



KEMIJÄRVEN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS

2. KAUPUNGINOSA

Korttelit 2502 ja 2507

sekä virkistysalue

Puustellin alue

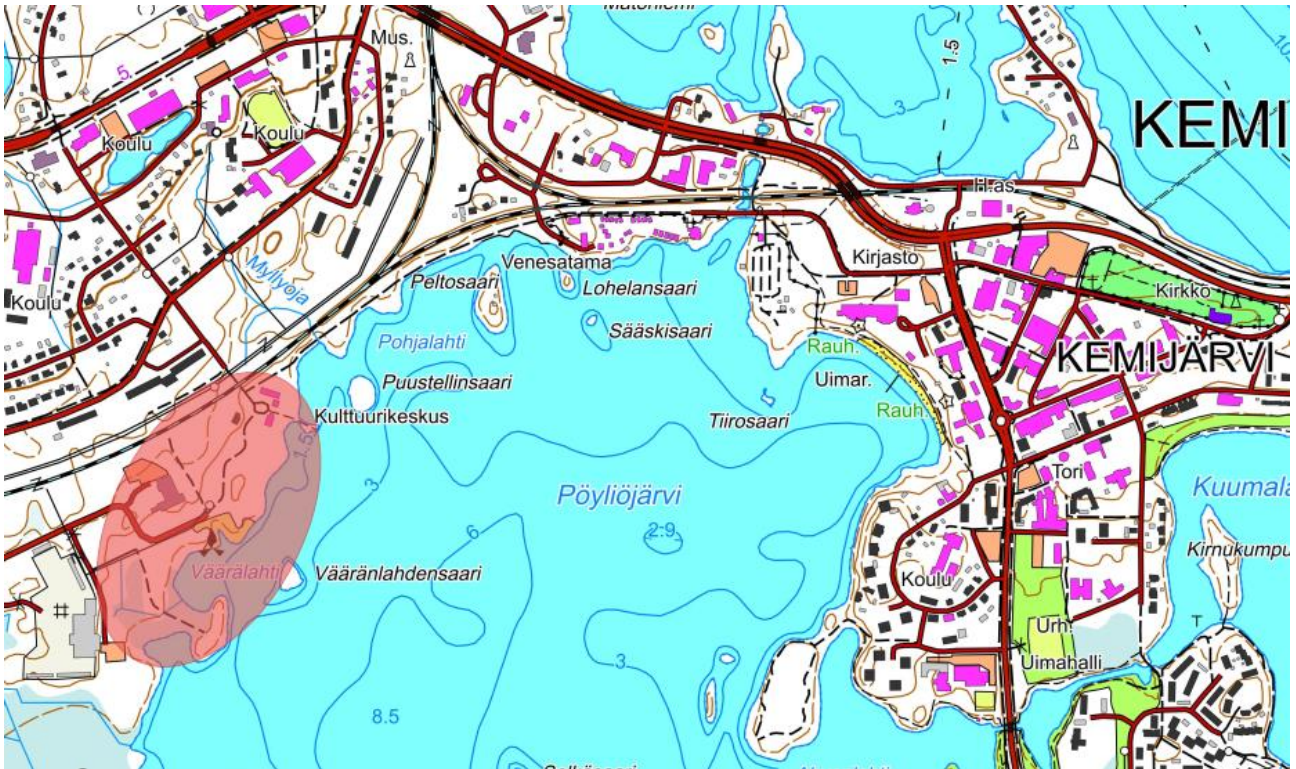
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



MAANKÄYTTÖ
2014-2022

Suunnittelualue

Suunnittelun kohteena on noin 8.2 ha suuruinen alue. Suunnittelualue sijaitsee Kemijärven keskustassa, Seinälän alueella, **kuva 1**. Kaava-alueen suunniteltu rajaus ilmenee **kuvasta 2**.



