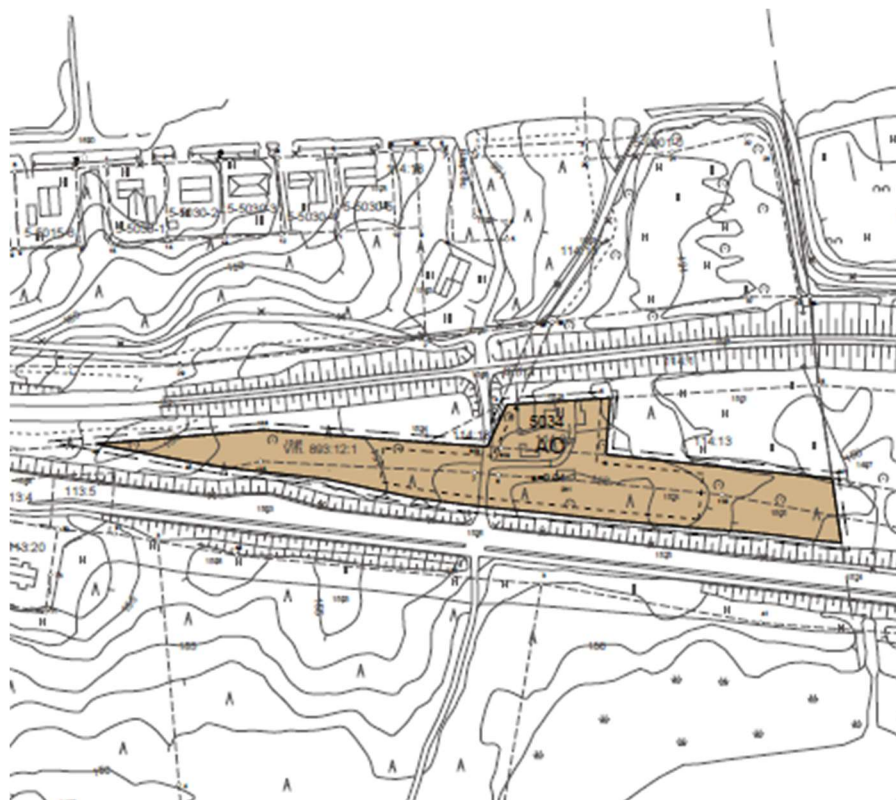


ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Asemakaavan muutos, kortteli 5034, Sipovaara



Sisällys

| | |
|---|---|
| 1. Perus- ja tunnistetiedot..... | 3 |
| 2. Kaava-alueen sijainti..... | 3 |
| 3. Suunnittelutilanne | 4 |
| 4. Tavoitteet | 4 |
| 5. Selvitys suunnittelualueen nykytilasta | 5 |
| 6. Asemakaavan toteuttaminen | 6 |
| 7. Asemakaavan kuvaus | 6 |
| 8. Vaikutusten arviointi | 7 |
| 9. Suunnittelun vaiheet | 8 |
| 10. Kaavamuutoksen voimaantulo..... | 9 |
| 11. Liitteet | 9 |

1. Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavan muutos korttelissa 5034, Sipovaarassa, Sallantie 331

Kaavan laatija: Kemijärven kaupunki, kaavoittaja Erkki Välikangas

Kaavan päiväys,

Kaavan vireilletulo kuulutus Koti-Lappi lehdessä 17.6.2026 ja kaupungin ilmoitustaululla.

Hankkeelle on laadittu asemakaavan selostus, joka on nähtävillä 17.6.2026 – 2.7.2026

Kunta: Kemijärvi (320)

Kiinteistöt: Mattila (320-403-114-3), Tippavaara (320-403-114-19) sekä osa tiealuetta (320-895-2-1)

Vähäinen asemakaavan muutosmenettely

Kaavamuuotos käsitellään vaikutuksiltaan vähäisenä asemakaavan muutoksena. Maankäyttö- ja rakennuslain suoman mahdollisuuden mukaisesti kaavan valmisteluvaiheen kuuleminen ja ehdotusvaiheen julkinen nähtävillä pito on yhdistetty.

Maanomistus: Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa. Lisäalueen osalta on Elinvoimakeskukseen lausunto liitteenä. Lisäalue liitetään muodostettavaan tonttiin.

