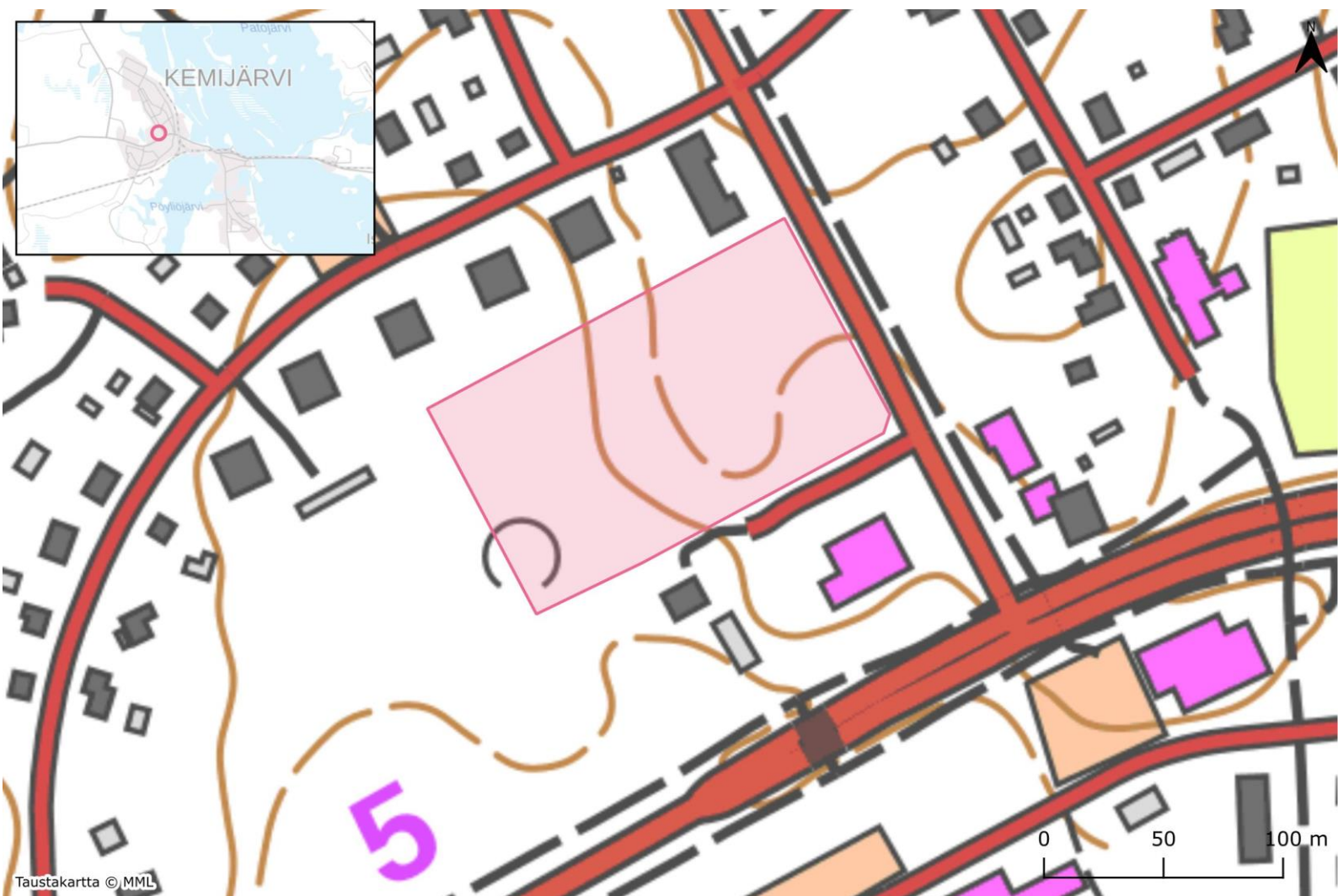




Pelastuslaitoksen asemakaavamuutos

Kemijärven kaupunki

Asemakaavaselostus, luonnosvaihe
5.11.2025

Sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot.....	4
1.1	Tunnistetiedot.....	4
1.2	Kaava-alueen sijainti	4
1.3	Kaavan tarkoitus.....	5
1.4	Kaavaselostuksen liitteet	5
1.5	Muut kaavaa koskevat tausta-aineistot.....	5
2	Tiivistelmä	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Kaavan keskeinen sisältö	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	6
3	Lähtökohdat suunnittelualueen oloista	7
3.1	Alueen yleiskuvaus	7
3.2	Luonnonympäristö	8
3.2.1	Pinnanmuodot, maaperä ja rakennettavuus.....	8
3.2.2	Pinta- ja pohjavedet.....	9
3.2.3	Kasvillisuus ja muut merkittävät luonnon ominaispiirteet.....	9
3.2.4	Luonnonsuojelu	11
3.3	Rakennettu ympäristö	11
3.3.1	Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot	11
3.3.2	Yhdyskuntarakenne ja elinkeinotoiminta	11
3.3.3	Liikenne	12
3.3.4	Virkistys	13
3.3.5	Tekninen huolto ja erityisoinnnot.....	13
3.4	Maanomistus.....	13
3.5	Suunnittelutilanne	13
3.5.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	13
3.5.2	Maakuntakaava	14
3.5.3	Yleiskaava	16
3.5.4	Asemakaava.....	16
3.5.5	Pohjakartta	18
3.5.6	Kaava-aluetta koskevat muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	18
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	19
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	19
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	20
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	20

4.3.1	Osalliset.....	20
4.3.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	20
4.3.3	Viranomaisyhteistyö.....	22
4.4	Asemakaavan tavoitteet	22
4.4.1	Maakuntakaavan antamat tavoitteet	22
4.4.2	Yleiskaavan antamat tavoitteet	22
5	Asemakaavan kuvaus	22
5.1	Kaavan rakenne	22
5.1.1	Mitoitus	23
5.1.2	Aluevaraukset.....	23
5.2	Kaavaratkaisu	24
5.3	Kaavamerkinnot ja -määräykset	24
5.3.1	Yleiset määräykset	25
5.4	Kaavan vaikutukset	26
5.4.1	Vaikutukset liikenteeseen	26
5.4.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	26
5.4.3	Vaikutukset maisemaan ja kaupunkikuvaan	27
5.4.4	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	27
5.4.5	Vaikutukset vesistöihin ja vesitalouteen	27
5.4.6	Vaikutukset maaperään ja rakennettavuuteen	28
6	Asemakaavan toteutus	29
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	29
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus sekä toteutuksen seuranta	29
7	Yhteystiedot.....	30

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee Kemijärven kaupungin Särkikankaan 2. kaupunginosan korttelia 3 sekä katualuetta. Kiinteistöt tai kiinteistöjen osat ovat 340-402-992, 320-402-135-1 ja 320-2-9901-0.

Asemakaavan muutoksella muodostuu Särkikankaan 2. kaupunginosan osa korttelista 3.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kemijärven kaupungin taajamassa Aaponkadun pohjoispuolella Särkikankaan alueella. Suunnittelualueen laajuus on noin 2 hehtaaria. Kaava-alue rajautuu eteläpuolella Aaponkatuun ja itäpuolella Pelkosenniementiehen. Seuraavassa kuvassa on esitetty likimääräinen kaava-alue ilmakuvan ja taustakartan yhdistelmällä.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti osoitettu vaaleanpunaisella rajauksella taustakarttojen päällä.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa pelastuslaitoksen toteuttaminen Kemijärven kaupungin alueelle kuvan osoittamalle sijainnille (Kuva 1). Käynnistettävä asemakaava-muutos perustuu suunnitteilla olevan pelastuslaitoksen suunnittelutyössä havaittuun tarpeeseen asemakaavan muuttamiseksi.

