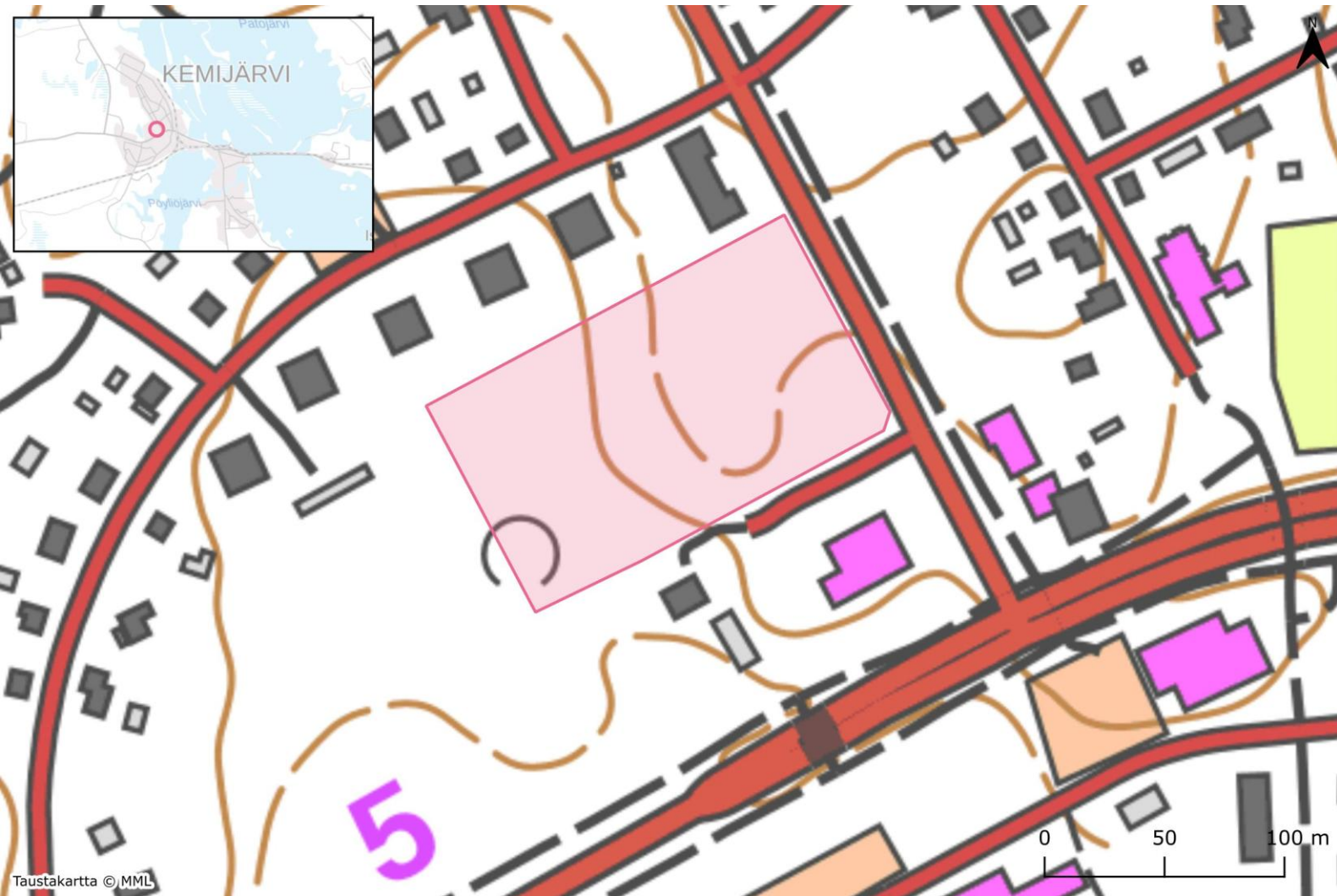




Pelastuslaitoksen asemakaavamuutos Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kemijärven kaupunki

5.11.2025, päivitetty 23.4.2026

SITOWISE

Sisällys

1	Johdanto.....	2
2	Suunnittelualue	2
3	Suunnittelun tavoite.....	2
4	Suunnittelutilanne ja lähtötiedot	2
4.1	Alueen sijainti ja pinta-ala.....	2
4.2	Maakuntakaava	3
4.3	Yleiskaava	5
4.4	Asemakaava.....	6
4.5	Omistussuhteet	9
4.6	Aasukkaat, työpaikat ja rakennuskanta	9
4.7	Luonnonympäristö	9
4.8	Tonttijako ja rekisteri.....	9
5	Laadittavat selvitykset	10
6	Vaikutusten arviointi	10
7	Osalliset.....	10
8	Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen.....	11
9	Kaavoitushankkeen aikataulu	13
10	Valmistelusta vastaavat.....	14

1 Johdanto

Kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. (AKL 63 §). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään ja täydennetään kaavatyön aikana tarpeen mukaan.

2 Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Kemijärven kaupungin taajamassa. Suunnittelualueen laajuus on noin 2 hehtaaria. Asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä tai kiinteistöjen osia 340-402-992, 320-402-135-1 ja 320-2-9901-0.

Suunnittelualue on Kemijärven kaupungin omistuksessa. Asemakaavoituksen edetessä raja-
aus voi vähäisesti muuttua.

Kaavaa laativana konsulttina toimii Sitowise Oy.

3 Suunnittelun tavoite

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa pelastuslaitoksen toteuttaminen Kemijärven kaupungin alueelle kuvan osoittamalle sijainnille (Kuva 4-1). Käynnistettävä asemakaavamuutos perustuu suunnitteilla olevan pelastuslaitoksen suunnittelutyössä havaittuun tarpeeseen asemakaavan muuttamiseksi.

4 Suunnittelutilanne ja lähtötiedot

4.1 Alueen sijainti ja pinta-ala

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.



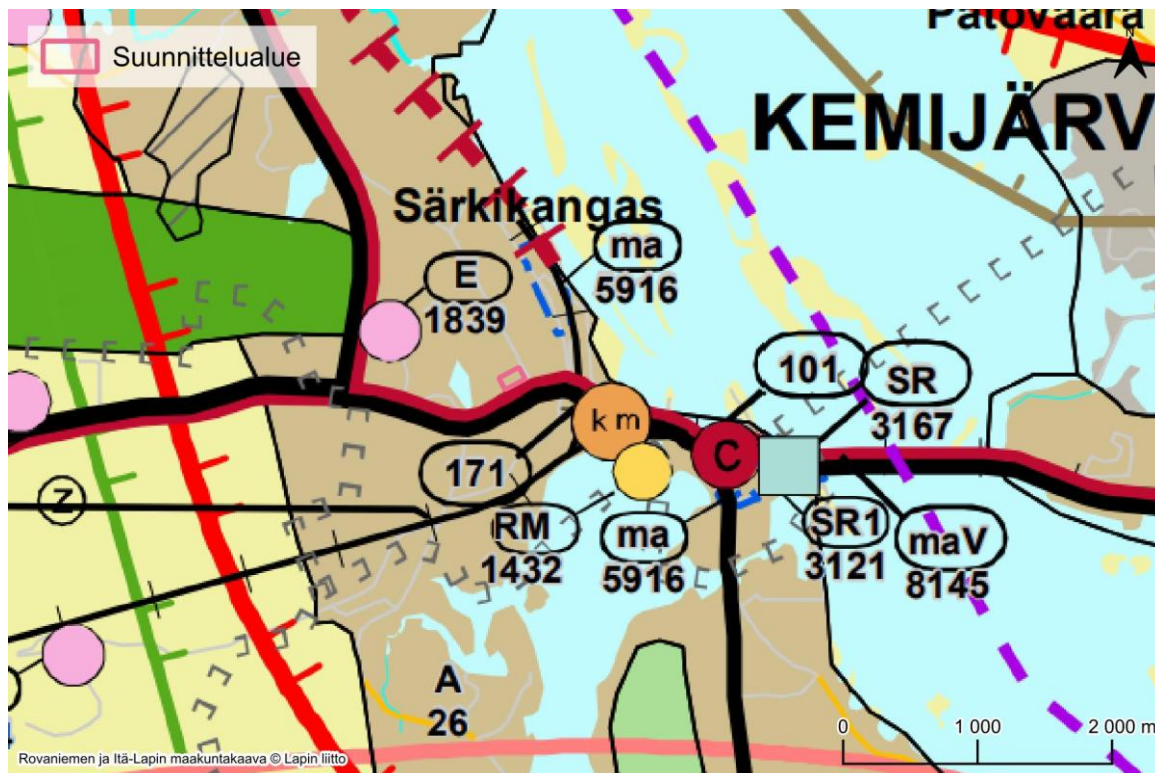
Kuva 4-1 Suunnittelualueen sijainti osoitettu vaaleanpunaisella rajauksella taustakarttojen päällä.

4.2 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 virkistykseen kohdealuetta ja kaupunkikehittämisen kohdealuetta sekä kehittämiskäytävää. Alueen eteläpuolella on merkittävästi parannettava tie.

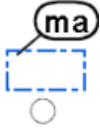
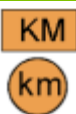
Alueen läheisyydessä koillispuolella on noin 400 metrin etäisyydellä kulttuuriympäristön ja/tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue tai kohde (ma 5916) ja päärata. Noin 700 metrin etäisyydellä alueesta kaakkoon on vähittäiskaupan suuryksikkö (km 171). Alueen luoteispuolella noin 800 metrin etäisyydellä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



Kuva 4-2. Ote Rovaniemen ja Itä-Lapin maakuntakaavasta (Lapin liitto 2022). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty vaaleanpunaisella rajauksella.

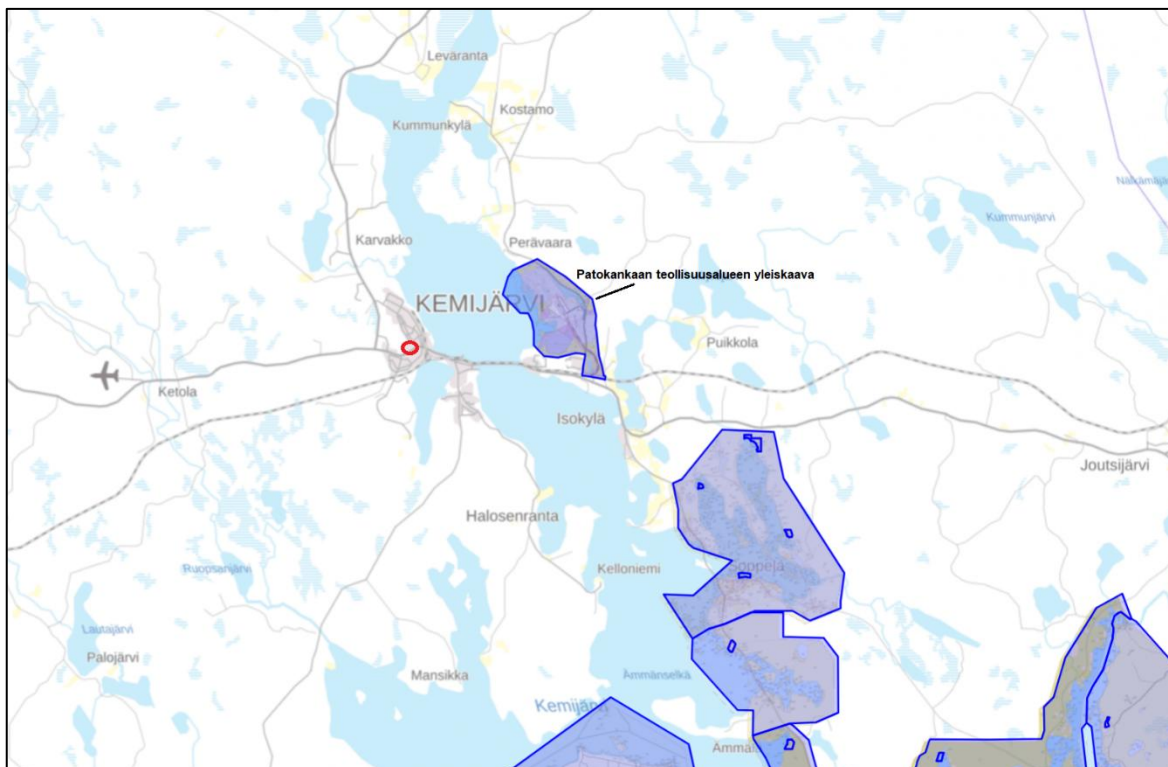
Taulukko 1. Maakuntakaavan merkinnät ja määräykset

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 yhteistoiminnallisena 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 kokonaisuuden 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 kehittämissävy.

Kaavamerkintä	Kaavamääräys
	<i>Suunnittelumääräys: Käytävää kehitetään kansainvälisenä tai maakunnallisena liikennekäytävänä, jonka maankäytön suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen sujuvuuteen ja turvallisuuteen, liikenteen ja matkailun palveluihin, liikennemuotojen laatuun sekä luonnon-, maiseman- ja kulttuuriympäristöarvoihin. Maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon korkealuokkaisten liikenneliikenteiden sekä energia- ja tietoliikennejohtojen tilavaraukset ja rajoitukset ympäröivälle maankäytölle.</i>
	KULTTUURIYMPÄRISTÖN JA/TAI MAISEMAN VAALIMISEN KANNALTA 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. km 171 (Särkikangas): Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan myymälätiloja yhteensä enintään 24 000 k-m².</i>
	ERITYISALUE/-KOHDE Merkinnällä osoitetaan kohteita, joilla on tietty erityiskäyttötarkoitus ja joilla liikkuminen on yleensä rajoitettua.
	PÄÄRATA

4.3 Yleiskaava

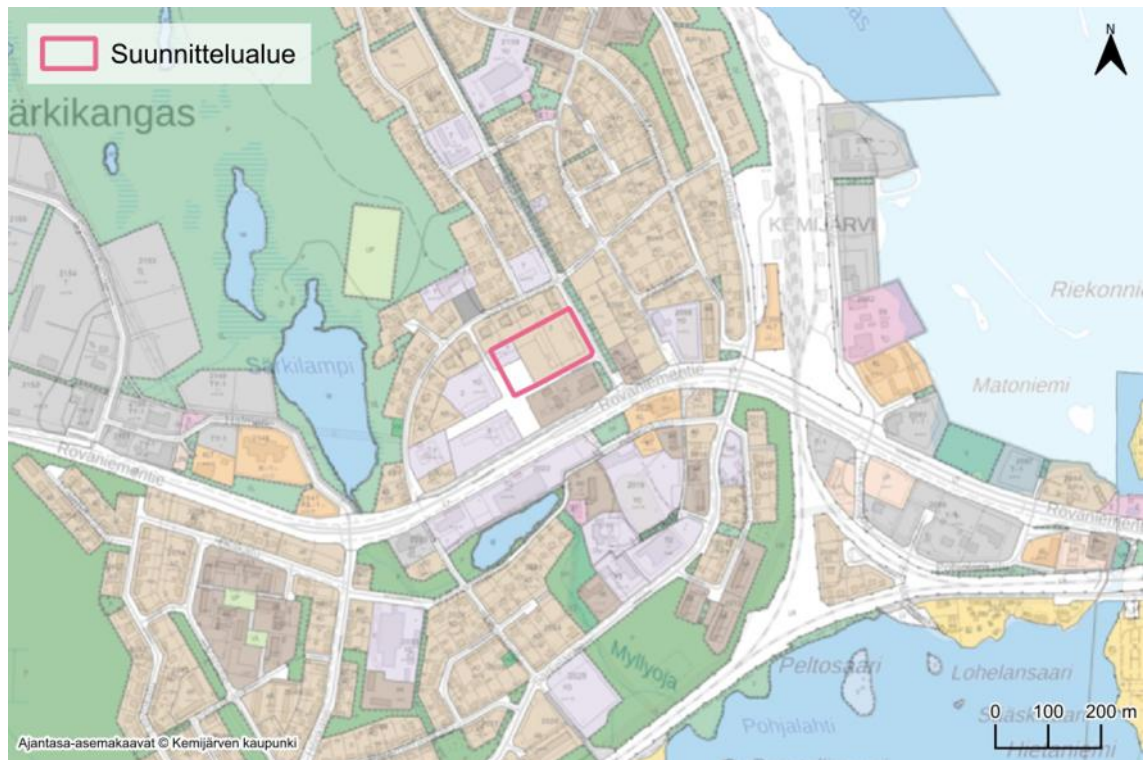
Suunnittelualueella ei ole yleiskaavoja. Lähin yleiskaava on Patokankaan teollisuusalueen yleiskaava, joka on noin neljä kilometriä alueesta itään.



Kuva 4-3 Alueen läheisyydessä olevat yleiskaavat Kemijärven karttapalvelusta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty karttaotteen päälle punaisella.

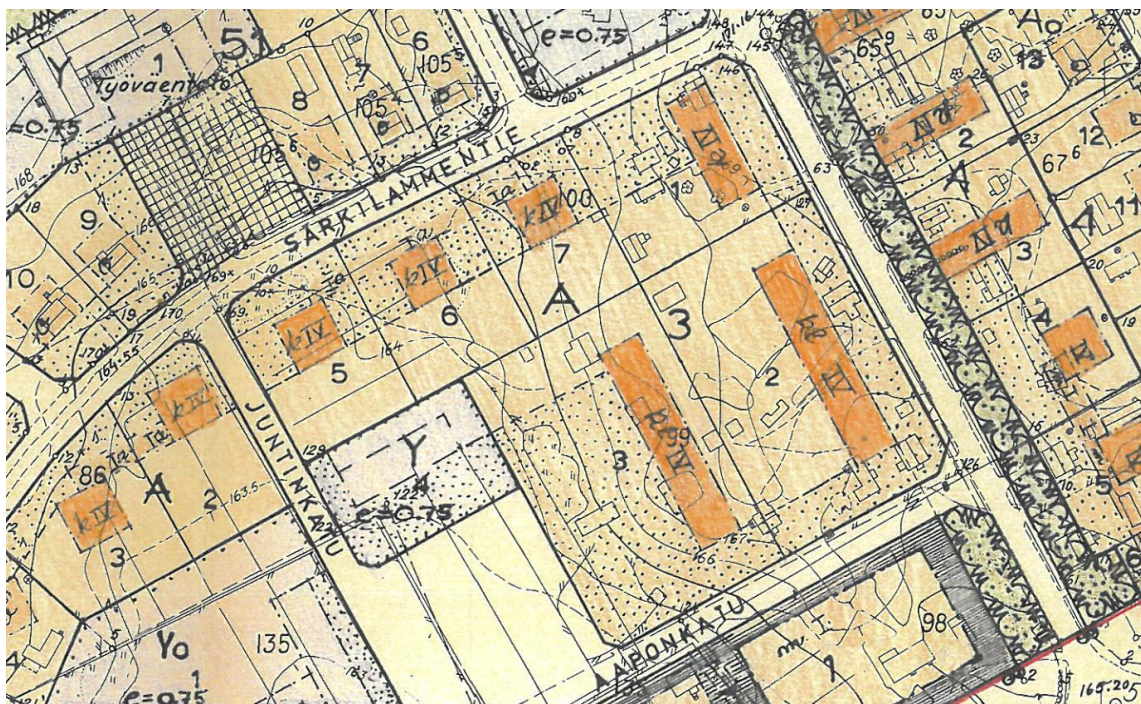
4.4 Asemakaava

Suunnittelualue sijoittuu kokonaisuudessaan asemakaavoitetulle alueelle ja aluetta ympäröivät eri vuosikymmeninä hyväksytyt asemakaavat (Kuva 4-4). 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).



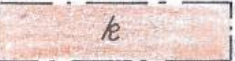
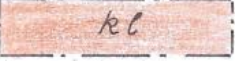
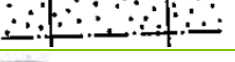
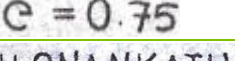
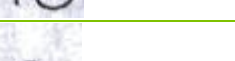
Kuva 4-4 Ote Kemijärven kaupungin ajantasa-asemakaavoista kaupungin karttapalvelusta. Suunnittelualue on merkitty otteessa vaaleanpunaisella.

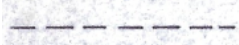
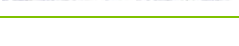
Alueella on voimassa vuonna 1978 vahvistettu asemakaava AK 38 (Kuva 4-5). Kaava-alue on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi (A) ja yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y).



Kuva 4-5. Karttaote vuonna 1978 vahvistetusta asemakaavakartasta.