2. Kaava-alueen sijainti

Muutosalue sijaitsee noin 3 km Kemijärven keskustasta Sallantietä itään (VT5) varrella, Sipovaaran asemakaavan reunalla.



Kuva 1. Suunnittelualue sijaitsee VT5 ja rautatien välissä

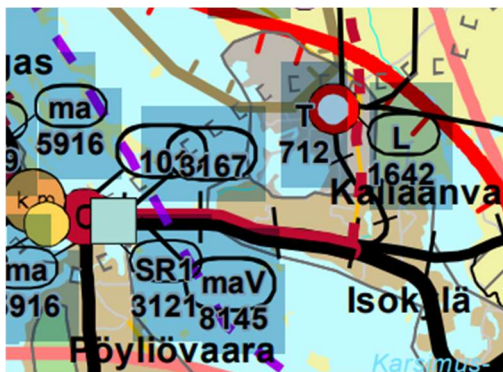
3. Suunnittelutilanne

Maakuntakaava: Alue on osoitettu Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueeksi (A).

Yleiskaava: Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

Asemakaava: Voimassa olevassa vuoden 1977 asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu puistoksi (P) ja liikennealueeksi (L).

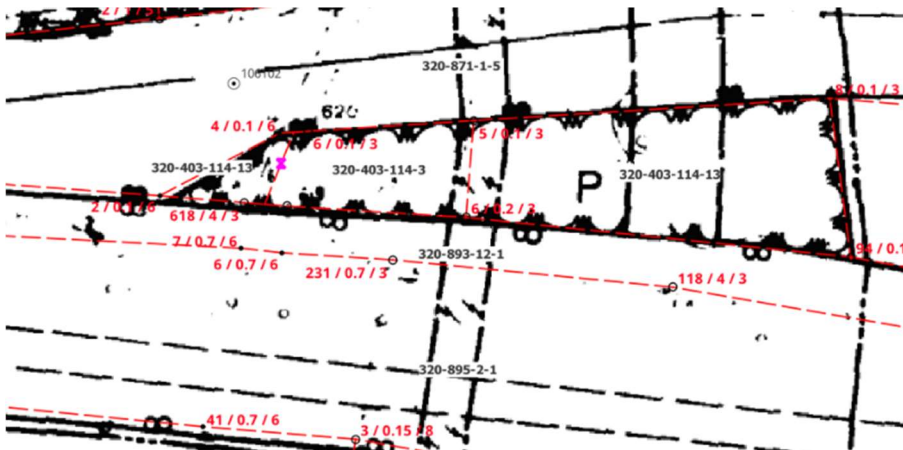
Rakennusjärjestys: Rakentamisessa noudatetaan Kemijärven kaupungin voimassa olevaa rakennusjärjestystä siltä osin kuin asemakaavassa ei toisin määrätä. Asemakaavan muutos on sopusoinnussa maankäyttö- ja rakennuslain, rakentamislain, alueidenkäyttölain sekä paikallisten rakentamismääräysten kanssa.



ALUEVARAUS- JA OSA-ALUEMERKINNÄT

| Merkintä | MERKINNÄN SELITYS Merkinnän kuvaus Kaavamääräys |
|----------|--|
| A | TAAJAMATOIMINTOJEN ALUE Merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskusta- toiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamisalueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita. |

Kuva 2. Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavasta ja kaavaselityksistä



Kuva 3. 1977 vuoden kaavasta. Rakennukset puuttuvat kaavasta. Koillis-Lapin Sähkö Oy on vahvistanut, ettei vanhentunutta voimalinjavarausta enää tarvita.

4. Tavoitteet

Maankäytön tavoitteet

Kaavamutoksen tavoitteena on muodostaa tarkoituksenmukainen, 8 650,6 m² suuruinen rakennuspaikka (AO-korttelialue) vastaamaan alueen vakiintunutta, jo vuodesta 1945 paikalla ollutta asuinrakentamista ja pihapiiriä. Muutoksella oikaistaan vuoden 1977 asemakaavan ilmeiset

lähtötietovirheet muuttamalla puisto- (P) ja liikennealueet (L) erillispienitalojen korttelialueeksi. Tontin rajaus noudattaa olemassa olevaa maanomistusta, jolloin aluetta ei pirstota, vaan se säilytetään yhtenäisenä kokonaisuutena.

