



KEMINMAAN KUNTA

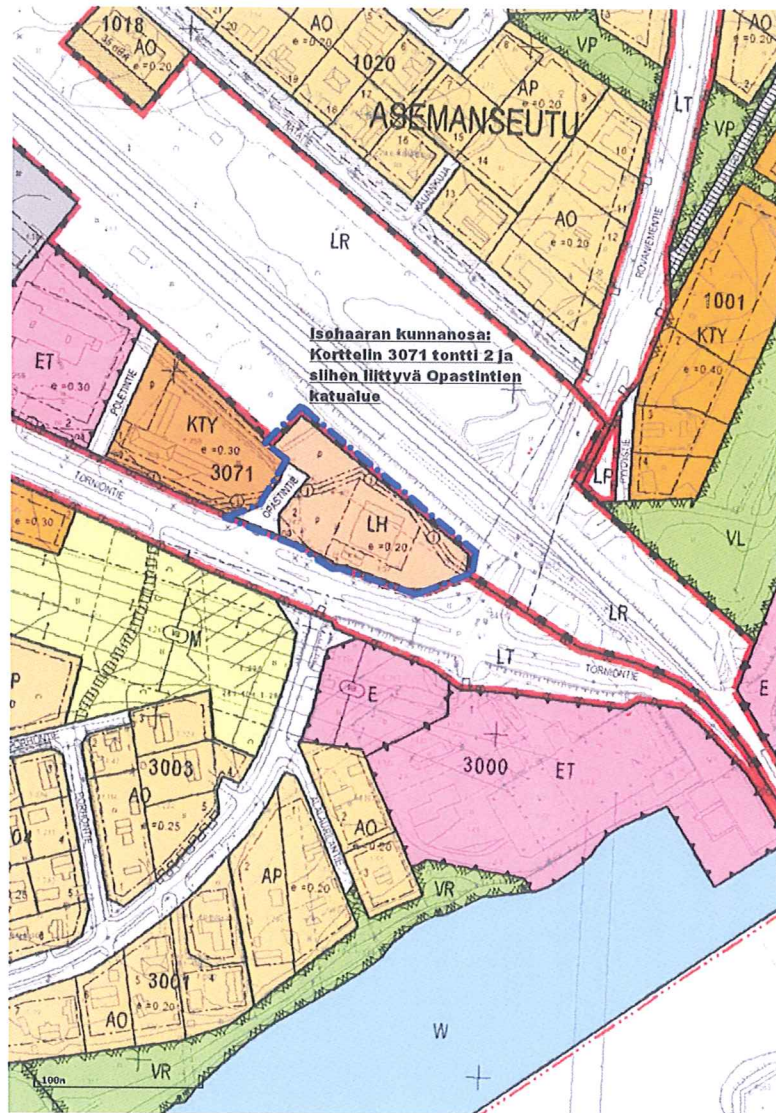
Tekniset palvelut

Rantatie 21

94400 Keminmaa

ISOHAARAN ALUEEN ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELISSA 3071 JA SIIHEN LIITTYVÄLLÄ KATUALUEELLA

Kaavatunnus: 241-10-A150



SIJAINTIKARTTA

KAAVASELOSTUS – LUONNOS 26.11.2019

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta on kuulutettu 20.11.2019
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä (MRA 30§) 20.11.2019 ->
Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §) ____ - ____ 2019.
Kaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §) __.1. - __.1.2020.
Kunnanhallitus __.__.2020, §

Asemakaavan selostus koskee 26.11.2019 päivättyä asemakaavakarttaa.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Keminmaan kunta, Isohaaran (10) kunnanosa

- Kohde:** Asemakaavan muutos koskee voimassa olevan asemakaavan korttelia 3071 ja siihen liittyvää katualuetta.
- Muodostuu:** Asemakaavan muutoksella poistuu Opastintie –niminen kaavakatu ja korttelin 3071 tontti 2 laajenee.
- Kaava:** Asemakaava
- Laatija:** Pekka Mäkelä ja kaavakartan laatija Jarmo Lokio, arkkitehti YKS 122

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Isohaaran kunnanosassa Torniontien ja rautatien välisellä alueella Rovaniementien risteyksessä.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Isohaaran (10) kunnanosan korttelin 3071 ja siihen liittyvän Opastintien katualueen asemakaavamuutos.

