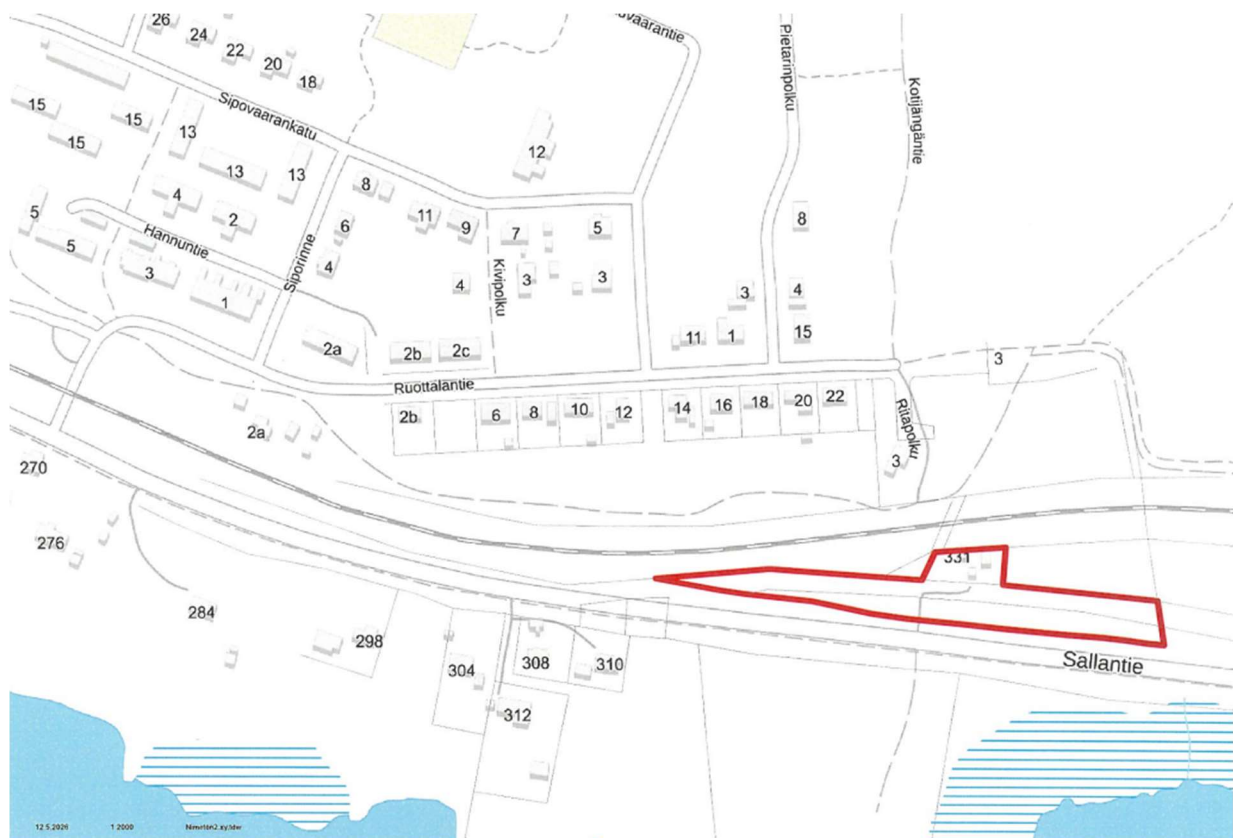


# OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavan muutos, kortteli 5034, Sipovaara



## Sisällys

1.	Suunnittelualue ja hankkeen tarkoitus .....	3
2.	Suunnittelun lähtökohdat ja yleiskaavallinen tarkastelu .....	4
3.	Vaikutusten arviointi .....	5
4.	Osalliset.....	5
5.	Osallistuminen ja kaavaprosessi .....	6
6.	Aikataulu ja täytäntöönpano.....	6
7.	Yhteystiedot.....	7

## 1. Suunnittelualue ja hankkeen tarkoitus

Kyseessä on Kemijärven Sipovaarassa sijaitsevien kiinteistöjen Mattila (320-403-114-3) ja Tippavaara (320-403-114-19) asemakaava-alueella sijaitseva osa, sekä tiealueen osan (320-895-2-1) asemakaavan korjaus.



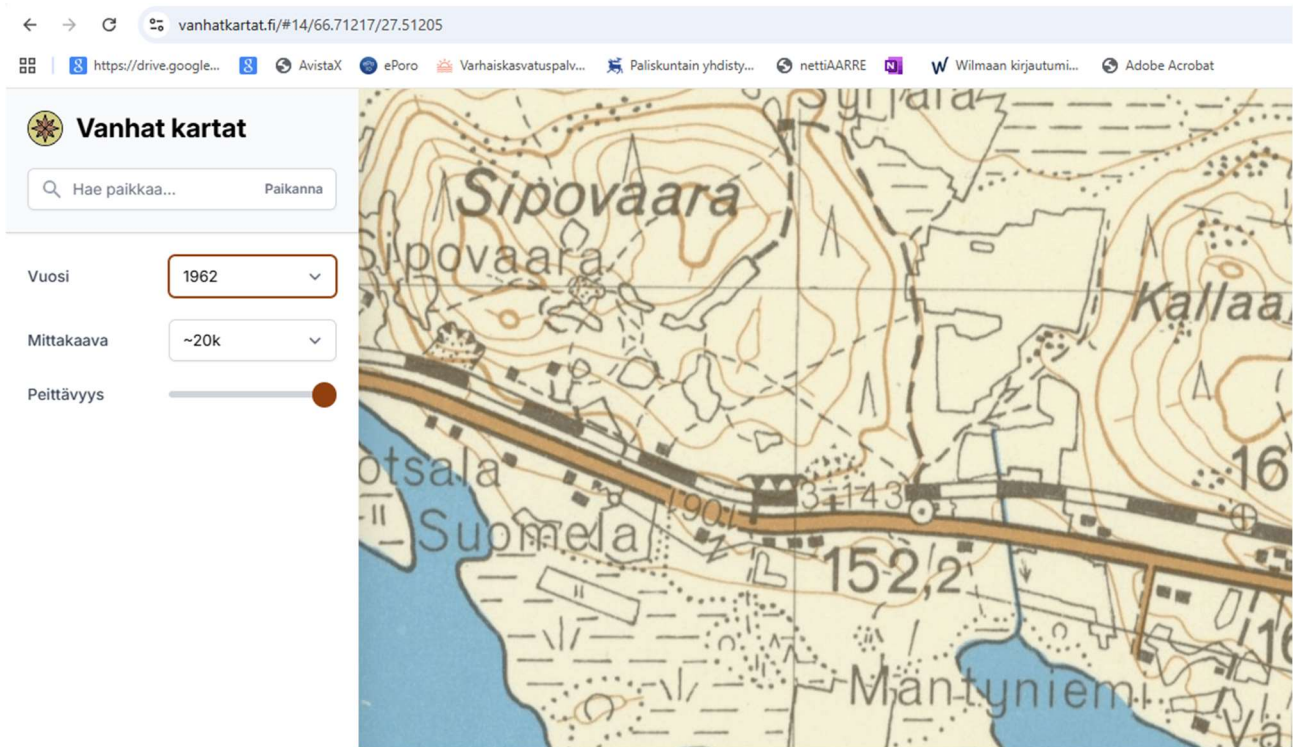
Kohde sijaitsee n. 3 km päässä Kemijärven keskustasta.



Kuva ajantasa-asemakaavasta Kemijärven karttapalvelusta. Kaavan tiedot eivät ole karttapalvelussa saatavilla.



Kuva 1977 vuoden kaavasta. Rakennukset puuttuvat kaavasta.



Kuva vanhatkartat.fi sivustolta.

Kaavamuutoksen tavoitteena on korjata vuoden 1977 asemakaavan ilmeiset lähtötietovirheet (P- ja L-merkinnät) ja muodostaa tarkoituksenmukainen rakennuspaikka (tontti) olemassa olevaa asuintaloa ja piharakennuksia varten. Liikennealueen merkintä (L) on tarpeeton, sillä liikenne siirtyi Valtatie 5:lle jo ennen nykyisen kaavan laatimista. Tonttirajaus noudattaa nykyistä maanomistusta, jolloin aluetta ei pirstota vaan se säilytetään yhtenäisenä kokonaisuutena vastaamaan vuodesta 1945 alkanutta vakiintunutta asuinkäyttöä.