Kuva 1. Suunnittelualue



Kuva 2. Kaava-alueen rajaus

Miksi kaavoitukseen on ryhdytty?

Kaupungilla tulee olla vakituiseseen 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.

Suunnittelun lähtökohdat

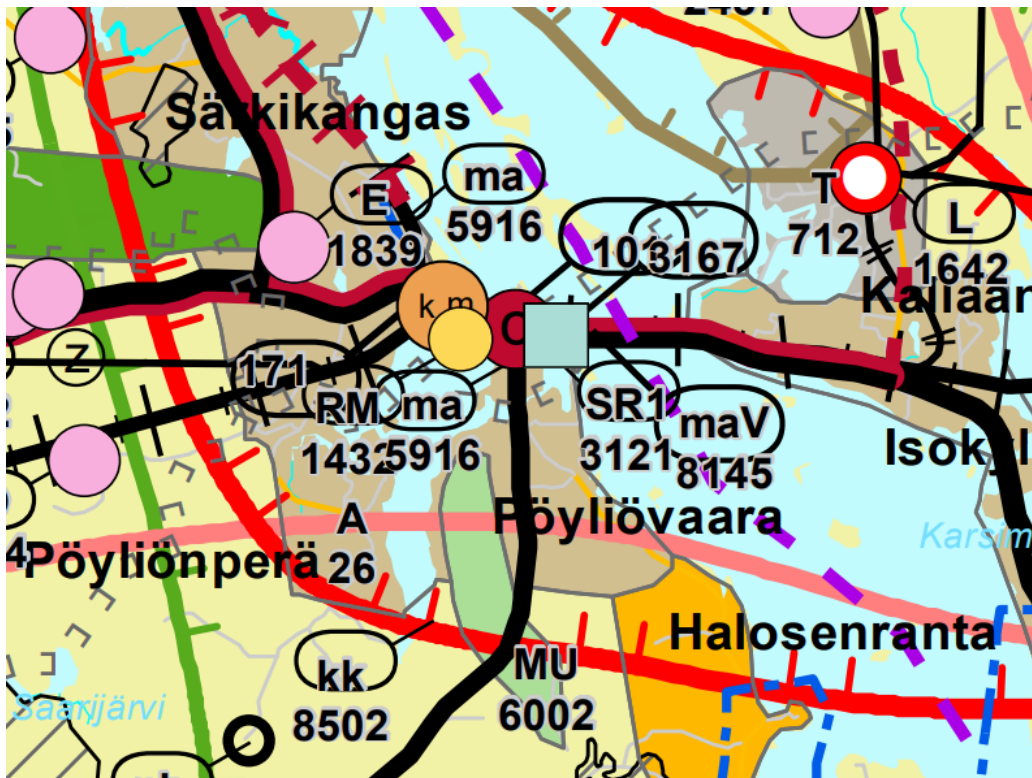
Maakuntakaava

Maakuntakaavassa, **kuva 3** 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.

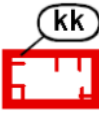


Kuva 3. Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta.

Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavaehdotuksessa, **kuva 4** alue on suunniteltu kaupunkikehittämisen kohdealueeksi sekä taajamatoimintojen alueeksi. Lapin liitto on hyväksynyt 16.5.2022 Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavan.



Kuva 4. Ote maakuntakaavaehdotuksesta

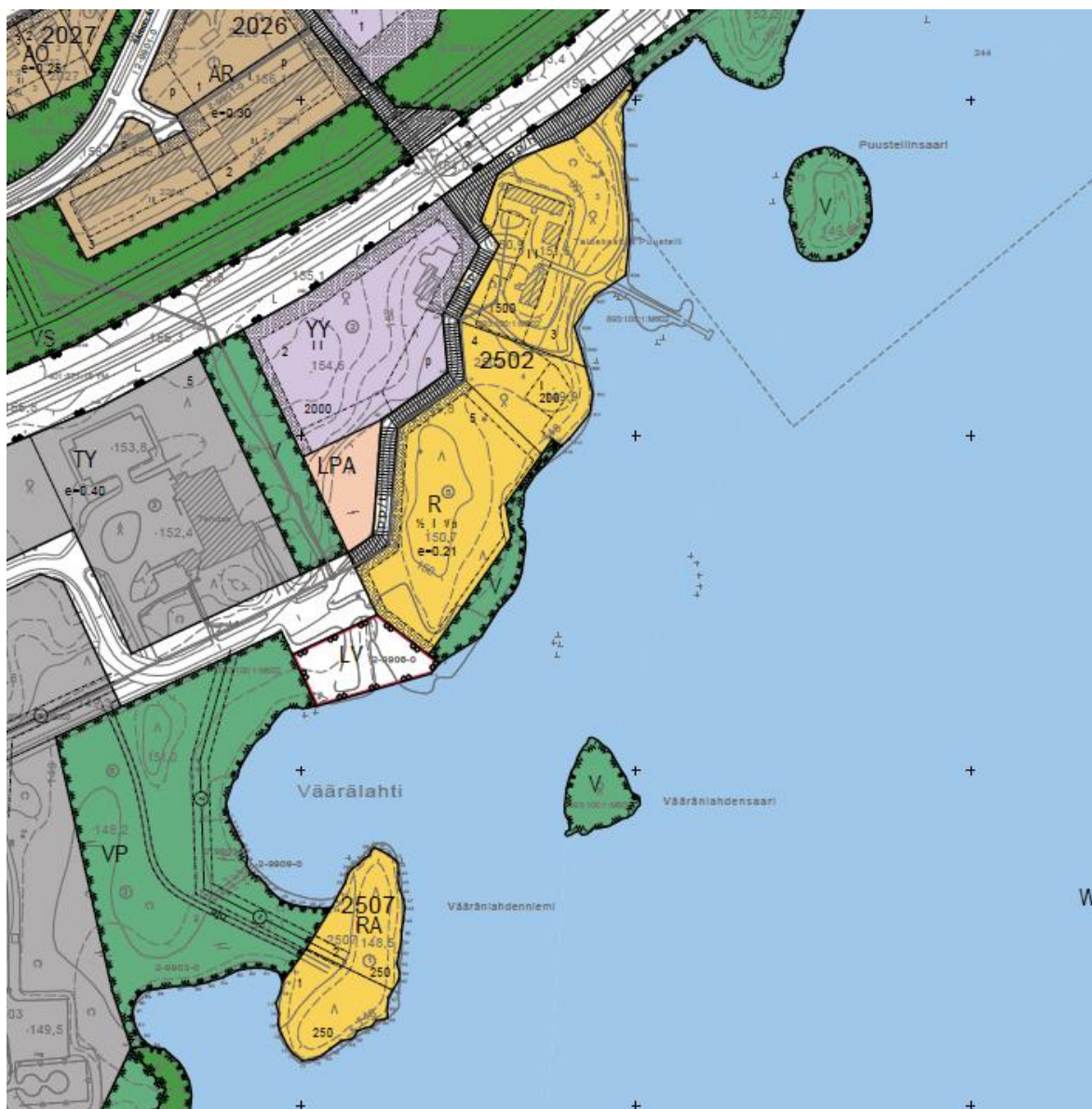
	KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEALUE Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutua, johon kohdistuu maakunnallisesti tärkeitä alueidenkäyttöllisiä kehittämisen tarpeita ja niiden yhteensovittamista. <i>Alueen suunnittelun lähtökohtana tulee olla kaupunkimaisen kokonaisilmeen muodostaminen yhdyskuntarakennetta täydentävällä ja eheyttävällä tavalla.</i> <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>
	TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE Merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskusta-toiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.

