



KORTTELIN 3073 ASEMAKAAVAMUUTOS



Kaavatunnus:

KAAVASELOSTUSLUONNOS 18.3.2026

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta on kuulutettu __.3.2026
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä (MRA 30§) __.3.2026 ->
Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §) __.3.- __.4.2026.
Asemakaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §) x.x-y.y.2026
Kunnanhallitus __. __.2026, __ §
Asemakaavan selostus koskee 18.3.2026 päivättyä asemakaavakarttaa.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Keminmaan kunta, Käpylän kunnanosa

Kohde:	Asemakaavamuutos koskee voimassa olevan asema- kaavan kortteli 3073 tonttia 5.
Muodostuu:	Asemakaavamuutoksella teollisuus- ja varastorakennus- ten korttelialue muuttuu osin liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi.
Kaava:	Asemakaava
Laatija:	Jarmo Lokio, arkkitehti YKS 122

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Käpylän kunnanosassa Torniontien ja rautatien välisellä alueella. Kaavamuutosalueen koko on noin 2,56 ha.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on korttelin 3073 asemakaavamuutos.

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on päivittää alue vastaamaan nykytilan-
netta, hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja huomioida kiinteis-
tönomistajan uusi maankäyttötavoite (liike- ja toimistorakentaminen Torniontien
varteen).

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot	2
2	Tiivistelmä	3
3	Lähtökohdat	3
4	Asemakaavan suunnitteluvaiheet	8
5	Asemakaavan kuvaus	10
6	Asemakaavan toteutus	11

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista ja lähteistä

Liite 1	Asemakaavan seurantalomake
Liite 2	Asemakaavakartta, merkinnät ja määräykset
Liite 3	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Liite 4	Vastineet valmistelumateriaalin lausuntoihin ja mielipiteisiin (täyden- tytty myöhemmin)
Liite 5	Vastineet ehdotusvaiheen lausuntoihin ja muistutuksiin (täydentytty myöhemmin)

Lähteet:

Suunnittelukeskus Oy (2002). *Keminmaan keskusta-alueen yleiskaava*. Rovaniemi 2002.

Keminmaan kunnan rakennusjärjestys, valtuusto § 11, 6.2.2014.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kiinteistönomistajan aloite syksy 2025

Vireilletulokuulutus ja kuulutus valmistelumateriaalin nähtävilläolosta: __.3.2026

OAS:n nähtävilläolo __.3.2026 ->

Asemakaavan valmistelumateriaalin nähtävilläolo __.3.-. __4.2026

Kuulutus asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta __. __.2026

Asemakaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §) x.x-y.y.2026

Asemakaavan hyväksyminen: Kunnanhallitus __. __.2026, §__

2.2 Asemakaava

Asemakaavamuutoksen tarkoitus on muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa siten, että se mahdollistaa liike- ja toimistorakennusten sijoittumisen korttelin 3073 alueelle Torniontien varteen.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavamuutos toteutetaan kun kaava on saanut lainvoiman. Kaavamuutoksesta on solmittu kaavoituksen käynnistämissopimus hakijan kanssa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue on rakennettua palvelualueetta, joka lounaisreunaltaan yleiseen tiehen (Torniontie), pohjoisessa rata-alueeseen ja kaakkoisosaltaan Tapulitiehen.

Hallinnollinen kuntakeskus sijaitsee noin kilometrin päässä koilliseen kaavamuutosalueesta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonto ja uhanalaiset kasvit

Alue on kokonaisuudessaan muokattua: kaavamuutosalueella ei ole luonnontilaisista ympäristöä. Alueella ei ole (Suunnittelukeskus Oy 2002) tiedossa olevia uhanalaisten kasvien kasvupaikkoja eikä myöskään Metsähallituksen rekistereissä ole merkintöjä suojelluista luontotyypeistä tai kasvillisuudesta.

Kallio- ja maaperä

Kallioperältään Keminmaa kuuluu Peräpohjolan liuskealueeseen, joka koostuu sedimentti- ja vulkaanisista kivistä. Emäksisten syväkivien (gabrojen) ja kvartsiittien vyöhykkeet etenevät muutaman kilometrin levyisinä vyöhykkeinä kohti itää. Kerrosintruusiossa esiintyvät malmit, mm. kromi ja platina. Fylliittejä esiintyy kunnan pohjoisosassa ja pohjagneissia kunnan eteläosissa.