1.4 Kaavaselostuksen liitteet

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Liikenneselvitys
3. Luontotyyppi- ja kasvillisuusselvitys
4. Asemapiirustus

1.5 Muut kaavaa koskevat tausta-aineistot

1. Voimassa olevat asemakaavat
2. Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Elinvoimalautakunnan käsittely	pvm
Vireilletulo	pmv
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä	pvm
Elinvoimalautakunnan käsittely	pvm
Asemakaavaluonnos nähtävänä AKL 62§, MRA 30§	pvm
Elinvoimalautakunnan käsittely	pvm §
Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävänä MRL 65§ ja MRA 27§	pvm
Elinvoimalautakunta, hyväksymiskäsittely	pvm §

2.2 Kaavan keskeinen sisältö

Särkikankaan kaupunginosassa laaditaan Kemijärven kaupungin aloitteesta asemakaavan muutos. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa pelastuslaitoksen toteuttaminen kaava-alueelle. Asemakaavamuutos perustuu suunnitteilla olevan pelastuslaitoksen suunnittelu-työssä havaittuun tarpeeseen asemakaavan muuttamiseksi.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan voi toteuttaa heti, kun se on saanut lainvoiman. Rakentamisen aikataulut tarkentuvat rakentamislupamenettelyn yhteydessä ja tarkemman suunnittelun edetessä.

3 Lähtökohdat suunnittelualueen oloista

3.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kemijärven kaupungin taajamassa. Suunnittelualueen laajuus on noin 2 hehtaaria. Kaava-alue rajautuu eteläpuolella Aaponkatuun ja itäpuolella Pelkosenniementiehen. Seuraavassa kuvassa on esitetty likimääräinen kaava-alue ilmakuvan ja taustakartan yhdistelmällä.

Suunnittelualueella ei ole rakennuksia. Alueen lounaislaita on ollut aiemmin viljelysmaata, ja alueen itäpäässä on sijainnut vielä 1970-luvulla useampi asuinkiinteistö, jotka on myöhemmin purettu. Vanhan asutuksen jäänteitä on paikoin havaittavissa vielä maastossa.

Suunnittelualuetta ympäröivät rakentuneet alueet, joihin sijoittuu mm. asuinkäytössä olevia pientaloja ja palveluita. Nykyinen pelastuslaitos sijoittuu pohjoisen suuntaan Pelkosenniementietä noin 500 metrin etäisyydelle kaavamuuotosalueesta.



Kuva 2. Suunnittelualue osoitettu vaaleanpunaisella ilmakuvan ja taustakartan päällä.

3.2 Luonnonympäristö

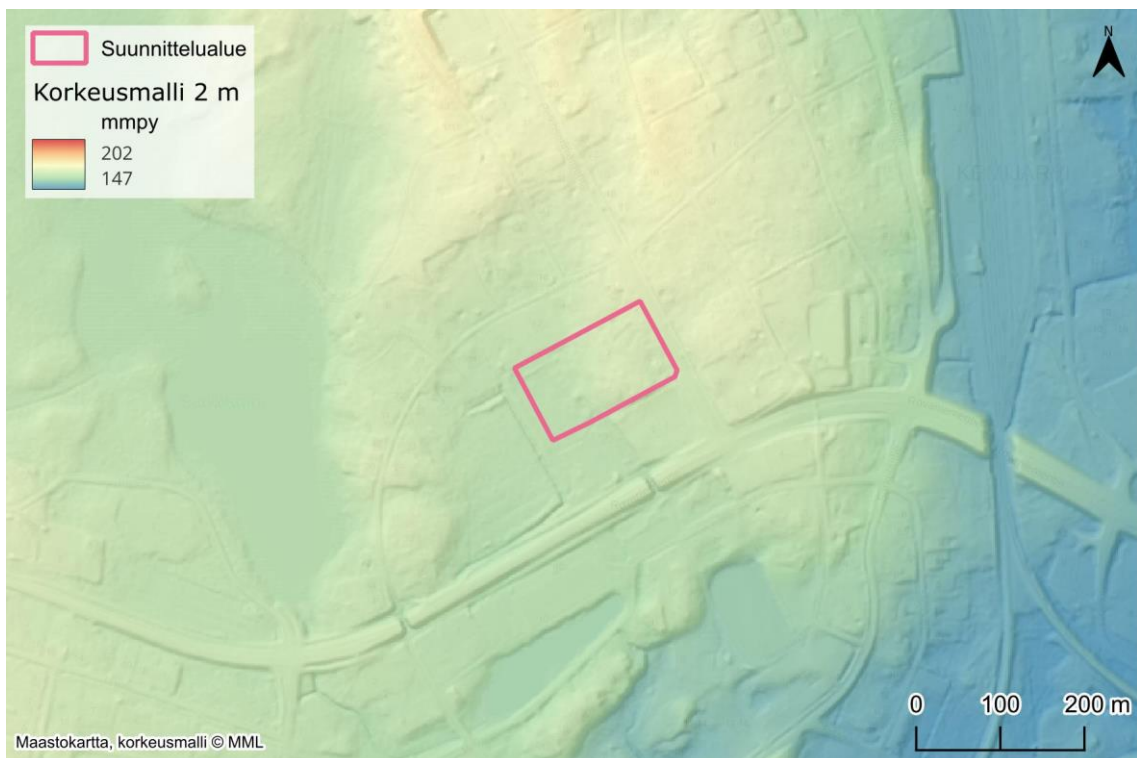
Alueelle on laadittu luontotyyppi- ja kasvillisuus selvitys syksyllä 2025 osana kaavoitusta (Liite 3). Selvityksen perusteella suunnittelualue on pääasiassa joutomaata sekä puustoista metsämäistä kuvioita.

Maastossa on vanhan asutuksen jäänteitä, kuten rengaskaivo ja kivipenkereitä, ja eri aikausilta kertynyttä jätettä ja roskaa. Metsäalueen läpi kulkee useita aktiivisessa käytössä olevia polkuja.

Suunnittelualue rajautuu itä- ja eteläpuolelta katualueeseen. Suunnittelualuetta lähin vesistö on eteläpuolella noin 200 metrin etäisyydellä alueesta. Länsipuolella noin 240 metrin etäisyydellä sijaitsee Särkilampi.

3.2.1 Pinnanmuodot, maaperä ja rakennettavuus

Suunnittelualue sijoittuu melko tasaiselle alueelle. Alueen matalin kohta on noin +163 mmpy ja korkein +170 mmpy.

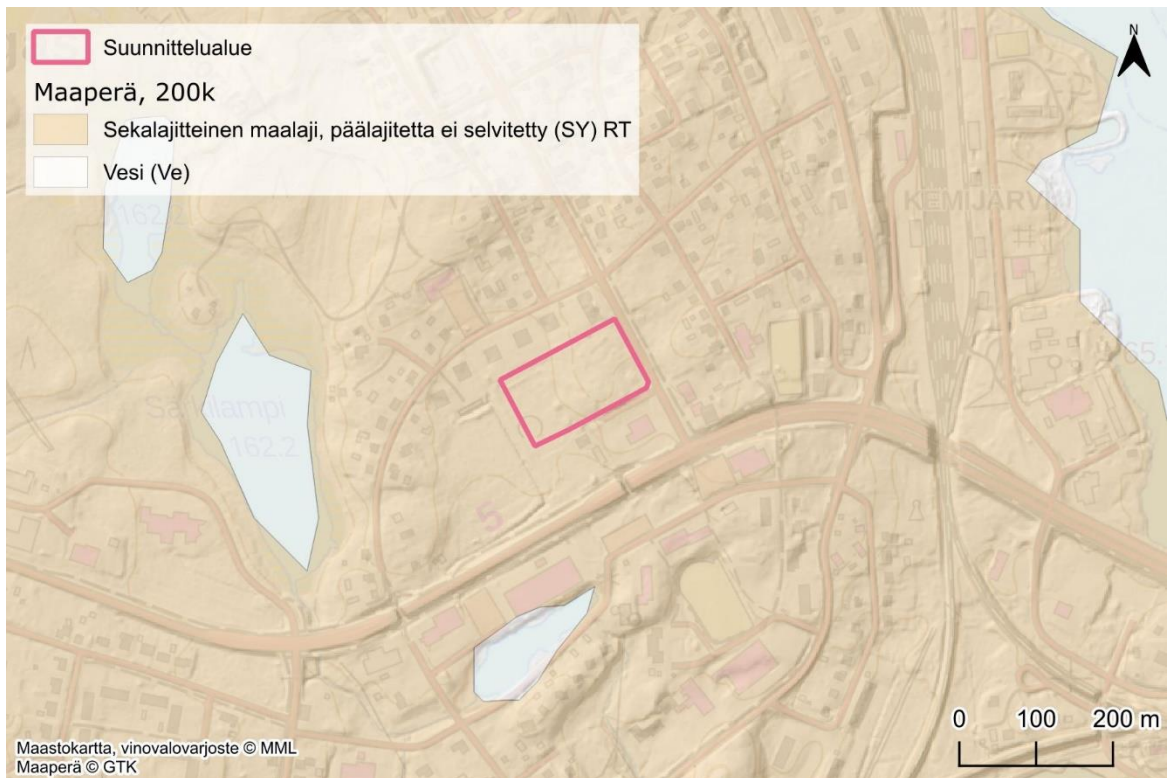


Kuva 3. Suunnittelualueen maanpinnanmuodot.