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on päivittää alue vastaamaan nykytilannetta, hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja huomioida uuden voimalinjan aiheuttamat muutokset.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot	2
2	Tiivistelmä	3
3	Lähtökohdat	3
4	Asemakaavan suunnitteluvaiheet	7
5	Asemakaavan kuvaus	8
6	Asemakaavan toteutus	9

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista ja lähteistä

- Liite 1 Asemakaavan seurantalomake
- Liite 2 Asemakaavakartta, merkinnät ja määräykset
- Liite 3 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 4 Vastineet valmistelumateriaalin lausuntoihin ja mielipiteisiin
- Liite 5 Vastineet ehdotusvaiheen lausuntoihin ja muistutuksiin

Lähteet:

Suunnittelukeskus Oy (2002). *Keminmaan keskusta-alueen yleiskaava*. Rovaniemi 2002.

Keminmaan kunnan rakennusjärjestys, valtuusto § 11, 6.2.2014.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Alakemijoen Huoltamot Oy:n aloite 10/2019

Vireilletulokuulutus ja kuulutus OAS:n nähtävilläolosta: 20.11.2019

OAS:n nähtävilläolo 20.11.2019 ->

Kuulutus asemakaavan valmistelumateriaalin nähtävilläolosta __.11.2019

Asemakaavan valmistelumateriaalin nähtävilläolo __.11. - __.11.2019

Kuulutus asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta __.11.2019

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo __.1. - __.1.2020

Asemakaavan hyväksyminen: Kunnanhallitus __.__.2020, §

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksen tarkoitus on poistaa nykyisin tarpeeton Opastientien katualue ja liittää se kortteliin 3071 tonttiin 2. Opastintie on aiemmin palvelut lähinnä Väyläviraston (ratahallintokeskuksen) liikennöintiä rata-alueelle. Nykyisin kulku on korttelin länsipäästä Poletintien kautta. Kaavamuutoksessa huomioidaan myös suunnitellun uuden voimajohtolinjan aiheuttamat muutokset.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavamuutoksen mahdollistamat tonttimuutokset toteutetaan kun kaava on saanut lainvoiman. Kaavamuutoksesta on solmittu kaavoituksen käynnistämispöytäkirja hakijan kanssa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue on rakennettua palvelualueita, joka rajoittuu kahdelta sivultaan yleiseen tiehen ja pohjoisessa rata-alueeseen.

Hallinnollinen kuntakeskus sijaitsee noin kilometrin päässä koilliseen kaavamuutosalueesta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonto ja uhanalaiset kasvit

Alue on kokonaisuudessaan muokattua: kaavamuutosalueella ei ole luonnontilaista ympäristöä. Alueella ei ole (Suunnittelukeskus Oy 2002) tiedossa olevia uhanalaisten kasvien kasvupaikkoja eikä myöskään Metsähallituksen rekisteissä ole merkintöjä suojelluista luontotyypeistä tai kasvillisuudesta.

Kallio- ja maaperä

Kallioperältään Keminmaa kuuluu Peräpohjolan liuskealueeseen, joka koostuu sedimentti- ja vulkaanisista kivistä. Emäksisten syväkivien (gabrojen) ja kvartsiittien vyöhykkeet etenevät muutaman kilometrin levyisinä vyöhykkeinä kohti itää. Kerrosintruusiossa esiintyvät malmit, mm. kromi ja platina. Fylliittejä esiintyy kunnan pohjoisosassa ja pohjajagneissia kunnan etelä-osissa.