Kaava-alue on maaperältään pääosin hiekkaista kangasmaata.

Maisema

Alueella ei ole kulttuuriympäristöohjelmiin kuuluvia tai perinnemaisemakohteita.

Pinta- ja pohjavedet

Alueen pintavedet on ohjattu katualueiden reunojen avo-ojiin.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Työpaikat ja elinkeinotoiminta, palvelut ja rakennuskanta

Kaavamuutosalueella ei ole asuinrakennuksia. Alue on osa Keminmaan palvelualueita.

Muutosalueella on huoltorakennus ja naapuritonteilla on paikallisten yritysten toimitilahalleja ja -rakennuksia.



Kuva 1. Näkymä Torniontieltä suunnittelualueelle, joka rajautuu oikeasta reunastaan Tapulitiehen (© Google Maps 2025).

Virkistys

Alue ei sovellu virkistyskäyttöön.

Liikenne

Alue rajautuu eteläosastaan Torniontiehen (valtatie 921).



Kuva 2. Näkymä Torniontieltä kaavamuutosalueen länsireunaan (Kuva M.Saukkonen 2026).

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa ja kohteita ei alueella ole. Alueella ei ole myöskään löydettyjä muinaismuistoja.

Tekninen huolto

Kaava-alueella on kattava yhdyskuntatekninen verkosto vesi-, viemäri- ja sähköverkkoineen sekä järjestetty jätehuolto. Liikenteellisesti alue tukeutuu suoraan Torniontiehen.

3.1.4 Maanomistus

Kaavamuuosalue on yksityisessä omistuksessa. Kemnmaan kunta tekee tarpeellisilta osin maanomistajien kanssa alueidenkäyttölain 91 b § mukaiset maankäyttösopimukset.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakunta-/seutukaava:

Ympäristöministeriön 19.2.2014 vahvistamassa Länsi-Lapin maakuntakaavassa muutosalue on merkitty työpaikka-alueeksi (TP). Kaavamuuosalue sijaitsee Perämerenkaaren kehittämisvyöhykkeellä ja kaupunkikehittämisen kohdealueella (kk 8500).



Työpaikka-alue /-kohde

Merkinnällä osoitetaan monipuoliset työpaikka-alueet, joissa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja varastointia.



Perämeren kaari

Merkinnällä osoitetaan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti tärkeä kehittämisvyöhyke

Kehittämisvyöhykkeen toimintojen verkostoitumista tulee edistää alueidenkäyttötarkoituksilla. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varauduttava palvelutasoltaan korkeatasoisiin kansainvälisiin liikenneyhteyksiin, erityisesti pääteiden liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden parantamiseen, raideliikenteen kehittämiseen sekä tietoliikenneverkostoihin.

Perämeren rannikon matkailu- ja virkistyspalvelujen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon veneilyreittien ja -satamien kehittämistarpeet sekä yhtenäisen kevyen liikenteen reitin kehittämismahdollisuus.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon maankohoamisen taloudelliset ja ympäristölliset vaikutukset sekä turvata maiseman ja luonnontalouden erityispiirteet ja luonnon kehityskulkujen alueellinen edustavuus. Maankohoamisrannikon luonnon- ja kulttuuriperinnön kansainvälisten arvojen säilymistä ja matkailullista hyödyntämistä tulee edistää.



Kaupunkikehittämisen kohdealue

Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutua, johon kohdistuu maakunnallisesti tärkeitä alueidenkäyttöllisiä kehittämisen tarpeita ja niiden yhteensovittamista.

Alueen suunnittelun lähtökohdanta tulee olla kaupunkimaisen kokonaisuutensa muodostaminen yhdyskuntarakennetta täydentävällä ja eheyttävällä tavalla.

Alueen suunnittelussa tulee turvata asuin- ja elinympäristön laatu sekä varautua palveluiden, teollisuuden ja energiantuotannon kasvuun sekä looistiikan muutoksiin. Suunnittelussa on otettava huomioon alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriperintöarvot.



Päärata



Voimajohto



Raideliikenteen kehittämiskäytävä

Merkinnällä osoitetaan raideliikenteen kehittämiseen liittyvät yhteystarpeet.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee varautua raideliikenteen palvelutason parantamiseen sekä siihen liittyviin aluevarauksitarpeisiin.

A Taajamatoimintojen alue

Merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamis-alueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.

km 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.

Kaupun suuryksiköiden toteuttamisen ajoittamisessa on otettava huomioon kaupunkiseudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen siten, ettei palvelutarjonnassa aiheudu alueellisia tai väestörhymittäisiä palvelujen saavutettavuuden kannalta kielteisiä muutoksia

KOHDEKOHTAISET SUUNNITTELMÄMÄÄRÄYKSET:

km 164 (Keminmaa): Alueelle saa sijoittaa kaupan myymälätiloja yhteensä enintään 48 000 k-m². Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisessa suunnittelussa osoittaa vain sellaista merkityksellään seudullista vähittäiskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syyistä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa.

Kunta	KEMINMAA	Muokauspvm	4.8.2011
Kohde	TP 603 KEMINMAAN PALVELUALUE		
Aluekuvaus	Alue sijaitsee moottoritien varrella Kemijoesta länteen päin. Alueella on työvoimavaltaista toimintaa ja palveluja mm. Citymarket, autokauppoja ja paljon muuta yritystoimintaa (noin 100 yritystä). Alueeseen kuuluu laajennusalueita Jäämerentie molemmin puolin. Työpaikka-alue sijaitsee Perämerenkaaren kehittämisvyöhykkeellä ja kaupunkikehittämisen kohdealueella (kk 8500).		
Varausperuste	Seudullisesti merkittävä työpaikka-alue.		
Kehittämisperiaate	Kehitetään monipuolisenä työpaikka-alueena.		
Kunta	KEMINMAA	Muokauspvm	27.3.2012
Kohde	A 47 JOKISUU		
Aluekuvaus	Jokisuun taajama-alue sijaitsee Keminmaan kunnan eteläosassa Kemijokisuussa. Alueen pinta-ala on noin 640 ha. Taajama-alueella asui vuoden 2010 lopussa hieman yli 2 000 asukasta. Vuodesta 2005 alkaen väestö on kasvanut lähes 90 asukkaalla. Alue on pientalovaltaista asuinalueita. Taajama-alue sijaitsee Perämerenkaaren kehittämisvyöhykkeellä ja kaupunkikehittämisen kohdealueella (kk 8500). Alueella sijaitsee muinaismuistokohteena (SM 3583) osoitettu Valmarinniemi, joka kuuluu RKY 2009 -kohteeseen Kemijokivarsi ja kirkkomaisemat. Valmarinniemen alue on osoitettu myös kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeänä alueena (ma 8135).		

KOKO MAAKUNTAKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

SUUNNITTELMÄMÄÄRÄYKSET:

Alueidenkäyttöä ja toimintoja suunniteltaessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä, elinympäristön laadun parantamista sekä joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen edellytysten kehittämistä.

Maakuntakaava-alueella seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan suuryksikön alaraja on 2 000 k-m².

Ranta-alueilla taajamatoimintojen alueiden (A), asuntovaltaisten alueiden (AA) ja keskuskyltien (at) ulkopuolella vapaan rantaviivan osuus tulee olla vähintään puolet muunnetusta rantaviivasta. Pysyvän asutuksen sijoittumista tulee edistää olemassa olevaa rakennetta täydentäen. Ranta-alueilla tulee turvata rannan suuntainen kulkuhyteys.

Maankäytön suunnittelussa on otettava huomioon arvokkaat luonnonympäristöt, arvokkaat maisema-alueet ja rakennetut kulttuuriympäristöt sekä kiinnitettävä erityistä huomiota rakennetun ympäristön laatuun.

Maisemallisesti herkällä alueilla, kuten maankohoamisrannikolla, jokien ja järvien rannoilla ja arvokkaimmilla vaara-alueilla sekä pääteiden, matkailupalvelualueiden, retkeilyreittien ja taajamien läheisissä metsissä metsänkäsittelytoimenpiteet on suunniteltava huolellisesti ottaen huomioon maiseman ominaispiirteet ja pyrittävä välttämään suuria muutoksia.

Rakennuksia tai muita huomattavia rakenteita ei tule suunnitella sijoitettavaksi maisemallisesti aroille paikoille, kuten kapeisiin niemen kärkiin ja kannaksille sekä rantamaisemaa hallitsevien kumpareiden huipulle.

Hyville, yhtenäisille tai maisemallisesti tärkeille pelloille ei tule suunnitella sijoitettavaksi muuta kuin maa- ja metsätalouteen liittyviä rakentamista, ellei niitä ole yksityiskohtaisemmassa kaavassa osoitettu rakentamiseen sopiviksi.

Tuulivoimalat tulee sijoittaa keskitetysti usean tuulivoimalan muodostamiin ryhmiin. Kunnan kaavoituksessa ja muussa alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon tuulivoiman rakentamisen vaikutukset maisemaan, asutukseen, loma-asutukseen, linnustoon ja muuhun elämistöön, luontoon ja kulttuuriperintöön sekä lievennettävä haitallisia vaikutuksia.

Tuulivoimaloita ja muita korkeita rakenteita suunniteltaessa on otettava huomioon lentoesteiden korkeusrajoitukset.

Kunnan kaavoituksessa ja muussa alueidenkäytön suunnittelussa on selvitettävä ja otettava huomioon tuulivoimaloiden vaikutukset ilmapölyntätyönsä ja puolustusvoimien radiohyteyksiin sekä pyydyttävä Puolustusvoimien lausunto asiasta.

Karttaote Länsi-Lapin maakuntakaavasta keskeisine merkintöineen ja määräyksineen.

Yleiskaava:

Alueella on voimassa Keminmaan valtuuston 13.11.2003 hyväksymä keskusta-alueen oikeusvaikutteinen yleiskaava, jossa alue on merkinnällä PL/T eli lähi-palvelujen alue/teollisuusalue. Lisäksi koillispääty kiinteistöistä sijaitsee yleiskaavassa rautatieliikenteen alueella (LR).

Malmintensintä ja siihen liittyvät toimenpiteet on turvattava, kuitenkin huomioon ottaen alueen erityispiirteet.

Poronhoitoalueella on turvattava poronhoidon ja muiden luontaiselinkeinojen alueidenkäyttöiset toiminta- ja kehittämisedellytykset. Poronhoitoon olennaisesti vaikuttavaa alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon poronhoidolle tärkeät alueet. Valtion maiden osalta on neuvoteltava asianomaisen paliskunnan edustajien kanssa.

Tulva-, sortuma- ja vyörymävaara-alueet on osoitettava yleis- ja asemakaavoissa joko alueina tai rakentamisrajoituksina. Rakennuspaikkoja ei saa suunnitella sijoitettavaksi alueille, joilla on tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Maankäytön suunnittelussa tulee ottaa huomioon tulvariskialueet ja tulvien hallintasuunnitelmat.

Luonnonsuojelualueiden (SL) hoito- ja käyttösuunnitelmista on pyydettävä lausunto alueen kunnilta, Lapin liitolta, aluehallintoveranomaisilta, Paliskuntain yhdistykseltä, alueen paliskunnilta sekä muilta yhteisöiltä, joiden toimialaan suunnitelma liittyy.

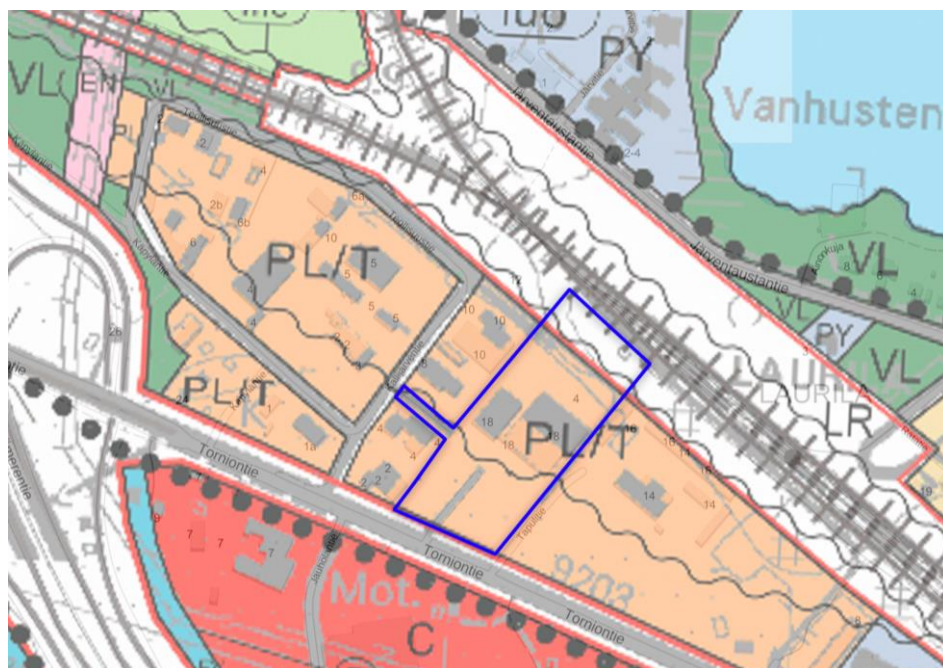
Meluhaittojen ehkäisemiseksi ja ympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyissä on otettava huomioon valtioneuvoston päätös melutasojen ohjeista.

Suunniteltaessa sellaisen alueen käyttöä, jolla on kiinteä muinaisjäänne, on neuvoteltava Museoviraston kanssa. Ilman muinaismuistolain nojalla annettua lupaa on kiinteän muinaisjäänneksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Määräys koskee myös vedenalaisia muinaisjäänneksiä.

Suunniteltaessa suojelualueen tai suojeluohjelmaan kuuluvan alueen käyttöä on neuvoteltava luonnonsuojelusta ja alueen hallinnasta vastaavien viranomaisten kanssa.

RAKENTAMISRAJOITUS:

Maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus on voimassa virkistys- ja suojelualueeksi taikka liikenteen tai teknisen huollon verkostojen tai alueita varten osoitetuilla alueilla (V, LL, LS, EN, EJ, SL, SM, SR, SR1, rs, mo, vt, kt, st, yt, voimajohto). Rajoitus laajennetaan koskemaan puolustusvoimien kohteita (EP), kaivosalueita (EK), suojavyöhykkeitä (sv), melualueita sekä tärkeitä ja vedenhankintaan soveltuvia pohjaviesialueita. Rajoitus ei koske tuulivoimaloiden (tv) ja tuulivoimatutannon suunnitteluun soveltuvia (tv1) alueita.

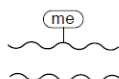


PL/T

LÄHIPALVELUJEN ALUE/TEOLLISUUSALUE.

LR

RAUTATIELIIKENTEN ALUE.



MELUALUE.

Merkintä osoittaa alueen, jonka sisäpuolella liikennemelu ylittää 55 dB.

Karttaote Keminaan keskusta-alueen oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta keskeisine merkintöineen ja määräyksineen.

Asemakaava:

Alueella on voimassa asemakaava, joka on hyväksytty 12.9.2005. Suunnittelualue on osoitettu teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueeksi (T).



T

Teollisuus- ja varistorakennusten korttelialue.

T -alueilla voidaan rakentaa toimistotiloja enintään 205 rakennusoikeudesta sekä liikkeen tai laitoksen toiminnalle välttämättömät asunnot, kuitenkin yksi rakennus tonttia kohden.

Karttaote Keminaan ajantasakaavasta, johon muutosalue on rajattu sinisellä.

Rakennusjärjestys:

Keminmaan kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty 6.2.2014 (§ 11).



Kuva 3. Ortokuvaote sineellä rajatusta kaavamuutosalueesta (© Keminmaan kunta).

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muuttaminen tuli tarpeelliseksi kiinteistönomistajan aloitteesta maankäytön ajantasaistamiseksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan muuttamista koskeva suunnittelu käynnistyi kiinteistönomistajan aloitteesta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajien lisäksi kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavamuutos saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Asukkaat ja maanomistajat

- Kaava-alueen maanomistajat ja vuokralaiset
- Lähialueen asukkaat ja yritykset
- Asukasyhdistykset

Viranomaiset

- Lupa- ja valvontavirasto
- Lapin elinvoimakeskus
- Lapin liitto
- Lapin hyvinvointialue / Lapin pelastuslaitos
- Tornionlaakson museo
- Väylävirasto

Kunnan hallintokunnat

- Keminmaan kunta, kunnanhallitus
- Keminmaan tekninen lautakunta
- Meri-Lapin ympäristölautakunta

Muut

- Keminmaan Energia ja Vesi Oy

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja valmisteluvaiheen kuulemisesta on kuulutettu julkisella kuulutuksella __.3.2026. Kuulutus ja muutoksesta laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä valmistelumateriaali on toimitettu Lupa- ja valvontavirastolle sekä Lapin elinvoimakeskukselle.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä valmistelumateriaali on asetettu nähtäville kunnan ilmoitustaululle ja nettiin __.3.2026.



Kuva 4. Näkymä kaavamuutosalueen kiinteistön takaosaan, joka sijaitsee rautanvarressa (Kuva M.Saukkonen 2026).

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Osalliset voivat arvioida kaavaratkaisujen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä kaavaluonnosten nähtävillä olon aikana. Kaavan valmistelumateriaali oli nähtävillä Keminmaan kunnan teknisellä osastolla sekä kunnan internetsivulla x.x.-y.y.2026. Valmisteluvaiheen lausunnot, mielipiteet ja vastineet niihin on kaavaselostuksen liitteenä 4.

Kaavan ehdotusmateriaali oli nähtävillä Keminmaan kunnan teknisellä osastolla sekä kunnan internetsivulla x.x.-y.y.2026. Ehdotusvaiheen lausunnot, muistutukset ja vastineet niihin on kaavaselostuksen liitteenä 5.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvotteluja ei katsottu tarpeelliseksi. Kaavan valmistelumateriaalista pyydetään lausunnot viranomaisilta sekä muilta sidosryhmiltä, joiden palautteen perusteella laaditaan kaavaehdotus, mistä pyydetään erikseen viranomais- tahojen lausunnot.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Maanomistajan ja kunnan määrittämät tavoitteet

Muutoksen tarkoituksena on alueen maankäyttötarkoituksen muuttaminen siten, että toiminnallisuus paranee ja vastaa paremmin tulevaa tilannetta.

4.4.2 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on tehnyt 14.12.2017 päätöksen uudistetuista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ja päätös tuli voimaan 1.4.2018. Tätä asemakaava- muutosta koskevat seuraavat VAT:t:

3.1 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Kaavamuutos luo vähäisessä määrin edellyksiä elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi kun maankäyttö muutetaan mahdollistaen aiempaa laajemmat toiminnan kehittämismahdollisuudet. Lisäksi kaavamuutos tukeutuu ensisijai- sesti olemassa olevaan rakenteeseen.

3.3 Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Kaavamuutos edistää vähäisessä määrin varautumista sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin: kaavamuutoksessa on annettu erityisiä määräyksiä hulevesien hallintaan.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavan muutostyössä ei ollut tarpeen tutkia muita vaihtoehtoja.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 2,5583 ha, josta teollisuusalueeksi (T) jää 1,8835 ha ja liike- sekä toimistorakennusten korttelialueeksi muodostuu 0,6748 ha. Muutoksella kortteliin 3073 muodostuvien tonttien 5 ja 6 tonttitehokkuus $e=0,50$ säilyy nykyisenä.

5.2 Kaavan vaikutukset

5.2.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaava ei aiheuta muutoksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.

5.2.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaavalla ei ole vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.

5.2.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Kaavalla ei ole vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.

5.2.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouden sekä liikenteeseen

Kaava eheyttää alue- ja yhdyskuntarakennetta tarjoten lisää liike- ja toimistotilojen rakentamismahdollisuuksia Torniontien varteen. Torniontien liikennemääriin ei kaavamuutoksella ole vähäistä suurempia vaikutuksia.

5.2.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaava selkeyttää ja tiivistää kaupunkikuvaa ja rakennettua ympäristöä. Kulttuuriperintöön ei kaavamuutoksella ole vaikutuksia.

5.2.6 Muut vaikutukset

Muita vaikutuksia ei ole tiedossa.

5.3 Ympäristön häiriötekijät

Erityisiä ympäristön häiriötekijöitä ei ole ellei sellaiseksi lasketa viereisen Torniontien liikennettä (ja johon kaavamuutosalueen oleva ja tuleva yritystoiminta tukeutuu).

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ovat maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia ja niiden käyttö on vakiintunut vuosien kuluessa.

Asemakaavamääräykset ovat tyyppisiä vastaavanlaisille asemakaavoille Keminmaassa. Niiden sisältö on esitetty kaavakartalla.



Kuva 5. Torniontien varressa kaavamuutosalueen länsipuolen kiinteistön rakennuksia (Kuva M.Saukkonen 2026).

5.5 Nimistö

Alueen vanha nimistö ei muutu.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen on tarkoitus aloittaa vuonna 2026.

Rautiossaressa 18.3.2026


Jarmo Lokio
arkkitehti YKS 122