Tontin rakennuslaksi määritetään 346 k-m² ja tehokkuusluvaksi esitetään maltillinen $e=0.04$. Tämä on linjassa tontin koon ja olemassa olevan rakennuskannan kanssa, ollen samalla huomattavasti muuta Sipovaaran asemakaava- aluetta ($e=0.30$) väljempi. Liikennemelun vaimentamiseksi kaava mahdollistaa meluaidan tai meluvallin toteuttamisen tien ja piha-alueen väliselle rajalle.

Ympäristö- ja terveystavoitteet

Kaavan oikaisu on välttämätön kiinteistön lakisääteisen jätevesijärjestelmän uusimisen mahdollistamiseksi kesällä 2026. Vaikka tontin itäpää sijaitsee lähellä ranta- aluetta (90-110 m ulottuva raja), Valtatie 5 ja kevyen liikenteen väylä muodostavat selkeän fyysisen esteen tontin ja rannan välille. Etäisyys vesistöön on huomioitu jätevesihuollon suunnittelussa korkean suojaustason varmistamiseksi ja pohjaveden suojelun turvaamiseksi.

Muutos on mitoitukseltaan maltillinen. Alueen tehokkuusluku on asetettu ympäröivää kaava- aluetta pienemmäksi, mikä säilyttää asuinalueen väljyyden. Mitoitus on kuitenkin laadittu siten, että se vastaa nykyistä tilannetta ja mahdollistaa kohtuullisen rakennusoikeuden myös kiinteistön tuleviin tarpeisiin. Muutos ei muuta alueen yleisilmettä tai asukasmäärää.

5. Selvitys suunnittelualueen nykytilasta



Kuva 4. Ilmakuva Kemijärven karttapalvelusta. Sähkölinjan maakaapeloinnin työura näkyvissä kiinteistön oikealla puolella, menee piha-alueelta kohti tien reunaa.

Alueen yleiskuvaus ja luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin hoidettua pihapiiriä sekä entistä tiealuetta. Alueen luonnonvaraista osaa hallitsee mänty- ja kuusivaltainen puusto. Sähkölinjan maakaapeloinnin myötä muokatulla linjaosuudella esiintyy pääasiassa paju- ja koivukasvustoa. Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia erityisiä luonnonarvoja, suojeltavia luontotyyppejä tai uhanalaisten lajien esiintymiä eikä suunnittelualue sijaitse pohjavesialueella.

Rakennettu ympäristö ja maisemakuva

Alueella sijaitsee vuonna 1945 valmistunut asuinrakennus pihapiireineen. Rakennuspaikka on vakiintunut, ja se kuuluu perustuslain mukaisen omaisuuden suojan sekä maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 54 §) mukaisen vakiintuneen maankäytön suojan piiriin. Rakennusta on peruskorjattu vuodesta 2024 alkaen nykyajan asumisvaatimuksia vastaavaksi. Alueella ei sijaitse

muinaismuistolain rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY).

Muutosalue sijaitsee liikenteellisesti rajatulla alueella Valtatie 5:n ja sähköistetyt rautatien välissä. Alueen maastonmuotoja hallitsee korkea ratapenkkä, joka toimii tehokkaana näkö- ja meluesteenä radan toiselle puolelle. Lähimmät asutut naapurikiinteistöt radan samalla puolella sijaitsevat valtatie toisella puolella, noin 230 ja 350 metrin etäisyydellä.

Liikenne

Kiinteistön virallinen liikennöinti tukeutuu olemassa olevaan tieverkkoon. Alueen läpi on aiemmin kulkenut yhteys radan ylitse, mutta rautatien ylittäminen on ollut kiellettyä jo pitkään, ja kieltä on nykyisin osoitettu myös radanpitäjän asettamien kieltomerkein. Kiellosta huolimatta radan yli tapahtuvaa luvatonta kulkua esiintyy alueella edelleen jossain määrin. Suunnittelualueella ei ole voimassa olevia virallisia kulkurasitteita, mutta kiinteistötietojärjestelmässä näkyy vanha käyttöoikeusmerkintä (K40238) viereisen kiinteistön omistajille. Käyttöoikeuden tarkka sijainti, laajuus ja mahdolliset muutostarpeet kulmatontille kulkemisen osalta täsmennetään ja saatetaan ajan tasalle virallisessa maanmittaustoimituksessa.

6. Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan muutosalue on asuinympäristönä vakiintunut, ja tontilla sijaitsevat asuinrakennus sekä piharakennukset on rakennettu pääosin jo ennen nykyisen asemakaavan (1977) voimaantuloa. Kaavamuutoksen toteutuminen alkaa välittömästi kaavan tultua lainvoimaiseksi.

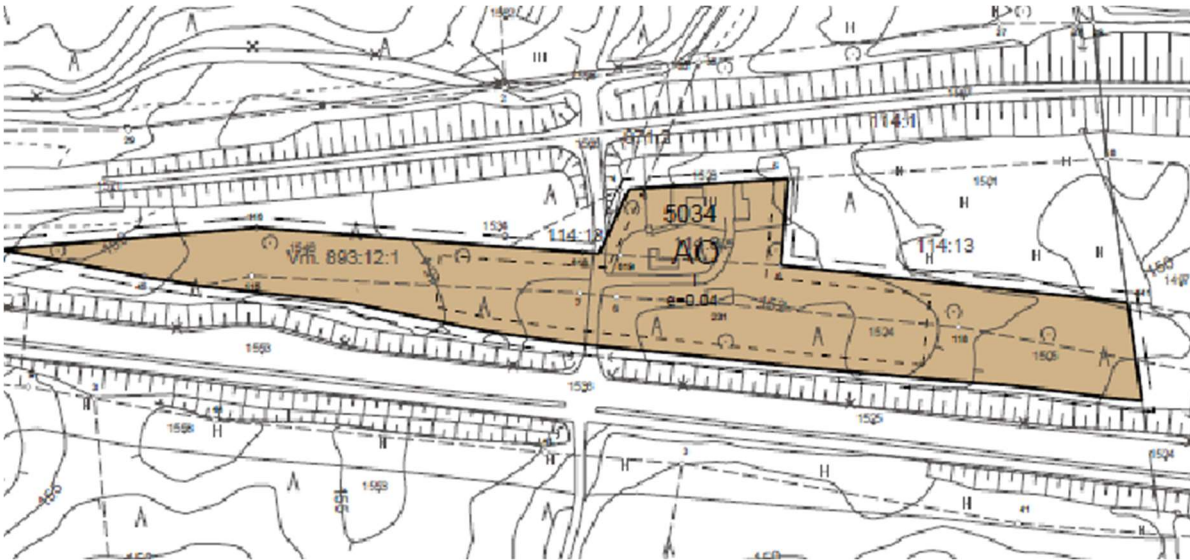
Alue tukeutuu olemassa olevaan tie- ja sähköverkkoon. Kiinteistö sijaitsee kaupungin vesihuollon toiminta-alueella, mikä mahdollistaa liittymisen kunnalliseen vesijohtoverkkoon. Ensisijaisena tavoitteena on kuitenkin oman talousvesikaivon kunnostaminen ja hyödyntäminen, mikäli veden laatu ja riittävyys täyttävät talousvedelle asetetut vaatimukset. Jätevesihuolto toteutetaan kiinteistökohtaisena järjestelmänä, joka sijoitetaan ympäristö- ja terveystarkko kohdat huomioiden turvallisesti riittävälle etäisyydelle kaivosta ja naapurikiinteistöistä.

7. Asemakaavan kuvaus

Mitoitus ja aluevaraukset

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 8 650,6 m². Tontti osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Korttelialueelle määritetään rakennusoikeutta yhteensä 346 k-m².

Rakennusala on määritetty vastaamaan alueen väljää luonnetta ja kiinteistön tulevaisuuden tarpeita. Esitetty tonttitehokkuus $e=0.04$ on huomattavasti alhaisempi kuin ympäröivillä alueilla yleisesti noudatettava tehokkuus ($e=0.30$), mikä varmistaa rakentamisen säilymisen maltillisena ja ympäristöön sopivana. Tontti säilyy sijaintinsa ja maastonmuotojen vuoksi suojaisana kokonaisuutena.



Kuva 5. Asemakaava muutoksella yhdistetään kiinteistöt Tippavaara, Mattila ja osa tiealuetta tontiksi

Vesi- ja jätevesihuolto

Kiinteistö sijaitsee vesihuoltolaitoksen vesijohdon toiminta-alueella. Vesihuolto perustuu ensisijaisesti kiinteistön omaan talousvesikaivoon, mutta toiminta-alueeseen kuuluminen mahdollistaa joustavan liittymisen kunnalliseen verkostoon, mikäli veden laatu tai riittävyys sitä edellyttävät.