Suunnittelualueella on sekalajitteista maalajia, jonka päälaajitetta ei ole selvitetty (Kuva 4). Alueella on tehty maaperätutkimus, jossa on suoritettu puhdistustarpeen arviointi.

Tutkimus sisälsi 5 kappaletta näytteenottopisteitä kattavasti kiinteistöllä. Tehtyjen tutkimusten perusteella kohteessa ei ole havaittu VNa 214/2007 kynnysarvojen ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia.

Alue ei ole happamien sulfaattimaiden esiintymisaluetta eikä alueella ole tiedossa mustaliuskeita.



Kuva 4. Suunnittelualueen maaperä (GTK) ja vinovalovarjoste.

3.2.2 Pinta- ja pohjavedet

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella eikä suunnittelualueen purkureitit virtaa pohjaveden muodostumisalueiden läpi. Lähimmät pohjavesialueet (Kostamonpalo ja Kattila-vaara) sijoittuvat noin 8 kilometrin etäisyydelle suunnittelualueesta.

3.2.3 Kasvillisuus ja muut merkittävät luonnon ominaispiirteet

Suunnittelualue on pääasiassa joutomaata (Kuva 5) sekä puustoista metsämäistä kuvioita (Kuva 6). Lounaispäässä metsäinen kuvio on viljelysmaan metsityttyä syntynyttä luhtaista talousmetsää ja koillispäässä metsikkö on vähitellen luonnontilaistuvaa vanhaa

pihapiirialuetta. Koko aluetta leimaa voimakas ihmisvaikutus, ja puustoiselta alueelta voi rajata vain hyvin pieniä laikkuja luonnontilaisen kaltaista lähestyvää kangasmetsää.

Luontoselvityksessä ei havaittu huomionarvoisia lajeja eikä haitallisia vieraslajeja tai ympäristöstä tunnetuille huomionarvoisille lajeille optimaalisesti soveltuvia kasvupaikkoja. Lajitietokeskuksen tiedoissa selvitysalueelta tunnetaan yksi uhanalaisen kasvilajin havaintotieto vuodelta 1993. Kyseinen havainto sijoittuu kasvupaikan kuvaustietojen perusteella kuitenkin todellisuudessa etäälle selvitysalueesta, eikä kohteelta siten tunneta aikaisempia havaintoja huomionarvoisista lajeista.

Kohteen luontoarvot ovat pitkälti metsäisen alueen ikääntyneessä puustossa. Varttuneet haavat ja lahoavat puut tarjoavat elinympäristöjä epifyyttilajeille ja myös hyönteis- ja lintulajistolle. Koska selvitysalueen kasvillisuus on sekoitus monien erilaisten kasvupaikkatyyppien lajistoa, kasvilajisto on kohteessa suhteellisen monimuotoista.

Suunnittelualuetta lähin vesistö on eteläpuolella noin 200 metrin etäisyydellä alueesta. Länsipuolella noin 240 metrin etäisyydellä sijaitsee Särkilampi.



Kuva 5. Selvitysalueen länsipään joutomaa-alueet.



Kuva 6. Selvitysalueen lounaispään koivikko, joka on syntynyt vanhan viljelysmaan metsittyessä.

3.2.4 Luonnonsuojelu

Kaava-alueella tai sen lähiympäristössä ei ole voimassa olevia suojelualueita.

3.3 Rakennettu ympäristö

3.3.1 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelle ei sijoitu arkeologisia kohteita tai muita kulttuuriperinnön kohteita. Lähin tunnettu muinaismuistokohde sijaitsee noin 350 metriä suunnittelualueesta kaakkoon.

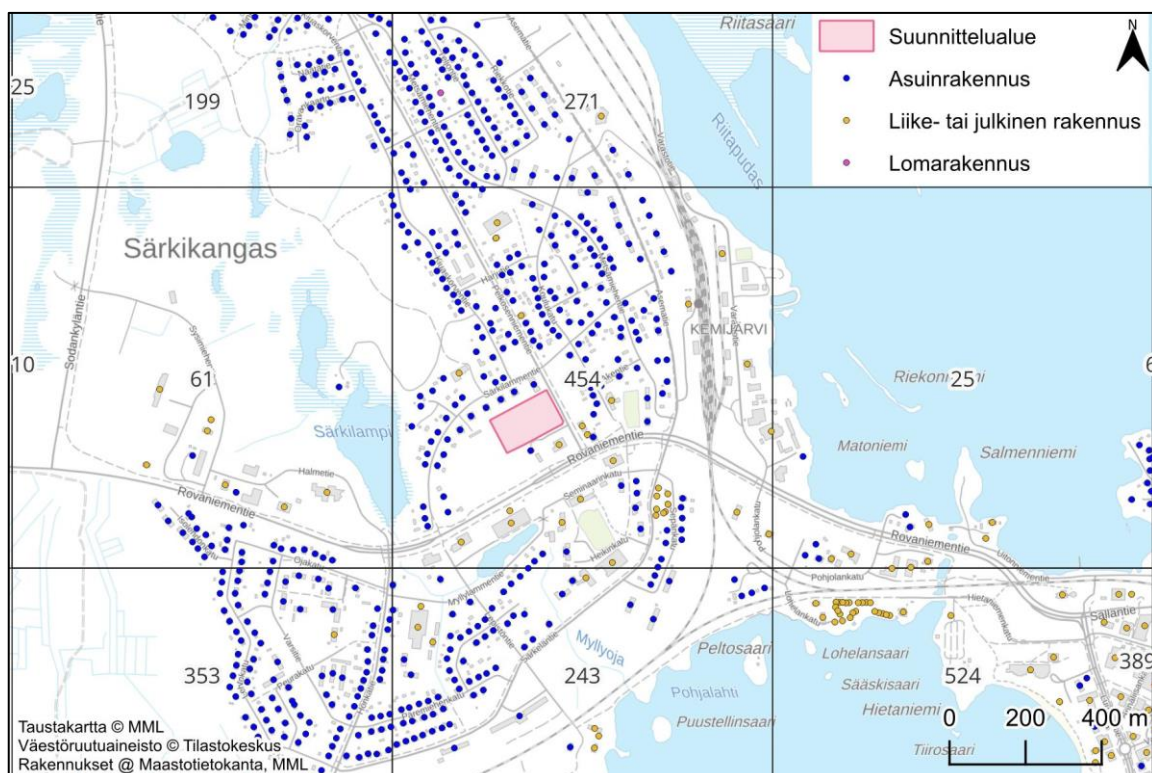
3.3.2 Yhdyskuntarakenne ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualue on nykyisellään rakentumatonta aluetta, joten sinne ei sijoitu asumista, rakennuksia tai työpaikkoja. Alueeseen kuuluu kiinteistö 320-402-99-2 sekä osa yleisestä katualueesta, joka sijoittuu kiinteistölle 320-2-9901-0.

Alueella ei ole sitovaa tonttijakoa.

Suunnittelualue sijoittuu Kemijärven taajama-alueelle. Alueen läheisyyteen sijoittuu pohjoispuolelle Särkilammentielle kerrostaloja ja eteläpuolelle Aaponkadulle omakotitalo- ja myymälärakennus. Alue rajautuu pohjois-, itä-, ja eteläosastaan katu- ja tielinjoihin.

Suunnittelualueen läheisyydessä asuu noin 450 ihmistä väestöruutuaineiston mukaan (Tilastokeskus 2024).



Kuva 7. Suunnittelualue, rakennukset ja väestöruutuaineiston mukainen asukasmäärä 1x1 kilometrin ruuduilla.