Kaava-alue on maaperältään pääosin hiekkaista kangasmaata.

Maisema

Alueella ei ole kulttuuriympäristöohjelmiin kuuluvia tai perinnemaisemakohteita.

Pinta- ja pohjavedet

Alueen pintavedet on ohjattu katualueiden reunojen avo-ojiin.

3.1.3

Rakennettu ympäristö

Työpaikat ja elinkeinotoiminta, palvelut ja rakennuskanta

Kaavamuutosalueella ei ole asuinrakennuksia. Alue on osa Keminmaan palvelualueetta.

Muutosalueella on huoltoasema ja naapuritontilla sähköasennuksiin ja teollisuusautomaatiojärjestelmiin erikoistunut yritys.



Kuva 1. Näkymä suunnitellun voimalinjan alta huoltoasematontille (P.Mäkelä 2019).

Virkistys

Alue ei sovellu virkistyskäyttöön.

Liikenne

Alue rajautuu eteläosastaan Torniontiehen (valtatie 921).



Kuva 2. Näkymä Torniontieltä Opastintielle (P.Mäkelä 2019).

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa ja kohteita ei alueella ole. Alueella ei ole myöskään löydettyjä muinaismuistoja.

Tekninen huolto

Kaava-alueella on kattava yhdyskuntatekninen verkosto vesi-, viemäri- ja sähköverkkoineen sekä järjestetty jätehuolto. Liikenteellisesti alue tukeutuu suoraan Torniontiehen.

3.1.4

Maanomistus

Alue on osin kunnan, valtion ja hakijan omistuksessa.

3.2

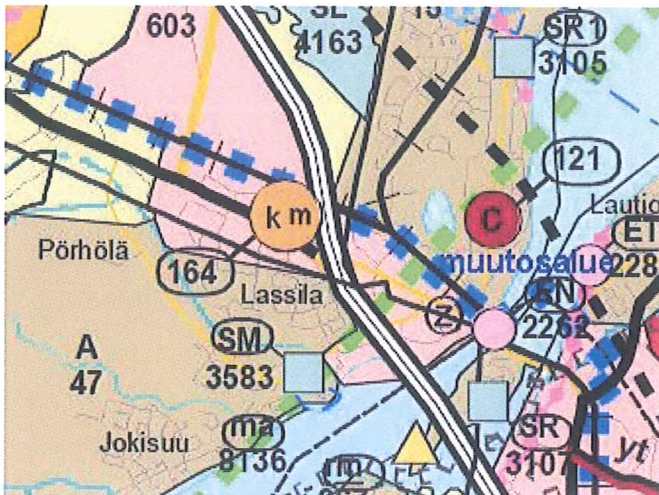
Suunnittelutilanne

3.2.1

Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakunta-/seutukaava:

Ympäristöministeriön 19.2.2014 vahvistamassa Länsi-Lapin maakuntakaavassa muutosalue on merkitty työpaikka-alueeksi (TP). Kaavamuutosalue sijaitsee Perämerenkaaren kehittämisvyöhykkeellä ja kaupunkikehittämisen kohdealueella (kk 8500).



TP Työpaikka-alue /-kohde
Merkinnällä osoitetaan monipuoliset työpaikka-alueet, joissa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia.

A Taajamatoimintojen alue
Merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisaikaa, pääväyliä pienempiä liikenneväylien alueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.

km Vähittäiskaupan suuryksikkö
Merkinnällä osoitetaan kaupan alueita, jolle saa sijoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä keskustoimintojen alueen ulkopuolella. Vähittäiskaupan suuryksikköä tarkoitetaan myös myymäläkeskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa suuryksikköön.
Kaupan suuryksiköiden toteuttamisen ajoittamisessa on otettava huomioon kaupunkiseudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen siten, ettei palvelutarjonnassa aiheudu alueellisia tai väestöryhmittäisiä palvelujen saavutettavuuden kannalta kielteisiä muutoksia.