Kiinteistö ei kuulu jätevesiverkoston toiminta-alueeseen, ja liittymiskustannukset olisivat kohtuuttomat. Jätevesihuolto toteutetaan kiinteistökohtaisella, nykyvaatimusten mukaisella järjestelmällä. Järjestelmän sijoittelussa huomioidaan etäisyydet talousvesikaivoon ja naapureihin

Liikenne

Kiinteistölle on olemassa oleva ajoliittymä Valtatien 5 (Sallantie) varressa, josta johtaa tontille oma pihatie. Liikennöinti tontille on selkeää ja tukeutuu vakiintuneeseen tieverkkoon. Tontin saavutettavuus on hyvä myös kevyen liikenteen osalta, sillä Valtatien 5 varressa kulkee erillinen jalankulku- ja pyöräilyväylä. Lisäksi linja-autopysäkit sijaitsevat liittymän läheisyydessä.

Kaavamuutos ei aiheuta muutoksia yleiseen liikenneverkkoon tai vaadi kaupungilta katuinvestointeja.

8. Vaikutusten arviointi

Elinympäristö, oikeusturva ja sosiaaliset vaikutukset: Kaavamuutos poistaa ristiriidan maankäytön nykytilan ja kaavan välillä. Ratkaisu toteuttaa kohtuullisuusperiaatetta ja saattaa kiinteistön omistajat yhdenvertaiseen asemaan muun Sipovaaran asuinalueen kanssa. Kaava turvaa nykyisen asumisen jatkumisen ja selkeyttää kiinteistön rakennusoikeudellista asemaa. Ratkaisu on linjassa alueella aiemmin toteutetun vastaavan kaavakorjausten kanssa, mikä varmistaa kiinteistön omistajien yhdenvertaisen kohtelun.

Muutoksella ei ole negatiivisia vaikutuksia lähiympäristöön. Lähimmät saman puoleiset asuinkiinteistöt sijaitsevat huomattavan etäisyyden (n. 230–350 m) päässä. Radan toisella puolella

on asutusta lähempänä, mutta korkea ratapenikka muodostaa tehokkaan näkö- ja meluesteen, joka erottaa suunnittelualueen ja naapurikiinteistöt toisistaan.

Rakentamisesta ei aiheudu näkö- tai muuta haittaa lähiympäristölle. Kaava edistää ympäristöterveyttä varmistamalla nykyvaatimusten mukaisen jätevesijärjestelmän sekä riittävät suojaetäisyydet talousvesikaivoon, naapureihin ja vesistöön.

Yhdyskuntarakenne: Hyödyntää olemassa olevaa infraa eikä aiheuta kaupungille katuverkon investointitarpeita.

Luonto ja virkistys: Ei heikennä monimuotoisuutta. Virheellinen puistomerkintä poistuu ilman, että todellinen virkistyskäyttö vähenee, sillä alue ei ole toiminut yleisenä virkistysalueena.

Ympäristöterveys, pohjavedet ja ilmasto: Positiivinen vaikutus uuden jätevesijärjestelmän myötä. Laaja tontti mahdollistaa hulevesien ja lumikuorman hallinnan luonnonmukaisesti.

Maisema ja kulttuuriperintö: Vaikutukset vähäisiä; säilyttää vakiintuneen pihapiirin. Ei vaikutusta rantamaisemaan fyysisen esteen (VT5 ja jalankulku- ja pyöräilyväylä) vuoksi.

Vaikutukset liikenteeseen: Ei vaikutusta. Kaavaratkaisu tukeutuu olemassa olevaan, vakiintuneeseen liittymään ja tieverkostoon. Koska kyseessä on olemassa oleva asuinpaikka, kaavamuuotos ei lisää liikennemääriä tai muuta liikenneolosuhteita. Entinen (Kemijärvi-Salla) tieyhteys alueen läpi on poistunut käytöstä jo vuosikymmeniä sitten, ennen nykyisen asemakaavan voimaantuloa.