Tontin laajuus on välttämätön uuden jätevesijärjestelmän sijoittamiseksi riittävän etäälle talousvesikaivosta sekä naapurikiinteistöistä terveystarkoituksien huomioiden. Oikaisu on välttämätön jätevesijärjestelmän rakentamisen mahdollistamiseksi. Tontin koko mahdollistaa myös piharakennusten sijoittelun sekä myöhemmin mahdollisesti toteutettavan meluaitarakenteen tai -vallin, joka jää kiinteistönomistajan harkintaan.

Suunnittelussa on huomioitu suunnittelualueen länsireunassa oleva junaradan suoja-alue, joka säilytetään rakentamattomana. Lisäksi on huomioitu, että tontin itäpää sijoittuu osittain 90–110 metrin etäisyydelle vesistöä, josta Valtatie 5 ja kevyen liikenteen väylä sen kuitenkin fyysisesti erottavat.

## 2. Suunnittelun lähtökohdat ja yleiskaavallinen tarkastelu

**Maakuntakaava:** Alue on taajamatoimintojen aluetta. Muutos ei ole ristiriidassa liikennevarauksien kanssa, sillä liikenne on siirtynyt Valtatie 5:lle jo ennen nykyisen kaavan laatimista.

**Yleiskaava:** Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

**Tekninen verkosto:** Kiinteistö kuuluu sähkö- ja jätehuollon piiriin sekä vesijohdon toiminta-alueeseen puhtaan veden osalta. Puhdas- ja jätevesihuolto toteutetaan kuitenkin ensisijaisesti kiinteistökohtaisesti (oma kaivo ja oma jätevesijärjestelmä).

**Viranomaisyhteistyö:** Kaavan valmistelussa on tehty tarvittavat ennakkotarkistukset ja kuultu keskeisiä viranomaisia sekä laitoksia. Heidän antamansa lausunnot, suostumukset ja asettamansa reuna-ehdot on huomioitu suoraan kaavamuutoksessa ja ne on eritelty tarkemmin tämän asiakirjan kohdassa 4 (Osalliset).

### 3. Vaikutusten arviointi

Asemakaavan muutos koskee jo vuodesta 1945 asuinkäytössä olleen kiinteistön maankäytön korjausta. Koska tontin nykyinen asuinkäyttö ja rakennuskanta säilyvät ennallaan, kaavamuutoksella ei ole käytännön vaikutuksia alueen nykytilaan tai naapurikiinteistöihin. Kyseessä on vakiintuneen tilanteen virallistaminen, joten vaikutusten arviointi on suhteutettu hankkeen vähäiseen laajuuteen:

Koska osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä kaava-aineisto selostuksineen ovat nähtävillä yhtä aikaa, alustavat vaikutukset on arvioitu suoraan osaksi tätä asiakirjakokonaisuutta:

**Ihmiset, elinympäristö ja naapurusto:** Muutos poistaa ristiriidan kaavan ja todellisuuden välillä, mikä turvaa maanomistajan oikeusturvan ja yhdenvertaisen kohtelun. Hanke ei muuta alueen nykyistä maankäyttöä, sillä vakiintunut asuinrakennus pihapiireineen on sijainnut paikalla jo vuodesta 1945. Junaradan vaikutukset ovat vähäisiä vähäisen liikenteen ja korkean ratapenkereen ansiosta. Valtatien suuntaista liikennemelua hallitaan olemassa olevalla rakennuskannalla ja puustolla. Asumisviihtyvyyttä ja melunhallintaa voidaan tarvittaessa parantaa tontille myöhemmin rakennettavalla meluaidalla. Välittömät naapurikiinteistöt ovat rakentamattomia, eikä radan samalla puolella ole lähistöllä muuta asutusta.

**Luonto ja ympäristö:** Muutos ei vaikuta luonnonarvoihin tai yleiseen virkistyskäyttöön, sillä alue on hoidettua yksityistä pihapiiriä. Kaavakorjaus mahdollistaa nykyvaatimusten mukaisen jätevesijärjestelmän turvallisen sijoittamisen omalle tontille. Hulevedet imeytetään luonnonmukaisesti tontilla, kuten tähänkin asti.

**Yhdyskuntarakenne, liikenne ja talous:** Hanke ei vaikuta alueen liikenteeseen eikä aiheuta kunnalle katuverkon rakentamiskustannuksia. Alueella ei ole tiedossa muita suunnitteluhankkeita. Kaavakorjaus on sopusoinnussa ympäröivän maankäytön kanssa ja edistää terveellistä sekä turvallista elinympäristöä saattamalla kaavan vastaamaan todellista, vakiintunutta tilannetta.

### 4. Osalliset

Kyseessä on valmiilla asemakaava-alueella tehtävä kaavavirheen korjaus. Ennakkoon saadut suostumukset, lausunnot ja tehdyt rekisteritarkistukset on huomioitu suoraan kaavamuutoksessa. Keskeisimmät osalliset ja tiedot ovat:

**Naapurit:** Suunnittelualueen välittömät rajanaapurit

**Lapin ELY-keskus:** Suostumus tiealueen liittämistä osaksi muodostettavaa tonttia on asiakirjan liitteenä.

**Väylävirasto:** Ennakkolausunnossa todettu, että uutta rakentamista ei tulisi sijoittaa radan 30 metrin suoja-alueelle.

**Koillis-Lapin Sähkö Oy:** Ennakkolausunnossa todettu, ettei vanhalle sähkölinjavaraukselle ole enää tarvetta.

**Kemijärven Lämpö ja Vesi Oy:** Kiinteistö sijaitsee yhtiön virallisella toiminta-alueella puhtaan veden osalta. Puhdas- ja jätevesihuolto järjestetään kuitenkin ensisijaisesti kiinteistökohtaisesti (oma kaivo ja oma jätevesijärjestelmä).

## 5. Osallistuminen ja kaavaprosessi

Vaikutuksiltaan vähäisessä asemakaavan muutoksessa sovelletaan kevennettyä menettelyä:

**Aloitusvaihe:** Tekninen lautakunta päätti asemakaavan oikaisun vireilletulosta 28.5.2026.

**Ehdotusvaihe ja kuuleminen:** Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä kaava-aineisto selostuksineen asetetaan julkisesti nähtäville samanaikaisesti 14 vuorokauden 17.6. – 2.7.2026 väliseksi ajaksi. Nähtävillä olosta tiedotetaan kuulutuksella kaupungin verkkosivuilla ja Koti-Lappi -lehdessä, ja välittömille rajanaapureille lähetetään kirjallinen ilmoitus.

**Mielipiteiden jättäminen:** Mielipiteet tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaehdotuksesta tulee toimittaa nähtävilläoloaikana kirjallisesti Kemijärven kaupungin kirjaamoon (Kemijärven kaupunki, Kirjaamo, PL 5, 98101 Kemijärvi tai [kirjaamo@kemijarvi.fi](mailto:kirjaamo@kemijarvi.fi)).

Mielipiteet voi esittää myös suoraan kaavoittajalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Yhteystiedot kohdassa 7.

**Päätöksenteko ja voimaantulo:** Kaavoittaja käsittelee mahdolliset muistutukset ja lausunnot sekä laatii niihin vastineet, minkä jälkeen kaavaehdotus etenee teknisen lautakunnan hyväksymiskäsittelyyn.

## 6. Aikataulu ja täytäntöönpano

Tavoitteena on kaavamuutoksen voimaantulo ja tontinmuodostus kesän 2026 aikana. Asiakirjaa täydennetään tarvittaessa prosessin edetessä.

## 7. Yhteystiedot

Kemijärven kaupunki, Tekninen toimisto  
Erkki Välikangas, kaavoittaja  
Vapaudenkatu 8B, 98101 Kemijärvi  
p. 040 159 2313 | [erkki.valikangas@kemijarvi.fi](mailto:erkki.valikangas@kemijarvi.fi)