KOHDEKOHTAISET SUUNNITTELMÄÄRÄYKSET:

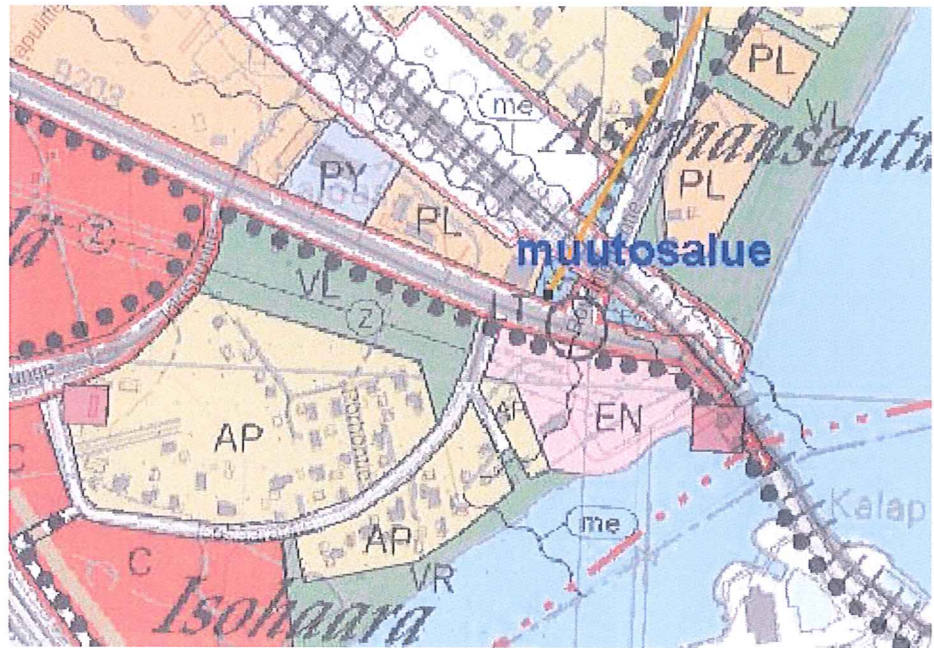
km 164 (Keminmaa): Alueelle saa sijoittaa kaupan myymälöitä yhteensä enintään 49 000 m². Merkinnän osottamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa vain sellaista merkitykseltään seudullista vähittäiskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa.

Kunta	KEMINMAA	Muokauspvm	4.8.2011
Kohde	TP 603 KEMINMAAN PALVELUALUE		
Aluekuvaus	Alue sijaitsee moottoritien varrella Kemijestä länteen päin. Alueella on työvoimavaltaita toimintaa ja palveluja mm. Citymarket, autokauppoja ja paljon muuta yritystoimintaa (noin 100 yritystä). Alueeseen kuuluu laajennusalueita jäämerentie molemmin puolin. Työpaikka-alue sijaitsee Perämerenkaaren kehittämisvyöhykkeellä ja kaupunkikehittämisen kohdealueella (kk 8500).		
Varausperuste	Seudullisesti merkittävä työpaikka-alue.		
Kehittämissperiaate	Kehitetään monipuolisenä työpaikka-alueena.		
Kunta	KEMINMAA	Muokauspvm	27.3.2012
Kohde	A 47 JOKISUU		
Aluekuvaus	Jokisuun taajama-alue sijaitsee Keminmaan kunnan eteläosassa Kemijokisuussa. Alueen pinta-ala on noin 640 ha. Taajama-alueella asui vuoden 2010 lopussa hieman yli 2 000 asukasta. Vuodesta 2005 alkaen väestö on kasvanut lähes 90 asukkaalla. Alue on pientalovaltaista asuinalueita. Taajama-alue sijaitsee Perämerenkaaren kehittämisvyöhykkeellä ja kaupunkikehittämisen kohdealueella (kk 8500). Alueella sijaitsee muinaismuistokohteena (SM 3583) osoitettu Valmarinniemi, joka kuuluu RKY 2009 kohteeseen Kemijokvarsin ja kirkkomaisemat. Valmarinniemen alue on osoitettu myös kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeänä alueena (ma 8135).		

Karttaote Länsi-Lapin maakuntakaavasta merkintöineen ja määräyksineen.

Yleiskaava:

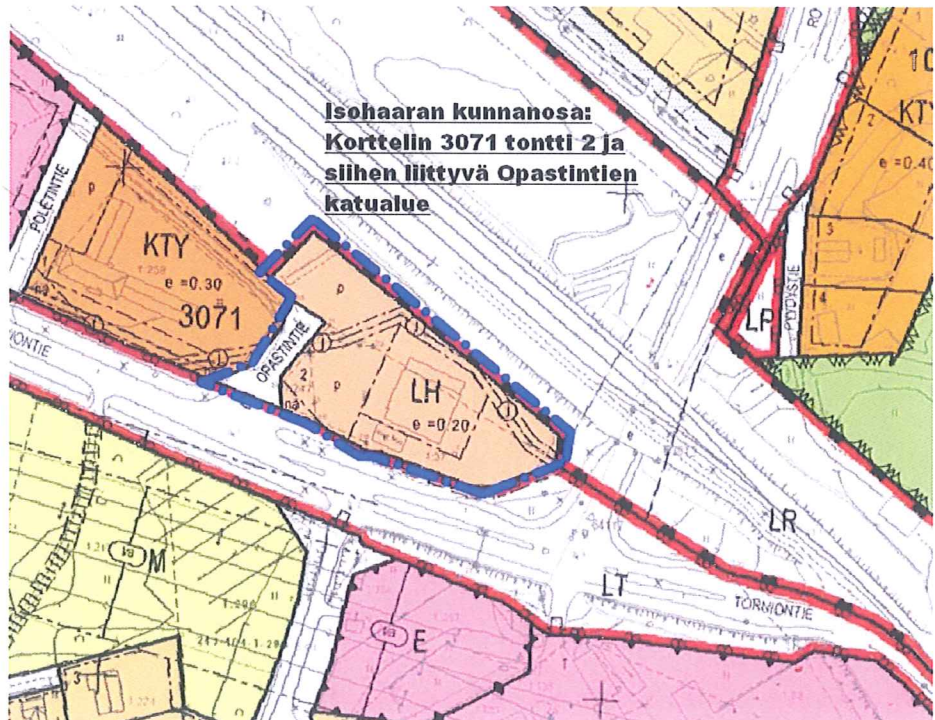
Alueella on voimassa valtuuston 13.11.2003 hyväksymä oikeusvaikutteinen yleiskaava, jossa kaavamuuotosalue on merkitty lähipalvelujen alueeksi (PL).



Karttaote Kemijärven keskusta-alueen oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta.

Asemakaava:

Alueella on voimassa valtuuston 26.1.2006 hyväksymä asemakaava.



Karttaote Kemijärven ajantasakaavasta, johon muutosalue on rajattu sinisellä.

Rakennusjärjestys:

Kemijärven kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty 6.2.2014 (§ 11).



Kuva 3. Ortokuvaote kaavamuutosalueesta (© Keminmaan kunta).

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1

Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muuttaminen tuli tarpeelliseksi alueen osittaisen vanhentuneisuuden, hakijan tilantarpeen ja uuden 110 kV:n voimajohtolinjan suunnittelun vuoksi.

4.2

Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muuttamista koskeva suunnittelu käynnistyi hakijan, Alakemijoen Huoltamot Oy:n aloitteesta.

4.3

Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1

Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajien lisäksi kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavamuutos saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Asukkaat ja maanomistajat

- Kaava-alueen maanomistajat ja vuokralaiset
- Lähialueen asukkaat ja yritykset
- Asukasyhdistykset

Viranomaiset

- Lapin ELY-keskus
- Lapin liitto
- Lapin pelastuslaitos
- Väylävirasto

Kunnan hallintokunnat

- Keminmaan kunta, kunnanhallitus
- Keminmaan tekninen lautakunta
- Meri-Lapin ympäristölautakunta

Muut

- Keminmaan Energia ja Vesi Oy
- Metsä Fibre Oy
- Eltel Networks Oy

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on kuulutettu julkisella kuulutuksella 20.11.2019. Kuulutus ja muutoksesta laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on toimitettu Lapin ympäristökeskukselle.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville kunnan ilmoitustaululle ja nettiin 20.11.2019.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Osalliset voivat arvioida kaavaratkaisujen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielteensä kaavaluonnosten nähtävillä olon aikana. Kaavan valmistelumateriaali oli nähtävillä Keminmaan kunnan teknisellä osastolla sekä kunnan internetsivulla __.__. - __.__.2019.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvotteluja ei katsottu tarpeelliseksi. Kaavan valmistelumateriaalista pyydetään lausunnot viranomaisilta sekä muilta sidosryhmiltä, joiden palautteen perusteella laaditaan kaavaehdotus, mistä pyydetään erikseen viranomaistahojen lausunnot.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Maanomistajan ja kunnan määrittämät tavoitteet

Muutoksen tarkoituksena on alueen asemakaavan tarkastaminen kyseisen tontin ja katualueen osalta siten, että niiden toiminnallisuus paranee ja vastaa paremmin nykyisin vallitsevaa tilannetta.

Muutoksella huomioidaan myös alueen välittömään läheisyyteen suunnitellun uuden 110 kV:n voimajohtolinjan aiheuttamat vaikutukset tontin maankäyttöön.

4.4.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavamuutoksella tiivistetään taajamarakennetta, edistetään alueen elinvoimaa ja elinkeinoelämän toimintamahdollisuuksia sekä parannetaan liikenneturvallisuutta selkeyttämällä katu- ja liittymäratkaisuja.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavan muutostyössä ei ollut tarpeen tutkia muita vaihtoehtoja.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 6210 m². Muutoksella korttelin 3071 tontti 2 kasvaa 608 m²:llä ja saa lisää rakennusoikeutta 121 m² tonttitehokkuuden ollessa e=0,20.

- 5.2 Kaavan vaikutukset**
- 5.2.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön**
Kaava ei aiheuta muutoksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.
- 5.2.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon**
Kaavalla ei ole vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.
- 5.2.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin**
Kaavalla ei ole vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.
- 5.2.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen**
Kaava eheyttää alue- ja yhdyskuntarakennetta sekä selkeyttää alueen liikennejärjestelyjä. Aiemmin Opastintien kautta rata-alueelle suuntautunut liikenne on siirtynyt kulkemaan lännempää Poletintien kautta.
- 5.2.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön**
Kaava selkeyttää ja tiivistää kaupunkikuvaa ja rakennettua ympäristöä. Muihin kaavalla ei ole vaikutuksia.
- 5.2.6 Muut vaikutukset**
Muita vaikutuksia ei ole tiedossa.
- 5.3 Ympäristön häiriötekijät**
Erityisiä ympäristön häiriötekijöitä ei ole ellei sellaiseksi lasketa viereisen Torniontien liikennettä (ja johon kaavamuutosalueen yritystoiminta perustuu).
- 5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset**
Kaavamerkinnot ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia ja niiden käyttö on vakiintunut vuosien kuluessa.
- Asemakaavamääräykset ovat tyypillisiä vastaavanlaisille asemakaavoille Keminmaassa. Niiden sisältö on esitetty kaavakartalla.
- 5.4 Nimistö**
Alueen vanha nimistö ei muutu (Opastintie poistuu).

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

- 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus**
Asemakaavamuutoksen toteuttaminen on tarkoitus aloittaa vuonna 2020.

Keminmaassa 26.11.2019



Pekka Mäkelä
kaavoittaja
Keminmaan kunta