Melu ja värinä: Rautatien osalta melu- ja värinävaikutukset ovat vähäisiä johtuen radan rakenteesta, maastonmuodoista ja liikennöintilogiikasta. Ratapenger on tontin kohdalla korkea, sijoittuen lähelle asuinrakennuksen räystäskorkeutta, mikä ohjaa junaliikenteen äänet rakennuksen ylitse ja toimii tehokkaana värinävaimentimena. Rata on sähköistetty ja kiskotus on toteutettu jatkuvaksi hitsatuilla kiskoilla, mikä poistaa junaliikenteelle tyypillisen kolkkeen ja minimoi värinän välittymisen maaperään. Rataosuuden yksiraiteisuuden vuoksi tavaraliikenne on erittäin vähäistä

Suunnittelualue on osa Valtatie 5:n varrelle muodostunutta vakiintunutta asutusnauhaa, jossa asuinrakennukset on perinteisesti sijoitettu tien läheisyyteen hyvien kulkuyhteyksien vuoksi. Vuonna 1945 rakennettu asuinrakennus edustaa tätä alueelle tyypillistä rakennustapaa. Vaikka tontti sijaitsee liikenneväylien läheisyydessä, se tarjoaa väljän ja rauhallisen asuinympäristön ilman välittömiä naapureita. Kaavamuutoksella vahvistetaan tämä vuosikymmeniä jatkunut, toimiva maankäyttö asuinkäyttönä ja mahdollistetaan samalla asumisviihtyisyyden edistäminen pihajärjestelyin ja aitarakentein.

Yhteisvaikutukset: Ei ristiriitaisia yhteisvaikutuksia muiden vireillä olevien hankkeiden kanssa.

9. Suunnittelun vaiheet

Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö: Hanketta on valmisteltu yhteistyössä asiantuntijaviranomaisten kanssa. **Elinvoimakeskus** on antanut puoltavan lausunnon entisen tiealueen tarpeettomuudesta ja sen liittämistä tonttiin, sekä jätevesijärjestelmän sijoittamisesta tälle alueelle. **Koillis-Lapin Sähkö Oy** on vahvistanut, ettei vanhaa voimalinjavarausta tarvita, koska sähkönsiirto toteutetaan asemakaava-alueilla maakaapeloinnilla; kiinteistön sähköt on jo toteutettu maakaapeloinnilla. **Väyläviraston** ohjeistus on huomioitu osana suunnittelua erityisesti rautatien suoja-alueen sekä melu- ja värinäolosuhteiden osalta. Koska kyseessä on olemassa oleva, jo vuonna 1945 rakennettu asuintalo, kaavamuutos ei muuta vallitsevaa tilannetta suhteessa rataan. Viranomaisohjeistuksen mukaisesti uutta rakentamista ei ohjata radan 30 metrin suoja-alueelle. Väylävirasto toteaa lausunnossaan, että erillisten melu- ja värinäselvitysten teettäminen on yhden olemassa olevan rakennuksen kohdalla hallinnollisesti raskas menettely. Melu- ja värinävaikutukset on huomioitu selostuksessa tontin teknisten ominaisuuksien ja vakiintuneen käytön perusteella ilman erillisiä lisäselvityksiä. **Kemijärven ympäristötarkastajat** ovat kiinnittäneet huomiota jätevesijärjestelmän sijoituspaikkaan maantien läheisyydessä. Tältä osin huomioidaan, että ELY-keskus on jo antanut puoltavan lausunnon järjestelmän sijoittamisesta kyseiselle alueelle, eikä sijoituskohta ole kaavamuutoksen jälkeen enää suoja-alueella.

Kemijärven tekninen lautakunta päätti kaavahankkeen aloittamisesta 28.5.2026

Asemakaava selostus Asetetaan nähtäville 17.6.2026-2.7.2026

Kaavaluonnos- ja ehdotusvaihe: Kaavaluonnos ja ehdotus pidetään julkisesti nähtävillä 17.6.2026-2.7.2026

Kaavan hyväksyminen: **Tarkentuu myöhemmin**

10. Kaavamuutoksen voimaantulo

Asemakaava tulee voimaan, kun lautakunnan hyväksymispäätöksestä on kulunut valitusaika ja päätös on saanut lainvoiman.

11. Liitteet

Asemakaavan selostus

Asemakaavakartta ja merkinnät

Viranomaislausunto

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma