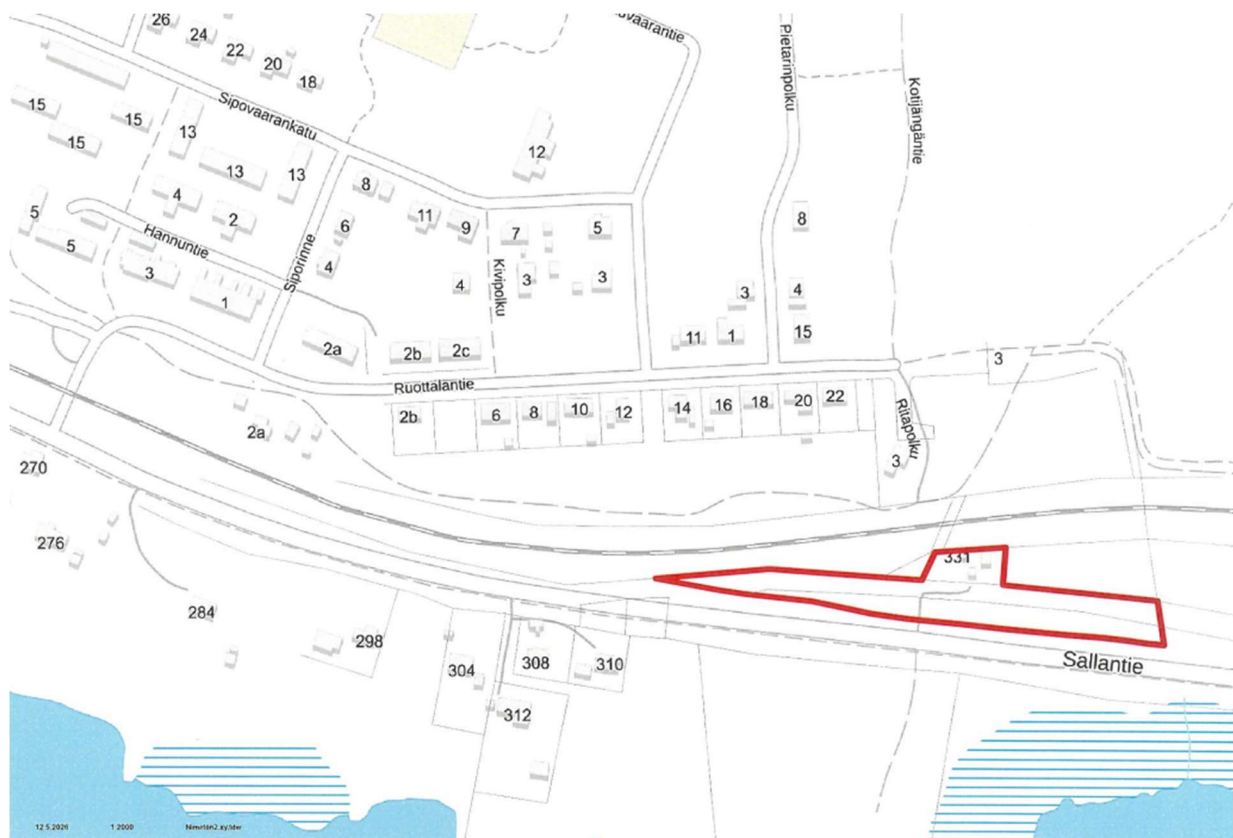


OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Asemakaavan muutos Sallantie 331, kortteli 5034, Sipovaara



Sisällys

1.	Suunnittelualue ja hankkeen tarkoitus	3
2.	Suunnittelun lähtökohdat ja yleiskaavallinen tarkastelu	4
3.	Vaikutusten arviointi	5
4.	Osalliset.....	6
5.	Kaavan vaiheet.....	7
6.	Aikataulu ja täytäntöönpano.....	8
7.	Yhteystiedot	8
8.	Liitteet	8

1. Suunnittelualue ja hankkeen tarkoitus

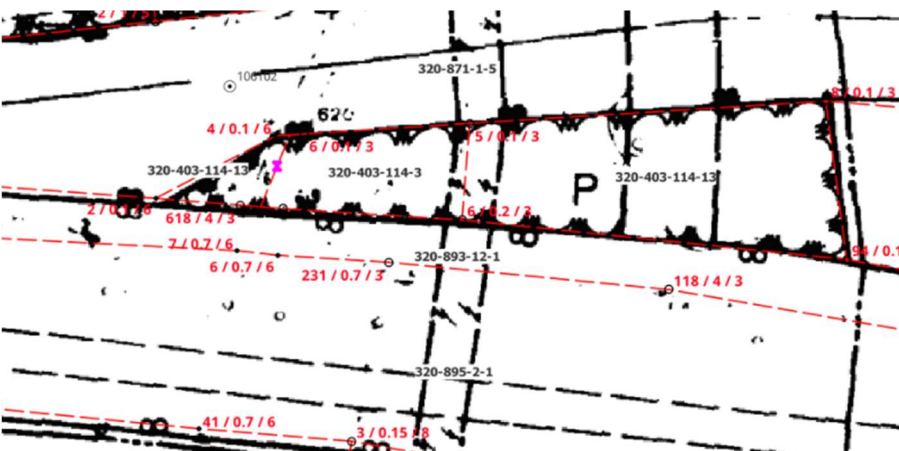
Kyseessä on Kemijärven Sipovaarassa sijaitsevien kiinteistöjen Mattila (320-403-114-3) ja Tippavaara (320-403-114-19) asemakaava-alueella sijaitseva osa, sekä tiealueen osan (320-895-2-1) asemakaavan muutos.



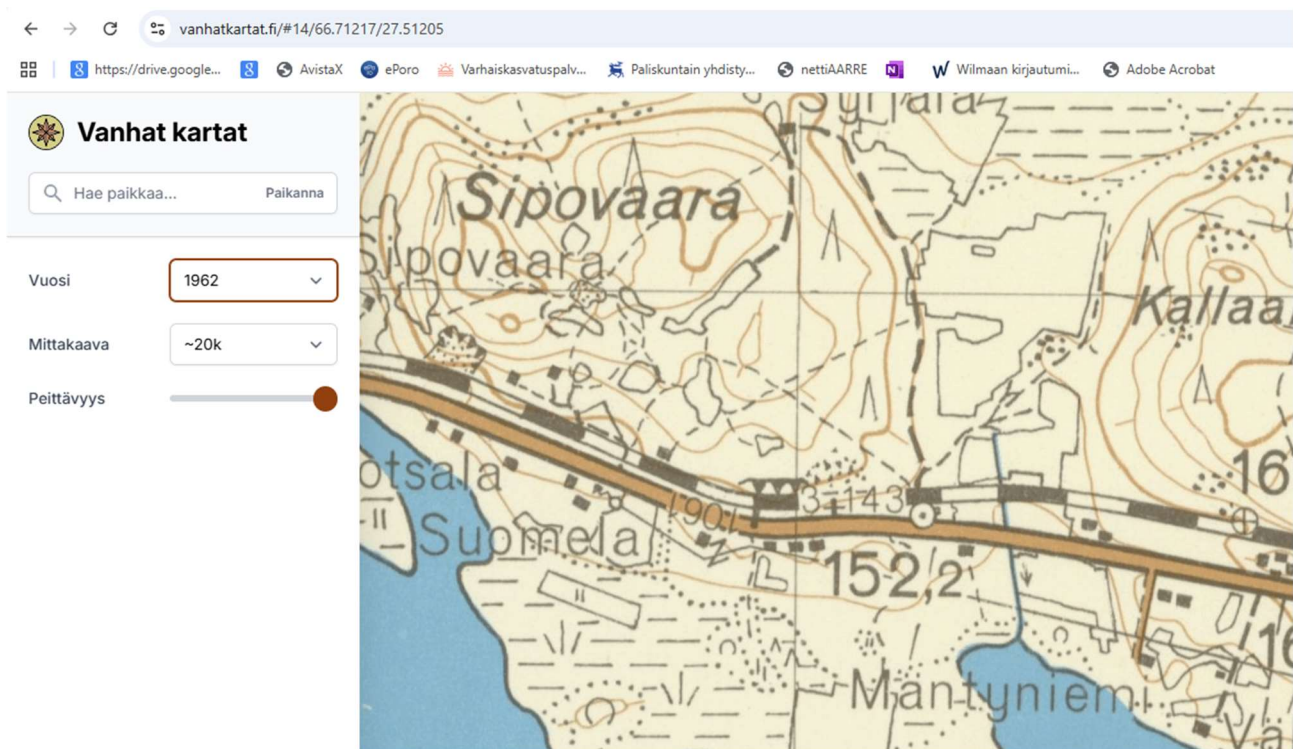
Kohde sijaitsee n. 3 km päässä Kemijärven keskustasta.



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



Kuva 1977 vuoden asemakaavasta. Rakennukset puuttuvat kaavasta.



Kuva vanhatkartat.fi sivustolta.

Kaavam muutoksen tavoitteena on korjata vuoden 1977 asemakaavan ilmeiset lähtötietovirheet (P- ja L-merkinnät) ja muodostaa tarkoituksenmukainen AO-tontti olemassa olevaa asuinrakennusta ja piharakennuksia varten. Liikennealueen merkintä (L) on tarpeeton, sillä liikenne siirtyi Valtatie 5:lle jo ennen nykyisen kaavan laatimista. Asuinrakennuksen pihapiiri ei ole tosiasiallisesti koskaan ollut yleistä puistoaluetta, eikä sen kaavallinen oikaisu näin ollen vähennä asukkaiden todellisia virkistysmahdollisuuksia. Tonttirajaus noudattaa nykyistä maanomistusta, jolloin aluetta ei pirstota vaan se säilytetään yhtenäisenä kokonaisuutena vastaamaan vuodesta 1945 alkanutta vakiintunutta asuinkäyttöä.

Tontin laajuus on tarpeen uuden jätevesijärjestelmän sijoittamiseksi riittävän etäälle talousvesikaivosta sekä naapurikiinteistöistä terveystarkko kohdat huomioiden. Muutos on edellytys jätevesijärjestelmän rakentamisen mahdollistamiseksi. Tontin koko mahdollistaa myös piharakennusten ja mahdollisen melunsuojaurakenteiden rakentamisen.

Suunnittelussa on huomioitu suunnittelualueen länsireunassa oleva rautatien suoja-alue, joka säilytetään suoraan lain nojalla rakentamattomana. Ratalain (110/2007) 41 §:n 1 momentin mukaisesti suoja-alue rajoituksia ei sovelleta ennen lain voimaantuloa tehtyihin rakennuksiin, joten vuonna 1945 valmistuneen asuintalon ja pihapiirin olemassaolo on lain suojaamaa. Radan läheisyyden vaikutukset otetaan huomioon kaavaselostuksessa. 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.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet: Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueidenkäyttölain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Tavoitteiden ensisijaisena tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen kaavoituksessa.

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

Asemakaava: Alueella on voimassa vuonna 1977 hyväksytty asemakaava, jossa alue on osoitettu puisto- (P) ja liikennealueeksi (L).

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

Viranomaisyhteistyö: Kaavan valmistelussa on tehty tarvittavat ennakkotarkistukset. Saadut palautteet ja ohjeistukset on esitelty kohdassa 4.

Kaavamuutos on maankäytöllisiltä ja yhdyskuntarakenteellisilta vaikutuksiltaan vähäinen. Muutos ei supista todellisia puistoja: Kaavassa nykyisin oleva puistoalueen osa on tosiasiallisesti ollut yksityisessä pihapiirikäytössä jo vuosikymmeniä (vuodesta 1945). Muutos ei täten vähennä kuntalaisten tai naapureiden todellisia virkistysalueita tai yleisiä puistomahdollisuuksia. Kaavamuutos ei muuta todellista käyttötarkoitusta: Alue säilyy ennallaan vakiintuneena pihapiirinä, eikä kaavamuutoksella perusteta uutta asuinalueutta tai muuteta ympäristön nykyistä luonnetta. Kaavamuutos ei nosta rakennusoikeutta laajemmin vaikuttavalla tai ympäristöön säteilevällä tavalla: Tontille osoitettava rakennusoikeus on laskettu vastaamaan sitä määrää, mikä kiinteistölle ja olemassa olevalle asuinrakennukselle olisi kuulunut alun perinkin asettaa. Kaavamuutos ei heikennä rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvoja: kaavamuutos sijoittuu vakiintuneeseen, jo vuodesta 1945 hoidettuun pihapiiriin, eikä se muuta alueen yleisiä maisema- tai luontoarvoja.

3. Vaikutusten arviointi

Alueidenkäyttölain 9 §:n mukaisesti kaavan vaikutukset arvioidaan siltä osin ja siinä laajuudessa kuin se on tarpeen kaavan tarkoituksen ja merkityksen vuoksi. Kyseessä on vakiintuneen tilanteen virallistaminen ja vaikutusalueeltaan ja merkitykseltään vähäinen kaavamuutos.

Asemakaavan muutos koskee jo vuodesta 1945 asuinkäytössä olleen kiinteistön maankäytön järjestämistä ja entisen tiealueen liittämistä osaksi muodostettavaa tonttia. Koska tontin nykyinen asuinkäyttö ja rakennuskanta säilyvät ennallaan, kaavamuutoksella ei ole käytännön vaikutuksia alueen nykytilaan tai naapurikiinteistöihin. Koska hanke koskee vain yhden olemassa olevan yksityisen kiinteistön ja vakiintuneen asuinympäristön kaavamuutosta, tiedossa olevat lähtötiedot on koottu tähän asiakirjaan ja niitä täsmennetään tarvittavilta osin osana laadittavaa kaavaselostusta.

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 ja se kuuluu perustuslain mukaisen omaisuuden suojan sekä vakiintuneen maankäytön suojan piiriin. Rakennusta ja pihapiiriä on kunnostettu vastaamaan nykyajan asumistarpeita ja asumisviihtyvyyden lisäämiseksi.

Alueen historialliset selvitykset on tarkistettu Museoviraston valtakunnallisen rakennetun kulttuuriympäristön RKY-rekisteristä. Tarkistuksen perusteella alueella ei sijaitse muinaismuistolain rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai valtakunnallisesti merkittäviä rakennettuja kulttuuriympäristöjä.

Luonto ja ympäristö: Muutos ei vaikuta luonnonarvoihin tai yleiseen virkistyskäyttöön, sillä alue on hoidettua yksityistä pihapiiriä. Kaavamuutos 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. Kaavamuutos on sopusoinnussa ympäröivän maankäytön kanssa ja edistää terveellistä sekä turvallista elinympäristöä saattamalla kaavan vastaamaan todellista, vakiintunutta tilannetta.

Arviointimenetelmät:

Valtatie 5:n maantieliikenteen ja junaradan aiheuttamat todelliset melutasot selvittiin erillisen melumittauksen avulla. Meluselvitys liitteenä.

Luonto- ja kulttuuriympäristöarvojen tiedot selvitettiin seuraavista rekistereistä: Kemijärven karttapalvelu, kartta.museovirasto.fi, kartta.paikkatietoikkuna.fi ja laji.fi sivustoilta.

4. Osalliset

Kyseessä on valmiilla asemakaava-alueella tehtävä kaavamuutos. Ennakoon saadut ohjeistukset, lausunnot ja tehdyt rekisteritarkistukset on huomioitu valmistelussa. Keskeisimmät osalliset ja tiedot ovat:

Naapurit: Suunnittelualueen välittömät rajanaapurit.

Lapin elinvoimakeskus: Suostumus tiealueen liittämisestä osaksi muodostettavaa tonttia on asiakirjan liitteenä. Elinvoimakeskuselta on saatu tieosuuden viralliset liikennemäärätiedot melutarkastelua varten.

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

Koillis-Lapin Sähkö Oy on vahvistanut, ettei vanhalle sähkölinjavaraukselle ole enää tarvetta.

Kemijärven Lämpö ja Vesi Oy: Kiinteistö sijaitsee yhtiön virallisella toiminta-alueella puhtaan veden osalta.

Lupa- ja valvontavirasto (LVV): Valvovalta viranomaiselta on saatu ohjeistus kaavaprosessin menettelytavoista. Ohjeistuksen perusteella prosessi on muutettu tavanomaiseksi asemakaavan muutokseksi ja teetetty meluselvitys.

5. Kaavan vaiheet

Vireilletulo, aloitus- ja valmisteluvaihe:

Kemijärven tekninen lautakunta päätti asemakaavan muuttamisesta 28.5.2026 § 66. Kaava tuli vireille 17.6.2026.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä kaava-aineisto selostuksineen asetettiin julkisesti nähtäville 17.6.–2.7.2026. Hankkeen vireilletulosta ja tästä ensimmäisestä nähtävilläolosta kuulutettiin virallisesti kaupungin ilmoituslehdessä Koti-Lapissa 17.6.2026 sekä kaupungin verkkosivuilla ja välittömille rajanaapureille lähetettiin kirjallinen ilmoitus.