Taulukko 2. 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

Kaavamerkintä	Kaavamääräys
	Ohjeellinen rakennusalan, ajoneuvoliikenteelle varatun katu- tai liikennealueen osan taikka muun sellaisen alueen raja
	Korttelin raja
	Ohjeellinen tontin tai rakennuspaikan raja

4.5 Omistussuhteet

Alue on Kemijärven kaupungin omistuksessa.

4.6 Asukkaat, työpaikat ja rakennuskanta

Suunnittelualue on nykyisellään rakentumatonta aluetta, joten sinne ei sijoitu asumista, rakennuksia tai työpaikkoja. Alueen läheisyyteen sijoittuu pohjoispuolelle Särkilammentielle kerrostaloja ja eteläpuolelle Aaponkadulle omakotitalo ja myymälärakennus. Suunnittelualueen läheisyydessä asuu noin 450 ihmistä väestöruutuaineiston mukaan (Tilastokeskus 2024).

4.7 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääasiassa joutomaata sekä puustoista metsämäistä kuvioita. Maastossa on vanhan asutuksen jäänteitä, kuten rengaskaivo ja kivipenkereitä, ja eri aikakausilta 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.

Alueella ei ole tunnistettu muinaisjäännöksiä.

4.8 Tonttijako ja rekisteri

Alueeseen kuuluu kiinteistö 320-402-99-2 sekä osa yleisestä katualueesta, joka sijoittuu kiinteistölle 320-2-9901-0.

Alueella ei ole sitovaa tonttijakoa.

5 Laadittavat selvitykset

Kaavatyön aikana laaditaan liikenneselvitys.

6 Vaikutusten arviointi

Asemakaavamuutoksen laadinnan yhteydessä arvioidaan kaavan keskeiset vaikutukset alueidenkäyttölain (AKL) sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) mukaisesti.

Vaikutusten arviointi perustuu olemassa oleviin ja laadittaviin selvityksiin, lähtötietoaineistoihin, maastokäyntiin sekä osallisilta saatavaan tietoon ja palautteeseen. Kaavan välittömiä ja välillisiä vaikutuksia selvitetään vuorovaikutuksessa osallisten ja viranomaisten kanssa koko kaavamuutosprosessin ajan. Vaikutusten arvioinnin tehtävänä on tukea hyväksyttävien kaavaratkaisujen valintaa sekä kaavan tavoitteiden ja sisältövaatimusten toteutumista.

Alueen suunnittelulla on vaikutuksia muun muassa elinkeinoihin, maankäyttöön, ympäristöön, maisemaan, rakennettuun ympäristöön, liikenteeseen sekä ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.

7 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

8 Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Kaavoituksen etenemisestä ja eri vaiheissa julkaistavien aineistojen nähtävilläolosta tiedotetaan Kemijärven kaupungin internet-sivulla sekä paikallislehdessä.

Nähtävilläoloaikoina osalliset ja kuntalaiset voivat esittää mielipiteensä tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) sekä kaavan valmisteluaineistosta (kaavaluonnos). Kaavaehdotuksesta voi tehdä kirjallisen muistutuksen. Yleisötilaisuus järjestetään kaavan valmisteluvaiheessa.

Mielipiteet ja muistutukset tulee toimittaa nähtävilläoloaikoina ilmoitettuun määräaikaan mennessä osoitteeseen:

Kemijärven kaupungin kirjaamo

PL 5 (Hallituskatu 4)

98101 KEMIJÄRVI

tai sähköpostitse osoitteeseen kirjaamo@kemijarvi.fi

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).

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

Ehdotusvaihe

Kaavan valmisteluvaiheen aineistosta saadun palautteen ja suunnittelun aikana täydentyneiden tietojen perusteella kaavaluonnosta tarkistetaan ja laaditaan kaavaehdotus. Kaavaehdotus asetetaan nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi (AKL 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.

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.

9 Kaavoitushankkeen aikataulu

Tavoitteen mukaan OAS ja kaavaluonnos asetetaan nähtäville keväällä 2026 ja kaavaehdotus asetetaan nähtäville syksyllä 2026. Tavoitteena on, että kaavan hyväksymiskäsittely ajoittuu vuoden 2026 loppuun.

10 Valmistelusta vastaavat

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 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta:

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

tai sähköpostitse osoitteeseen kirjaamo@kemijarvi.fi