Yleiskaava

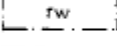
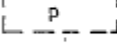
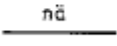
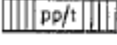
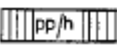
Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Keskustan alueelle ollaan parhaillaan laatimassa yleiskaavaa ja kaavamuutos on suunnitteilla olevan yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

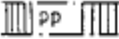
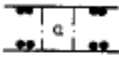
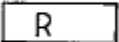
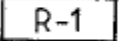
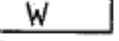
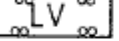
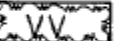
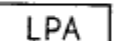
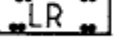
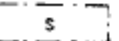
Asemakaava

Asemakaavan muutosalueella on tällä hetkellä voimassa kaksi eri asemakaavaa. Asemakaavat ovat saaneet lainvoiman 3.10.1990 ja 23.7.2007.



KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET

-----	3 M SEN KAAVA-ALUEEN ULKOPUOLELLA OLEVA VIIVA, JOTA VAHVISTAMINEN KOSKEE.
=====	KORTTELIN, KORTTELINOSAN JA ALUEEN RAJA.
- - - - -	ERI KAAVAMÄÄRÄYSTEN ALAISTEN ALUEENOSIEN VÄLINEN RAJA.
- - - - -	OHJEELLINEN ERI KAAVAMÄÄRÄYSTEN ALAISTEN ALUEENOSIEN VÄLINEN RAJA.
2502	KORTTELIN NUMERO
3	TONTIN NUMERO
1	ROOMALAINEN NUMERO OSOITTAÄ RAKENNUKSEN TAI SEN OSAN SUURIMMAN SALLITUN KERROSLUVUN.
1/2	MURTOLUKU ROOMALAISEN NUMERON EDESSÄ OSOITTAÄ, KUINKA SUUREN OSAN KERROKSEN ALASTA SÄÄ KAAVASSÄ LUKUMÄÄRÄLTÄÄN MAINITTUJEN KERROSTEN ALAPUOLELLA OLEVASTA TILASTA KERROSLUVUN ESTÄMÄTTÄ KÄYTTÄÄ KERROSALAAN LASKETTAVAKSI TILAKSI.
1/3	MURTOLUKU ROOMALAISEN NUMERON JÄLJESSÄ OSOITTAÄ, KUINKA SUUREN OSAN KERROKSEN ALASTA SÄÄ KAAVASSÄ LUKUMÄÄRÄLTÄÄN MAINITTUJEN KERROSTEN YLÄPUOLELLA OLEVASTA TILASTA KERROSLUVUN ESTÄMÄTTÄ KÄYTTÄÄ KERROSALAAN LASKETTAVAKSI TILAKSI.
e=0.25	TEHOKKUUSLUKU ELI KERROSALAN SUHDE RAKENNUSPAIKAN PINTA-ALAAN.
2000	KOKONAISRÄKENNUSOIKEUS KERROSALANELIÖMETREINÄ.
	RAKENNUSALA
	OHJEELLINEN RAKENNUSALA
	HUVIPUISTON 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

	JALANKULULLE JA POLKUPYÖRÄILYLLE VARATTU ALUEEN OSA.
	RAUTATIEEN 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 Sijoittaa.
	SUOJELTAVA ALUE

Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään kaupungin pohjakarttaa 1:2000.

Asemakaavan sisältövaatimukset (MRL 54 §)

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan;

- asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle.

- rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä on vaalittava, eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään, mm seuraavaa

- yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen
- virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Alueen nykyinen käyttö

Alueen rakennuskanta ilmenee pohjakartasta.

Puustelli

Alueella on monipuolisen kulttuurihistorian omaava metsähallinnon virkatalo, joka säästyi sotien tuholta. Virkatalo on valmistunut 1865. Pihamaalla on työmiesten hirsinen asuinrakennus ja varasto vuodelta 1866 sekä kuvanveistohalli. Puistomaisessa pihassa on lukuisia veistoksia. Kaavaa laatiessa huomioidaan Puustellin kulttuurihistoriallinen alue, josta tehty selvitys keskusta-alueen yleiskaavatyön yhteydessä.

