakelu: Lapin Ely-keskus
Lapin liitto
Lapin maakuntamuseo
Väylävirasto

Muistion laati

Laura Ilvesluoto

Varmennus


Tapio Pöyliö


Heini Ervasti