Asemakaavaselostukseen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tehtyjen teknisten korjausten vuoksi aineisto asetettiin uudelleen julkisesti nähtäville 22.7.–5.8.2026. Uudelleennähtävilläolosta kuulutettiin virallisesti kaupungin ilmoituslehdessä Koti-Lapissa 22.7.2026 sekä kaupungin verkkosivuilla.

Mielipiteiden jättäminen: Mielipiteet tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä kaavaehdotuksesta tuli toimittaa nähtävillä oloaikana kirjallisesti Kemijärven kaupungin kirjaamoon (Kemijärven kaupunki, Kirjaamo, PL 5, 98101 Kemijärvi tai kirjaamo@kemijarvi.fi).

Molemmat nähtävillä olot ovat päättyneet, eikä kaava-aineistoista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) jätetty määräaikaan mennessä asukkaiden tai muiden osallisten toimesta mielipiteitä.

Naapureita, kuntalaisia ja muita osallisia on kuultu lehtikuulutuksilla sekä sähköisesti virallisilla verkkosivuilla olleilla ilmoituksilla ja kuulutuksilla kahdesti, viranomaiskeskusteluja on käyty, kaavamuuotos etenee ehdotusvaiheeseen.

Ehdotusvaihe:

Valmisteluvaiheen kuulemisen ja saatujen lausuntojen käsittelyn jälkeen kaava-aineisto viimeistellään viralliseksi asemakaavaehdotukseksi, joka asetetaan julkisesti nähtäville syys-lokakuun 2026 aikana.

Asemakaavaehdotuksen julkisesta nähtävillä olosta tiedotetaan kuulutuksella, joka julkaistaan Kemijärven kaupungin tiedotuslehdessä, ilmoitustaululla ja kunnan verkkosivuilla (www.kemijarvi.fi). Osallisilla on mahdollisuus tehdä kirjallinen muistutus kaavaehdotuksesta nähtävillä oloaikana.

Muistutukset kaavaehdotuksesta tulee toimittaa nähtävillä oloaikana kirjallisesti Kemijärven kaupungin kirjaamoon (Kemijärven kaupunki, Kirjaamo, PL 5, 98101 Kemijärvi tai kirjaamo@kemijarvi.fi).

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

Päättöksenteko ja voimaantulo: Kaavoittaja käsittelee mahdolliset muistutukset. Mikäli asemakaavaehdotukseen tehdään nähtävillä olon jälkeen oleellisia muutoksia, se asetetaan

uudelleen nähtäville, minkä jälkeen kaavaehdotus etenee teknisen lautakunnan hyväksymiskäsittelyyn.

6. Aikataulu ja täytäntöönpano

Asemakaavan muutoksen tavoitteellista käsittelyaikataulua on prosessin edetessä täsmennetty.

Aikataulu on sovitettu vastaamaan tavanomaista asemakaavamenettelyä:

- Kemijärven tekninen lautakunta päätti asemakaavan muuttamisesta 28.5.2026 § 66. Kaava tuli vireille 17.6.2026.
- **Aloitus- ja valmisteluvaihe:** Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä kaava-aineisto selostuksineen ovat olleet julkisesti nähtävillä kahdesti: 17.6.–2.7.2026 ja teknisten korjausten jälkeen 22.7.–5.8.2026. Rajanaapureita tiedotettiin kirjeitse.
- **Ehdotusvaihe:** Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi syys-lokakuun 2026 aikana. Ehdotusvaiheen saatujen lausuntojen käsittelyn ja niihin annettavien vastineiden jälkeen kaava etenee hyväksymiskäsittelyyn.
- **Hyväksymisvaihe:** Asemakaavan muutoksen hyväksymispäätös tehdään teknisessä lautakunnassa marras–joulukuun 2026 aikana, minkä jälkeen kaava saa lainvoiman alkuvuodesta 2027.

Asiakirjaa täydennetään tarvittaessa prosessin edetessä.

7. Yhteystiedot

Kemijärven kaupunki, Tekniset palvelut
Erkki Välikangas, kaavoittaja
Vapaudenkatu 8B, 98101 Kemijärvi
p. 040 159 2313 | erkki.valikangas@kemijarvi.fi

8. Liitteet

Asemakaavakartta ja merkinnät
Viranomaislausunto, elinvoimakeskus
Kaavaselostus
Meluselvitys