Rautatie

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee rautatie, joka huomioidaan kaavaa laatiessa.

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. Kemijärven säännöstely tulee huomioida kaavoituksessa.

Alustava tavoite

Tavoitteena saada alueelle vakituista pientaloasutusta.
Kaava-alueen rajausta tarkentuu kaavatyön kuluessa.

Kaavan vaikutusten arviointi

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan asemakaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen vaikutukset, jotka arvioivat kaavanlaatija ja muut asiantuntijat kaavan valmistelun yhteydessä.

Kaavaa koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulva-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

- Huolehditaan valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen turvaamisesta.

Tarpeelliset selvitykset tarkentuvat kaavatyön kuluessa.

Osalliset

I. Maanomistajat ja rajanaapurit

II. Viranomaiset

- Lapin ELY -keskus
- Lapin Liitto
- Lapin pelastuslaitos
- Maakuntamuseo

III. Toiminnalliset osalliset

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

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Aloitusvaihe

Asemakaavan vireille tulon yhteydessä asetetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtäville 16.6. – 17.7.2014 väliseksi ajaksi. Mielenpitoja suunnittelun lähtökohdista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä voi jättää siihen asti, kunnes asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä koko suunnittelun ajan kaupungin internet-sivuilla. Muutokset osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan päivitetään välittömästi.

Valmisteluvaihe

Kaavaluonnos/-luonnokset ja selostus asetetaan nähtäville vireille tulon jälkeen. Asemakaavaluonnoksesta on mahdollisuus jättää mielipiteitä nähtävillä pitoaikana.

Ehdotusvaihe

Valmisteluvaiheen aikana mahdollisesti saadun palautteen sekä mahdollisten lisäsuunnitelmien ja selvitysten pohjalta valmistellaan kaavaehdotus. Muutoksesta laaditaan lopullinen kaavaehdotus merkintöineen ja määräyksineen sekä lopullinen kaavaselostus.

Ehdotus asetetaan julkisesti nähtäville maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja -asetuksen 27 §:n mukaisesti.

Osallisilla on mahdollisuus tehdä kirjallinen muistutus kaavaehdotuksesta nähtävillä oloaikana. Asemakaavaehdotuksesta pyydetään tarvittaessa kirjalliset lausunnot asianosaisilta viranomaisilta ja yhteisöiltä.

Hyväksymisvaihe

Saadut muistutukset käsitellään. Mikäli asemakaavaehdotukseen tehdään nähtävillä olon jälkeen oleellisia muutoksia, se asetetaan uudelleen nähtäville.

Asemakaavan hyväksyy tekninen lautakunta.

Lisätiedot

Suunnittelutyöhön liittyviä lisätietoja saa Kemijärven kaupungin teknisestä toimistosta.

Tiedottaminen

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävillä olostä tiedotetaan kuulutuksella Koti-Lapissa, viraston ilmoitustaululla ja kunnan Internet-sivuilla (<http://www.kemijarvi.fi/kaavoitus>).

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

Mielipiteet

Kirjalliset mielipiteet ja muistutukset tulee toimittaa osoitteeseen:

Kemijärven kaupunki, PL 5, 98101 Kemijärvi

tai sähköpostilla

kirjaamo@kemijarvi.fi

Kaavan laatija ja kunnan yhteyshenkilöt

Suunnittelutyöhön liittyviä lisätietoja saa Kemijärven kaupungin teknisestä toimistosta;

Tapio Pöyliö, kaupungingeodeetti

puh. 040 525 0924

tapio.poylio@kemijarvi.fi

Laura Ilvesluoto, kaavoittaja

puh. 040 159 2313

laura.ilvesluoto@kemijarvi.fi

Osoite: Vapaudenkatu 8B, 98101 Kemijärvi