3.3.3 Liikenne

Suunnittelualueelle ajetaan pääosin Pelkosenniementien ja Aaponkadun kautta. Aaponkatu on noin 6,5 metriä leveä paikallinen tonttikatu ilman merkittyä nopeusrajoitusta, ilman katuvalaistusta ja ilman erillistä jalankulku- tai pyörävyä, joten jalankulku ja pyöräily tapahtuvat ajoradalla. Pelkosenniementie on paikallinen pääkatu (nopeus 50 km/h), noin 7 metriä leveä, ja sen itäpuolella on ajoradasta erotettu yhdistetty jalankulku- ja pyörävyä; tiellä on katuvalaistus. Rovaniementie on seudullinen ELY:n maantie (nopeus 50 km/h) ja sen molemmin puolin Honkatie–Koulukatu-välillä kulkee ajoradasta erotettu yhdistetty jalankulku- ja pyörävyä.

Rovaniementien keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä (KVL) on 3 295 ajon/vrk (2024) Pelkosenniementien länsipuolella ja 8 453 ajon/vrk (2017) itäpuolella; raskaan liikenteen osuus on noin 9 % länsipuolella ja noin 3 % itäpuolella. (Suomen Väylät 2024)

Joukkoliikenteen pysäkit ovat lähellä (lähin alle 50 m) ja paikallisliikennöintiä on pääosin koulupäivinä määritellyillä pysäkeillä.

Rovaniementien ja Pelkosenniementien risteysalueella on kaksi kaistaa kaikilta tulosuunnilta; risteys ei ole valo-ohjattu ja Pelkosenniementie on väistämisvelvollinen Rovaniementielle.

Rovanimentien ja Pelkosenniementien risteyksessä on kirjattu useita tieliikenneonnettomuuksia vuosina 2020–2024 (risteysalueella kaksi poliisin ja kolme pelastuslaitoksen tietoon tullutta onnettomuutta, joista kaksi on johtanut loukkaantumiseen). Alueelle on laadittu liikenneselvitys osana kaavatyötä (Liite 2).

3.3.4 Virkistys

Alueella ei ole palveluita tai erityisiä virkistysarvoja. Suunnittelualueen itäpuolella Pelkosenniementien itäpuolella on pyöräilyreitti (Arctic by Cycle: Central Lapland Gravel Loop). Kemijärven taajamassa on useita virkistyspalveluita.

3.3.5 Tekninen huolto ja erityistoiminnot

Suunnittelualueelle ei sijoitu teknisen huollon tai erityistoimintojen alueita.

3.4 Maanomistus

Alue on Kemijärven kaupungin omistuksessa paitsi kiinteistö 320-402-135-1 on yksityisomistuksessa.

3.5 Suunnittelutilanne

3.5.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

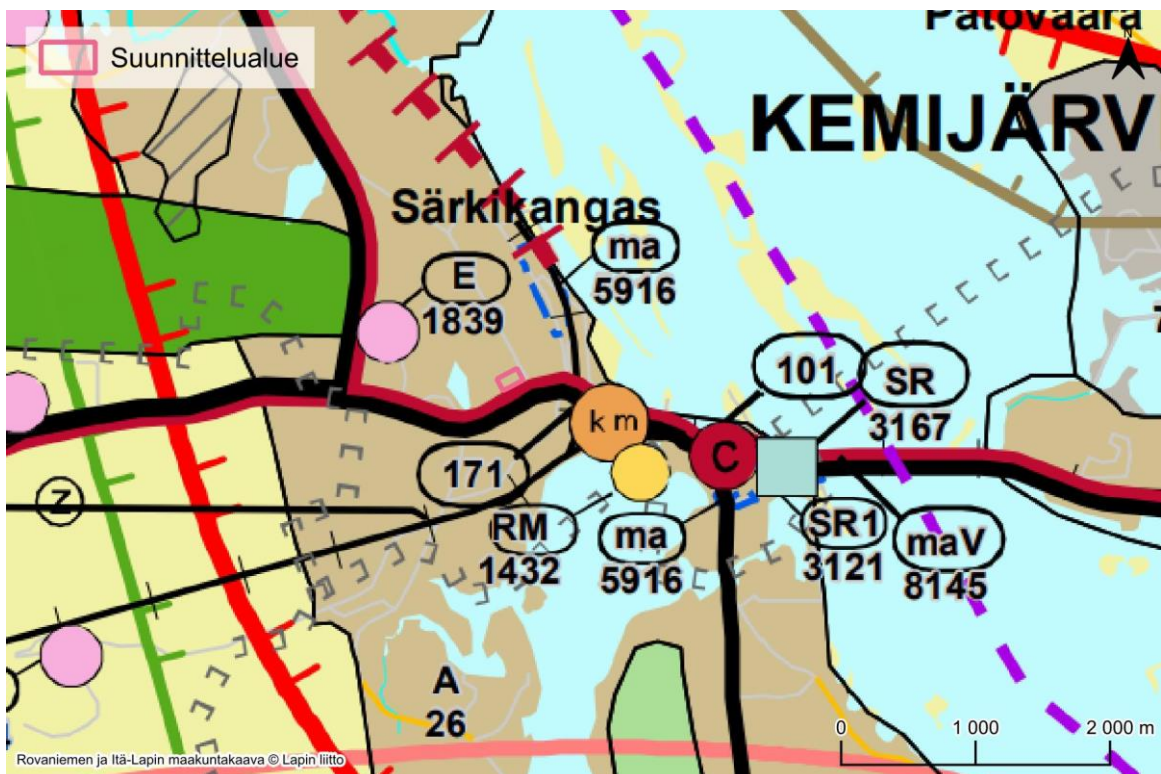
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueidenkäyttölain (AKL 132/1999) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Tavoitteiden ensisijaisena tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen kaavoituksessa. Valtioneuvosto päätti tavoitteista 14.12.2017 ja ne tulivat voimaan 1.4.2018.

3.5.2 Maakuntakaava

Kaavoitettavalla alueella on voimassa Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaava, joka on hyväksytty 16.5.2022. Maakuntakaava ei ole vielä lainvoimainen, sillä siitä on valitettu (tilanne 27.8.2025).

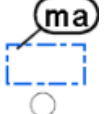
Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle, jolla osoitetaan rakentamisalueita asumiselle ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita. Alue sijoittuu osaksi laajempia matkailun vetovoima-alueita, matkailun ja virkistystyksen kohdealuetta ja kaupunkikehittämisen kohdealuetta sekä kehittämiskäytävää. Alueen eteläpuolella on merkittävästi parannettava tie.

Alueen läheisyydessä koillispuolella on noin 400 metrin etäisyydellä kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue tai kohde (ma 5916) ja päärata. Noin 700 metrin etäisyydellä alueesta kaakkoon on vähittäiskaupan suuryksikkö (km 171). Alueen luoteispuolella noin 800 metrin etäisyydellä on erityisalue/-kohde (E 1839).



Kuva 8 Ote Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavasta (Lapin liitto 2022). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty vaaleanpunaisella rajauksella.

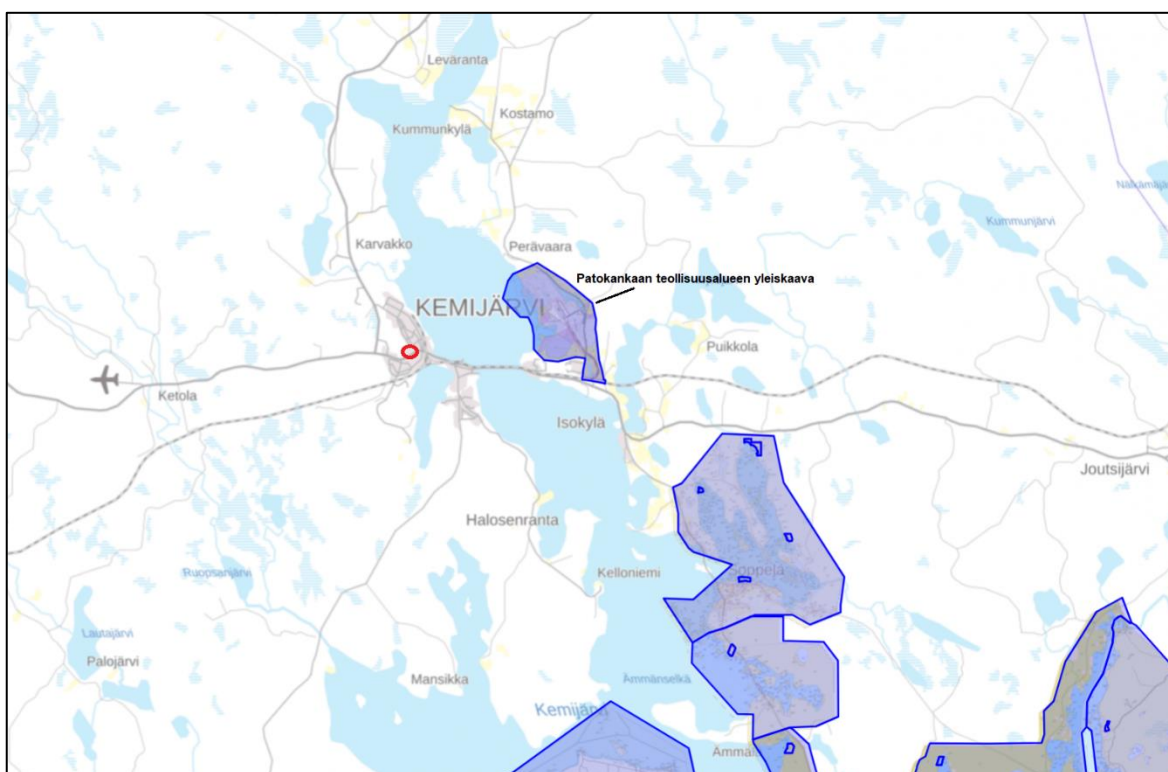
Taulukko 3-1 Maakuntakaavan merkinnät ja määräykset suunnittelualueella ja sen läheisyydessä.

Kaavamerkintä	Kaavamääräys
	TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE Merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.
	MATKAILUN VETOVOIMA-ALUE, MATKAILUN JA VIRKISTYKSEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE Merkinnällä osoitetaan matkailun ja virkistykseen vyöhykkeitä, joihin kohdistuu alueidenkäytöllisiä kehittämistarpeita ja niiden yhteensovittamista. <i>Suunnittelumääräys: Aluetta tulee kehittää matkailukeskusten, matkailupalvelukohteiden, maaseutumatkailun, palvelujen ja reitistöjen yhteistoinnallisena kokonaisuutena alueen pääkäyttötarkoitusten kanssa yhteen sopivalla tavalla. Kulttuuriperintö-, maisema- ja luontoarvoja tulee vaalia matkailun vetovoimatekijöinä.</i>
	KAUPUNKIKEHITTÄMISEN KOHDEALUE Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutua, johon kohdistuu maakunnallisesti tärkeitä alueidenkäytöllisiä kehittämisen tarpeita ja niiden yhteensovittamista. <i>Suunnittelumääräys: Alueen suunnittelun lähtökohtana tulee olla kaupunkimaisen kokonaisilmeen muodostaminen yhdyskuntarakennetta täydentävällä ja eheyttävällä tavalla. 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>
	KEHITTÄMISKÄYTÄVÄ Merkinnällä osoitetaan valtakunnallisesti tai maakunnallisesti tärkeä kansainvälinen kehittämiskäytävä. <i>Suunnittelumääräys: 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>
	KULTTUURIYMPÄRISTÖN JA/TAI MAISEMAN VAALIMISEN KANALTA TÄRKEÄ ALUE TAI KOHDE <i>Suunnittelumääräys: Alueen suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ja maiseman ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava maisema- ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen. Kohteeseen tai alueeseen merkittävästi vaikuttavissa hankkeissa on alueelliselle vastuumuseolle varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.</i>
 	VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKKÖ Merkinnällä osoitetaan kaupan alueita, joille saa sijoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä keskustatoimintojen alueen ulkopuolella. Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan myös myymäläkeskittymää, joka on vaikutuksiltaan verrattavissa suuryksikköön. <i>Suunnittelumääräys: Vähittäiskaupan laatua koskeva mitoitus ja tarkempi sijoittuminen ratkaistaan yksityiskohtaisemmassa alueidenkäytön suunnittelussa. Vähittäiskaupan suuryksikkö on suunniteltava siten, ettei sillä ole yksin tai yhdessä muiden hankkeiden kanssa merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Vähittäiskaupan suuryksiköiden toteuttamisen ajoittamisessa on otettava huomioon kaupunkiseudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen siten, ettei palvelutarjonnassa aiheudu alueellisia tai väestöryhmittäisiä palvelujen saavutettavuuden kannalta kielteisiä muutoksia.</i>

Kaavamerkintä	Kaavamääräys
	km 171 (Särkikangas): Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan myymälätiloja yhteensä enintään 24 000 k-m ² .
	ERITYISALUE/-KOHDE Merkinnällä osoitetaan kohteita, joilla on tietty erityiskäyttötarkoitus ja joilla liikkuminen on yleensä rajoitettua.
	PÄÄRATA

3.5.3 Yleiskaava

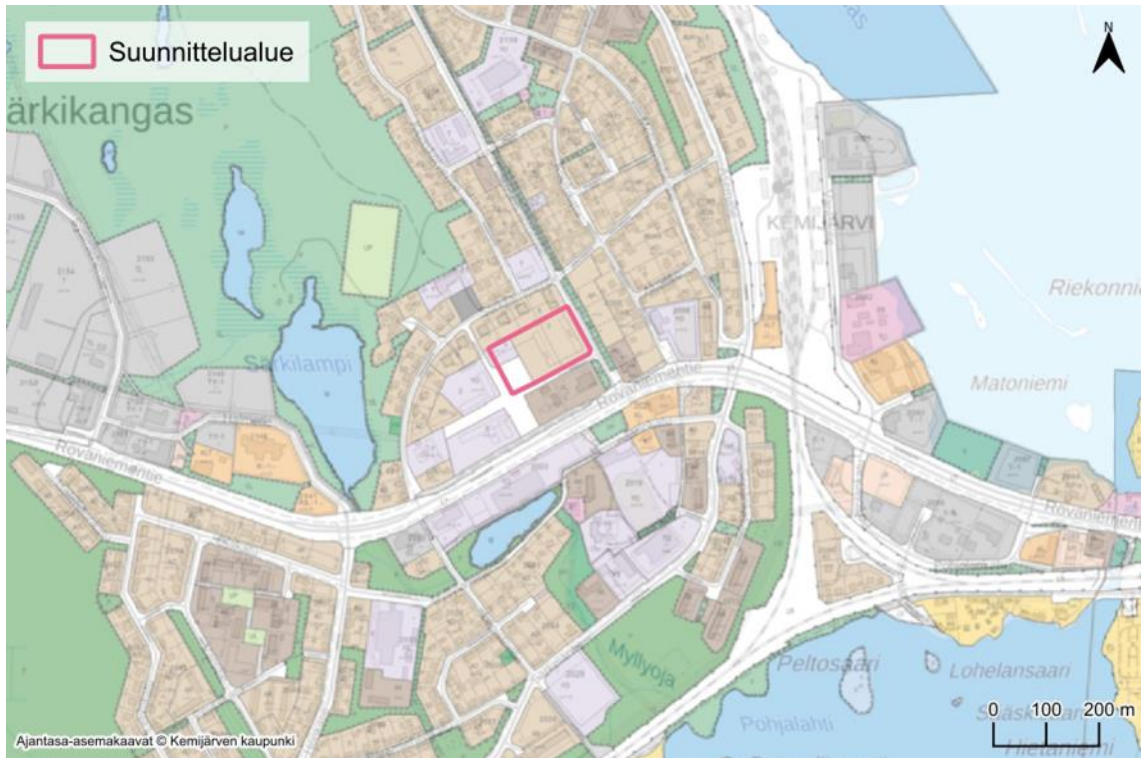
Suunnittelualueella ei ole voimassa olevia yleiskaavoja. Lähin yleiskaava on Patokankaan teollisuusalueen yleiskaava, joka on noin neljä kilometriä alueesta itään.



Kuva 9. Alueen läheisyydessä olevat yleiskaavat Kemijärven karttapalvelusta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty karttaotteen päälle punaisella.

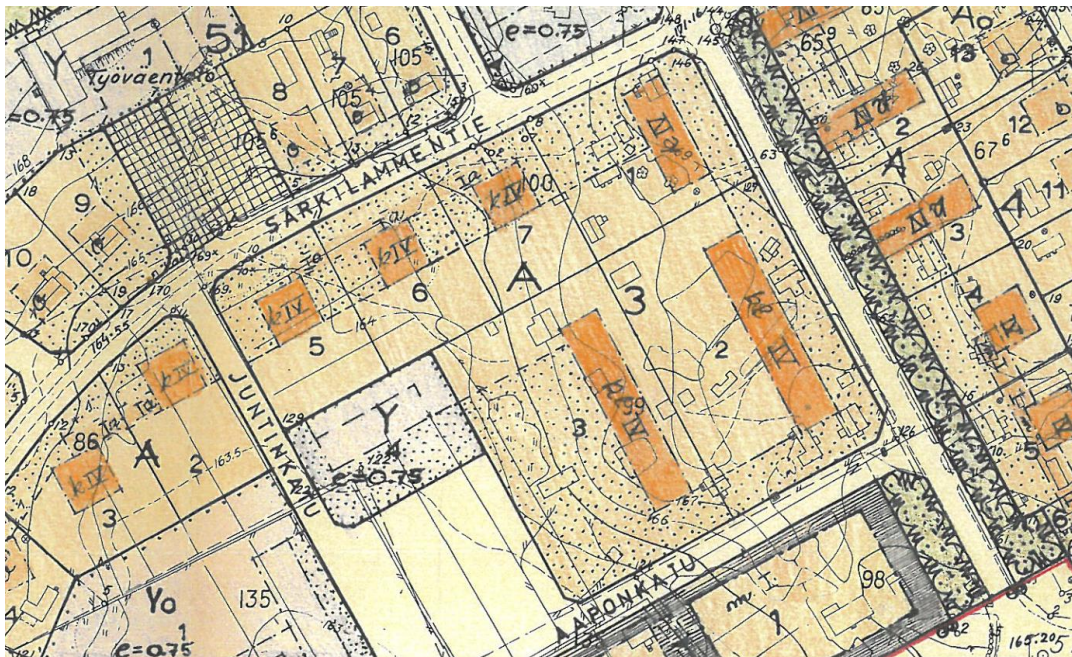
3.5.4 Asemakaava

Suunnittelualue sijoittuu kokonaisuudessaan asemakaavoitetulle alueelle ja aluetta ympäröivät eri vuosikymmeninä hyväksytyt asemakaavat (Kuva 10). Suunnittelualueen eteläpuolella on vuonna 1983 hyväksytty asemakaavan muutos (AK 60) ja itäpuolella vuonna 1973 hyväksytty Kauppalan 2. Kauppalanosan korttelia koskeva asemakaava, jonka käyttötarkoitus on asemakaavassa A (asunto- tai liikerakennusten korttelialue).



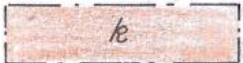
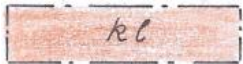
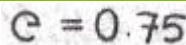
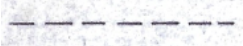
Kuva 10. Ote Kemijärven kaupungin ajantasa-asemakaavoista kaupungin karttapalvelusta. Suunnittelualue on merkitty otteessa vaaleanpunaisella.

Alueella on voimassa vuonna 1978 vahvistettu asemakaava AK 38 (Kuva 11). Suunnittelualue on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi (A) ja yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y).



Kuva 11. Karttaote vuonna 1978 vahvistetusta asemakaavakartasta.

Taulukko 3-2 Olemassa olevan asemakaavan merkinnät ja määräykset

Kaavamerkintä	Kaavamääräys
	Asunto- tai liikerakennusten korttelialue
	Rakennusala vain asumiseen käytettävää rakennusta varten. Rakennuksen pituudesta on rakennettava vähintään 9/10
	Rakennusala liike- ja konttorirakennusta varten
	Autosäilytyspaikan rakennusala
	Yleisen rakennuksen tontti
	Ohjeellinen istutettava tontin osa
	Roomalainen numero, joka osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun varsinaisen kerrosluvun
	Tonttitehokkuusluku eli tontin kerrosalan suhde tontin pinta-alaan
	Kadun katuaukion, torin tai puiston nimi
	Korttelin numero
	Tontin numero
	Ohjeellinen rakennusalan, ajoneuvoliikenteelle varatun katu- tai liikennealueen osan taikka muun sellaisen alueen raja
	Korttelin raja
	Ohjeellinen tontin tai rakennuspaikan raja

3.5.5 Pohjakartta

Asemakaavan pohjakarttana käytetään Kemijärven kaupungin ylläpitämää kantakarttaa. Pohjakartta on ajan tasalla ja täyttää alueidenkäyttölain 54 a §:n asettamat vaatimukset.

3.5.6 Kaava-aluetta koskevat muut suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Kemijärven kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 8.5.2023 Maapoliittisen ohjelman 2023–2025. Ohjelman mukaisesti kaavan laatimispäätökset tehdään elinvoimalautakunnassa.

Kemijärven kaupunkistrategian ja toimenpideohjelman mukaisesti hyvällä kaavoituksella ja maankäytön suunnittelulla varmistetaan turvallinen ja viihtyisä asuin- ja elinympäristö.

Kaikessa suunnittelussa kiinnitetään huomiota myös ilmastonmuutokseen sopeutumiseen ja kestäväan kehitykseen.

Kemijärven kaupungin keskustan alueen Masterplan suunnittelu on aloitettu edellisellä valtuustokaudella ja sitä jatketaan nykyisen valtuuston kanssa. Masterplan toimii perustana yleiskaavan laatimiselle.

Kemijärven kaupungilla on rakennusjärjestys. Rakennusjärjestystä ollaan uudistamassa ja luonnos on ollut nähtävillä 28.5.-30.6.2025.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa pelastuslaitoksen toteuttaminen Kemijärven kaupungin alueelle, Pelkosenniementien ja Aaponkadun kulmaukseen. Käynnistettävä asemakaavamuutos perustuu suunnitteilla olevan pelastuslaitoksen suunnittelutyössä havaittuun tarpeeseen asemakaavan muuttamiseksi (Kuva 12).



Kuva 12. Alustava asemapiirros uuden pelastuslaitoksen tontista.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Elinvoimalautakunta on päättänyt 25.4.2024 § 41 käynnistää asemakaavan muutoksen suunnittelualueella.

Asemakaavan laatii Sitowise Oy Kemijärven kaupungin toimeksiannosta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

- Naapurimaanomistajat
- Viranomaiset ja muut tahot:
 - Lapin ELY-keskus
 - Väylävirasto
 - Lapin liitto
 - Lapin hyvinvointialue, pelastuslaitos
 - Kemijärven kaupunki
 - tekninen toimi
 - rakennusvalvonta
 - ympäristöterveydenhuolto
- Yritykset:
 - Koillis-Lapin Sähkö Oy
 - Kemijärven Energia ja Vesi Oy
 - Telia Finland Oyj
 - Elisa Oyj
 - Digita Oy
 - Fingrid Oyj
- Kemijärven kaupungin elinkeino-, ympäristötoimet
- Kaikki kuntalaiset ja muut osallisiksi itsensä tuntevat

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Vireilletulo

Kaavan vireilletulosta ja tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedotetaan lehti-ilmoituksella ja Kemijärven nettisivuilla. OAS asetetaan nähtäville vähintään 30 päivän

ajaksi, jolloin siitä pyydetään lausuntoja ja osallisilla on mahdollisuus lausua siitä mielipiteensä. Aloitusvaiheessa on järjestetty viranomaisten työneuvottelu 10.10.2025.

Valmisteluvaihe

Viranomaisten esittämien lähtökohtien ja tavoitteiden pohjalta laaditaan asemakaavaluonnos. Kaavan valmisteluvaiheen aineiston nähtävilläolosta tiedotetaan lehti-ilmoituksella ja nettisivuilla. Kaavan valmisteluvaiheen aineisto (kaavaluonnos, kaavaselostuksen luonnos) asetetaan nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi, jolloin siitä pyydetään lausuntoja ja osallisilla on mahdollisuus lausua mielipiteensä (MRA 30 §:n mukainen kuuleminen). Yleisötilaisuus järjestetään kaavan valmisteluvaiheessa.

Kaavaluonnoksen nähtävillä olosta tiedotetaan kaava-alueen maanomistajia/-haltijoita sekä naapurimaanomistajia/-haltijoita kirjeitse. Kaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana järjestetään vuorovaikutustilaisuus Kemijärvellä. Tilausuudesta ilmoitetaan tarkemmin kuulutuksella.

Ehdotusvaihe

Kaavan valmisteluvaiheen aineistosta saadun palautteen ja suunnittelun aikana täydentyneiden tietojen perusteella kaavaluonnosta tarkistetaan ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavaehdotus asetetaan nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi (MRL 65 §). Nähtävilläolosta tiedotetaan lehti-ilmoituksella ja internetissä. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausuntoja ja osalliset voivat esittää siitä kirjallisen muistutuksen.

Kaavaehdotuksen nähtävillä olosta tiedotetaan kaava-alueen maanomistajia/-haltijoita sekä naapurimaanomistajia/-haltijoita kirjeitse.

Hyväksymisvaihe

Kaavaehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin laaditaan perustellut vastineet. Jos kaavaehdotusta muutetaan olennaisesti, se asetetaan uudelleen nähtäville (MRA 32 §).

Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto tai elinvoimalautakunta. Hyväksymispäätöksestä tiedotetaan AKL 67 §:n ja MRA 94 §:n mukaisesti.

Kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen voi hakea muutosta valittamalla päätöksestä hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Kaava astuu voimaan, kun sen hyväksymistä koskeva päätös on saanut lainvoiman ja päätöksen

lainvoimaisuudesta on kuulutettu (MRA 93 §). Kaavan lainvoimaisuudesta kuulutetaan lehti-ilmoituksella ja Kemijärven kaupungin nettisivuilla.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavalla ei arvioida olevan sellaisia valtakunnallisia tai maakunnallisesti merkittäviä vaikutuksia, jonka takia viranomaisneuvottelu olisi tarpeellinen (AKL 66.2 §, MRA 18 §). Suunnittelun aikana järjestetään tarvittaessa työneuvotteluja viranomaisten kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, kaavan valmisteluvaiheen aineistosta (kaavaluonnos) sekä kaavaehdotuksesta pyydetään osallisilta viranomaisilta lausunnot.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa pelastuslaitoksen toteuttaminen Kemijärven kaupungin alueelle kuvan osoittamalle sijainnille.

4.4.1 Maakuntakaavan antamat tavoitteet

Aluetta suunnitellaan maakuntakaavan mukaisena taajamatoimintojen alueena. Suunnittelussa huomioidaan taajamatoimintojen alueen suunnitteluun liittyvät tavoitteet ja määräykset sekä maakuntakaavan yleiset määräykset.

4.4.2 Yleiskaavan antamat tavoitteet

Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Asemakaavan suunnittelussa huomioidaan tämän vuoksi tarvittavilta osin myös yleiskaavan sisältövaatimukset.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Lapin hyvinvointialueen pelastuslaitoksen rakentaminen Kemijärvelle uuteen sijaintiin.

Kaavassa osoitetaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue, jolle saa sijoittaa pelastuslaitoksen (ET-1).

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavan myötä alueelle muodostuu yhteensä 4200 k-m² rakennusoikeutta. Rakennusoikeus on osoitettu korttelialueelle kerrosneliömetreinä.

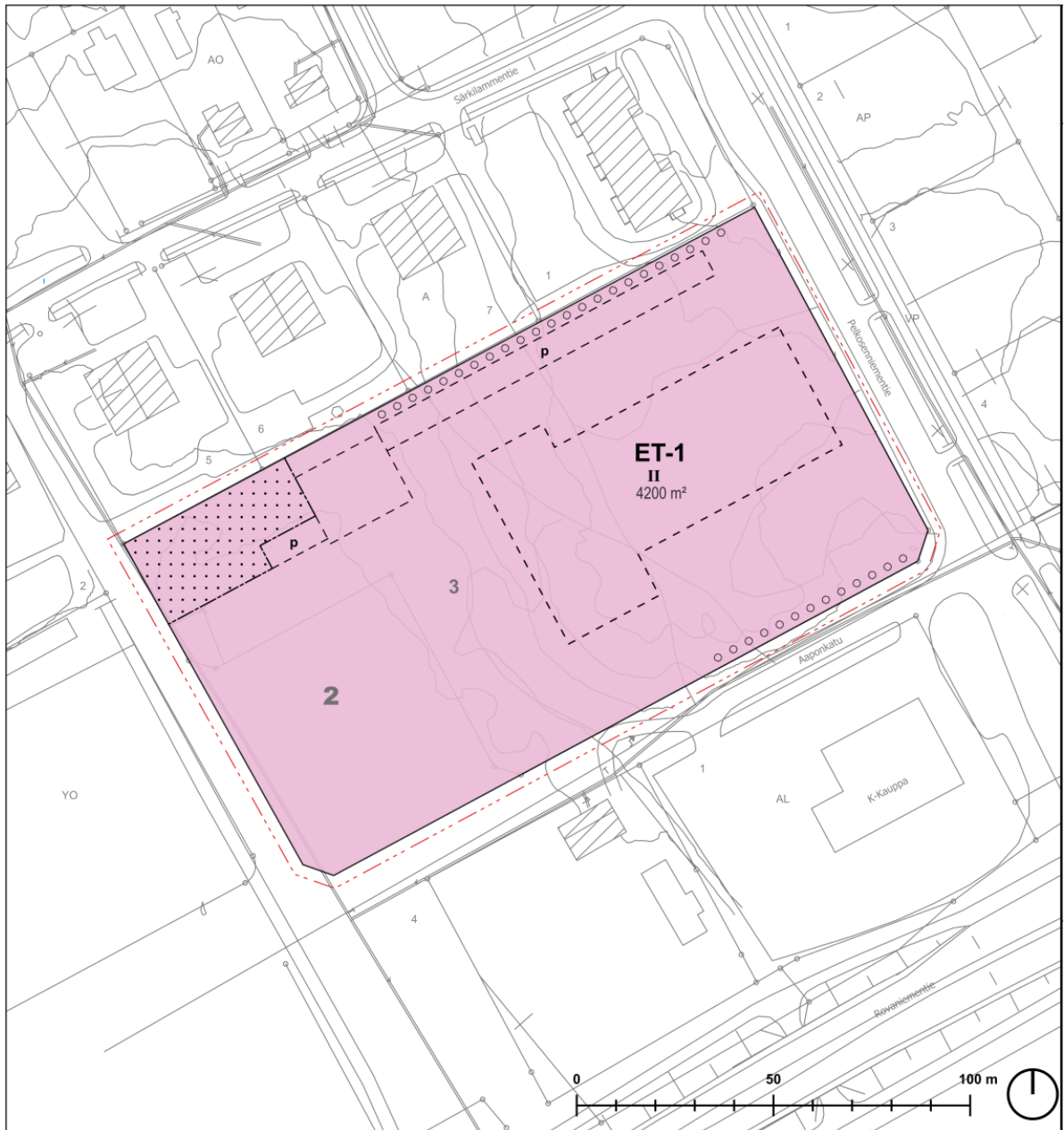
Autopaikkojen osalta kaavassa ei määrätä toteutettavaa minimi- tai maksimimäärää. Tarvittavien autopaikkojen sijoittamisen edellytykset tutkitaan pelastuslaitoksen tarkemman suunnittelun yhteydessä. Autopaikkamäärää mitoittaessa huomioidaan alueen tuleva käyttö ja tarpeet tulevan toiminnan yhteydessä. Kaavassa on osoitettu pysäköimisalueita henkilöpysäköintiin.

5.1.2 Aluevaraukset

Korttelialue on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi, jolle saa sijoittaa pelastuslaitoksen (ET-1)

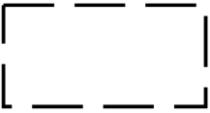
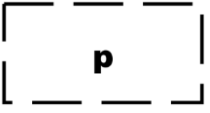
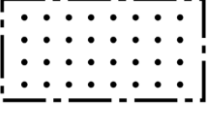
ET-1 alueelle sijoitetaan pelastuslaitoksen rakennuksia. Alueella sallitaan kaksikerroksiset pelastuslaitoksen rakennukset. Pysäköimispaikkojen sijoittumista on tarpeen mukaan ohjattu ohjeellisena kaavassa. Kaava-alueen pohjoisosaan osoitetaan kaksi pysäköimisaluetta. Kaava-alueelle on osoitettu istutettava alueen osa sekä puustoa katualueen ja pysäköimispaikkojen viereen.

5.2 Kaavaratkaisu



5.3 Kaavamerkinnyt ja -määräykset

ET-1	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue, jolle saa sijoittaa pelastuslaitoksen.
-------------	--

	Ohjeellinen rakennusala.
	Ohjeellinen pysäköimispaikka.
	Istutettava alueen osa.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
2	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
3	Korttelin numero.
KATU	Kadun tai tien nimi.
4200 m²	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
○ ○ ○ ○ ○	Istutettava puurivi.

5.3.1 Yleiset määräykset

Pihojen ja pysäköintialueiden päällysteissä tulee suosia vettä läpäiseviä materiaaleja, huomioiden kuitenkin raskaan liikenteen ja mahdollisten muiden hulevesien laatua heikentävien toimintojen alueet.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset liikenteeseen

Kemijärven pelastuslaitoksen asemakaavamuutoksella ei oleteta olevan merkittävästi vaikutusta alueen liikennemäärään. Kemijärven nykyinen pelastuslaitos sijaitsee saman kadun varressa, kun uusi asemakaavamuutoksen pelastuslaitos. Liikennetuotoksen muutos koostuu pääasiassa uutena toimintona tulevasta ensihoidon liikenteestä ja Aaponkadulle suuntautuvasta pelastusajoneuvoliikenteestä.

Asemakaavamuutoksen tonttiliittymät toteutetaan Pelkosenniementielle (2 kpl) ja Aaponkadulle. Aaponkadun liittymä on tarkoitettu saapuville pelastusajoneuvoille. Pelkosenniementien etelämpi tonttiliittymä on tarkoitettu lähteville pelastusajoneuvoille ja pohjoisempi tonttiliittymä henkilöliikenteelle (työntekijät, asiakkaat ym.). Alueella liikkuvat ajoneuvot ovat osittain suurehkoja ja vaativat kääntyessään enemmän tilaa, kun henkilöautot. Ajoneuvojen kääntymislinjat tulisi ottaa huomioon liittymien suunnittelussa. Asemakaava-alueen jättepiste on suunniteltu toteutettavaksi Pelkosenniementien pohjoisemman tonttiliittymän läheisyyteen, joka voi aiheuttaa liittymäliikenteen hetkellisen tukkeutumisen jätteiden tyhjennyksen ajaksi.

Asemakaava-alueelle ei kulje tällä hetkellä pyöräilylle ja kävelyllä varattua katualuetta/suojatietä. Joukkoliikenteen yhteydet asemakaava-alueen läheisyyteen ovat niukat.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksella alueen keskiosasta poistetaan kaksi asumiseen osoitettua rakennus-alaa sekä ohjeellinen istutettava alueen osa. Alueen länsiosasta poistetaan myös yleisen rakennuksen tontti. Kaava-alueelle ei osoiteta lainkaan vakituista asumista eikä kaavamuutoksen myötä poistu nykyistä rakennuskantaa.

Kaavan toteuttaminen ei muuta olennaisesti alueen asemaa nykyisessä yhdyskuntarakenteessa eikä vaikuta haitallisesti kaava-alueen ulkopuolisen yhdyskuntarakenteen kehittämiseen.

Kaavaratkaisulla pyritään ohjaamaan alueen viihtyisyyttä osoittamalla alueen reunaan katualueen ja asuinalueen viereen istutettavaa puustoa sekä istutettava alueen osa. Kortteli-alue tulee kuitenkin tulevan toiminnan myötä rakentumaan melko tehokkaasti, eikä

rakentamisen ulkopuolisia alueita juuri jää jäljelle, kun huomioidaan myös raskaan liikenteen vaatimat tilatarpeet piha-alueella.

Alue tukeutuu nykyiseen tieverkkoon ja infrastruktuuriin.

5.4.3 Vaikutukset maisemaan ja kaupunkikuvaan

Pelastuslaitos pihoineen vaikuttaa alueen maisemaan, sillä olemassa oleva puusto joudutaan poistamaan. 1–2-kerroksiset uudisrakennukset rajaavat Aaponkatua ja Pelkosenniementietä. Pysäköintialueiden ja rakennusten näkyvyyttä ympäristöön voidaan vähentää istutusten avulla.

Rakennusten korkeutta koskevilla määräyksillä pyritään säilyttämään alueella oleva pieni mittakaava.

5.4.4 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rakentamisen myötä alueella joudutaan kaatamaan puusto todennäköisesti kokonaan ja kuorimaan pintamaita. Korttelialue tulee tulevan toiminnan myötä rakentumaan melko tehokkaasti niin, että rakentamisen ulkopuolelle jäävistä piha-alueista suuri osa varataan lumenkasaukseen, joten istutuksia on mahdollista toteuttaa vain kapeilla kaistaleilla.

Luontotyyppi- ja kasvillisuusselvityksen perustella kaavamuutosalue on voimakkaasti kulttuurivaikutteinen, joten ihmisvaikutus näkyy maastossa voimakkaasti. Suunnittelualueelta ei löydetty kasvillisuusselvityksen yhteydessä huomionarvoista lajistoa eikä ympäristöstä tunnetuille huomionarvoisille lajeille optimaalisesti soveltuvaa ympäristöä. Kasvillisuusselvityksen perusteella suunnittelualueelle ei ole tarpeen antaa erityisiä maankäyttösuosituksia.

Kaava-alue sijoittuu taajamaan rakennetun ympäristön keskelle ja huomionarvoisia kohteita ei ole tunnistettu, joten vaikutukset luontoon arvioidaan vähäisiksi.

5.4.5 Vaikutukset vesistöihin ja vesitalouteen.

Hulevesien määrä alueella lisääntyy rakentamisen tuottamien vettä läpäisemättömien pintojen määrän kasvun ja kasvillisuuden poiston myötä. Hulevesien käsittelyyn liittyen on annettu koko kaava-aluetta koskevia yleismääräyksiä.

5.4.6 Vaikutukset maaperään ja rakennettavuuteen

Alueen rakennettavuutta on tutkittu maaperätutkimuksin. Tehtyjen tutkimusten perusteella kohteessa ei ole havaittu VNa 214/2007 kynnysarvojen ylittäviä haitta-ainepitoisuuksia.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kemijärven kaupungilla on rakennusjärjestys.

Kaavamuutosratkaisu perustuu suunnitteilla olevan pelastuslaitoksen ratkaisuun. Pelastuslaitoksen suunnittelua edistetään kaavamuutoksen rinnalla ja suunnittelu tarkentuu myöhemmissä vaiheissa mm. rakentamislupamenettelyn yhteydessä.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus sekä toteutuksen seuranta

Asemakaavan mukainen rakentaminen on mahdollista toteuttaa asemakaavan saatua lainvoiman.

Kemijärven kaupunki ja Lapin hyvinvointialue vastaa alueen tarkemmasta suunnittelusta ja toteutuksesta. Toteutuksen seurannasta vastaa Kemijärven kaupungin rakennusvalvonta.

7 Yhteystiedot

Kemijärven kaupunki

Kaupunkisuunnittelu

PL 5 (Hallituskatu 4)

98101 Kemijärvi

Maankäyttöpäällikkö

Martti Valkola

+358 40 544 8015

martti.valkola@kemijarvi.fi

Sitowise Oy, kaavakonsultti

Projektipäällikkö:

Sanna Matkaselkä, insinööri YAMK, YKS 700

+358 44 427 9931

sanna.matkaselka@sitowise.com

Kaavasuunnittelija:

Salla Vikki, FM (maantiede)

+358 44 427 9179

salla.vikki@sitowise.com

Palaute kaavan valmisteluaineistosta:

Kemijärven kaupungin kirjaamo, PL 5 (Hallituskatu 4), 98101 KEMIJÄRVI

tai sähköpostitse osoitteeseen kirjaamo@kemijarvi.fi