

## ASEMAKAAVASELOSTUS PALVELUALUEEN KORTTELIT: 3085 JA 3088 ASEMAKAAVAMUUTOS



Sijaintikarta.

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

<b>Kunta:</b>	Keminmaa
<b>Kunnanosa:</b>	12. kunnanosa Palvelualue
<b>Kaavatunnus:</b>	241–12-A153
<b>Korttelit:</b>	3085,3088
<b>Kaava:</b>	Asemakaava
<b>Kaavan laatija:</b>	Kaavoittaja Hannu Juopperi, Keminmaan kunta, tekniset palvelut

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee palvelualueella käsittäen korttelit 3085 ja 3088 ympäristöineen.

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on: Palvelualueen korttelit 3085 ja 3088 asemakaavamuutos

## Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	2
1.1	Tunnistetiedot .....	2
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus .....	2
2	TIIVISTELMÄ.....	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet .....	4
2.2	Asemakaava .....	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	4
3	LÄHTÖKOHDAT.....	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
3.1.1	Alueen yleiskuvaus .....	4
3.1.2	Luonnonympäristö.....	4
3.1.3	Rakennettu ympäristö.....	5
3.2	Suunnittelutilanne.....	6
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	9
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	9
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	9
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö .....	9
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	9
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	9
5.1	Kaavan rakenne .....	9
5.2	Kaavan vaikutukset.....	10
5.3	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	11
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	12
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	12
6.2	Toteuttaminen.....	12
	LIITTEET.....	12

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulokuulutus ja valmisteluaineisto(kaavaluonnos) nähtäville 25.3.2026  
Kuulutus asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta x.x.2026  
Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo x.x – x.x.2026  
Asemakaavan hyväksyminen kunnanhallitus xx.xx.2026

### 2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on kehittää ja ajantasaistaa kortteleiden 3085 ja 3088 aluetta. Muutos mahdollistaa yritystoiminnan laajentamisen nykyisen toimipisteen yhteydessä sekä kortteleiden välissä sijaitsevan VL-alueen liittämisen osaksi tonttimaata.

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Keminmaan kunta toteuttaa asemakaavan kokonaisuudessaan.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue on rakennettu alkuperäisen käyttötarkoituksen mukaisesti lähinnä palvelualueeksi. Alueelle sijoittuu useita eri alan yrityksiä.

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

##### **Maisema**

Alueella ei ole kulttuuriympäristöohjelmiin kuuluvia tai perinnemaisemakohteita

##### **Maaperä**

Kaava-alue on maaperältään moreenipitoista maata, jossa pohjakallion pinta on verrattain lähellä maan pintaa.

##### **Pinta- ja pohjavedet**

Alueen pintavedet ohjataan katualueiden reunojen avo-ojiin sekä hulevesikaivoihin. Alue ei sijoitu pohjavesialueelle.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

**Asuminen**

Kaava-alue on osa rakennettua palvelualueita.

**Palvelut**

Palvelut sijaitsevat kaavamuutosalueen ympäristössä

**Virkistys**

Kaavamuutosalueen lähistöllä ei sijaitse virkistyskäyttöön tarkoitettuja alueita.

**Liikenne**

Alueen liikenne tukeutuu olemassa olevaan tiestöön.

**Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennuskantaa ja kohteita ei alueella ole. Asemakaavamuutosalueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/63) perusteella suojeltavia kiinteitä muinaisjäänöksiä tai muinaisesineiden löytöpaikkoja.

**Luonnonsuojelu**

Kaava-alueella tai sen lähiympäristössä ei sijaitse luonnonsuojelullisesti mitään erityiskohteita.

**Tekninen huolto**

Kaavamuutosalueelle on rakennettu kunnallistekniikka Keminmaan energia ja vesi Oy:n toimesta. Alue tukeutuu olemassa oleviin vesihuolto- ja sähköverkoistoihin.

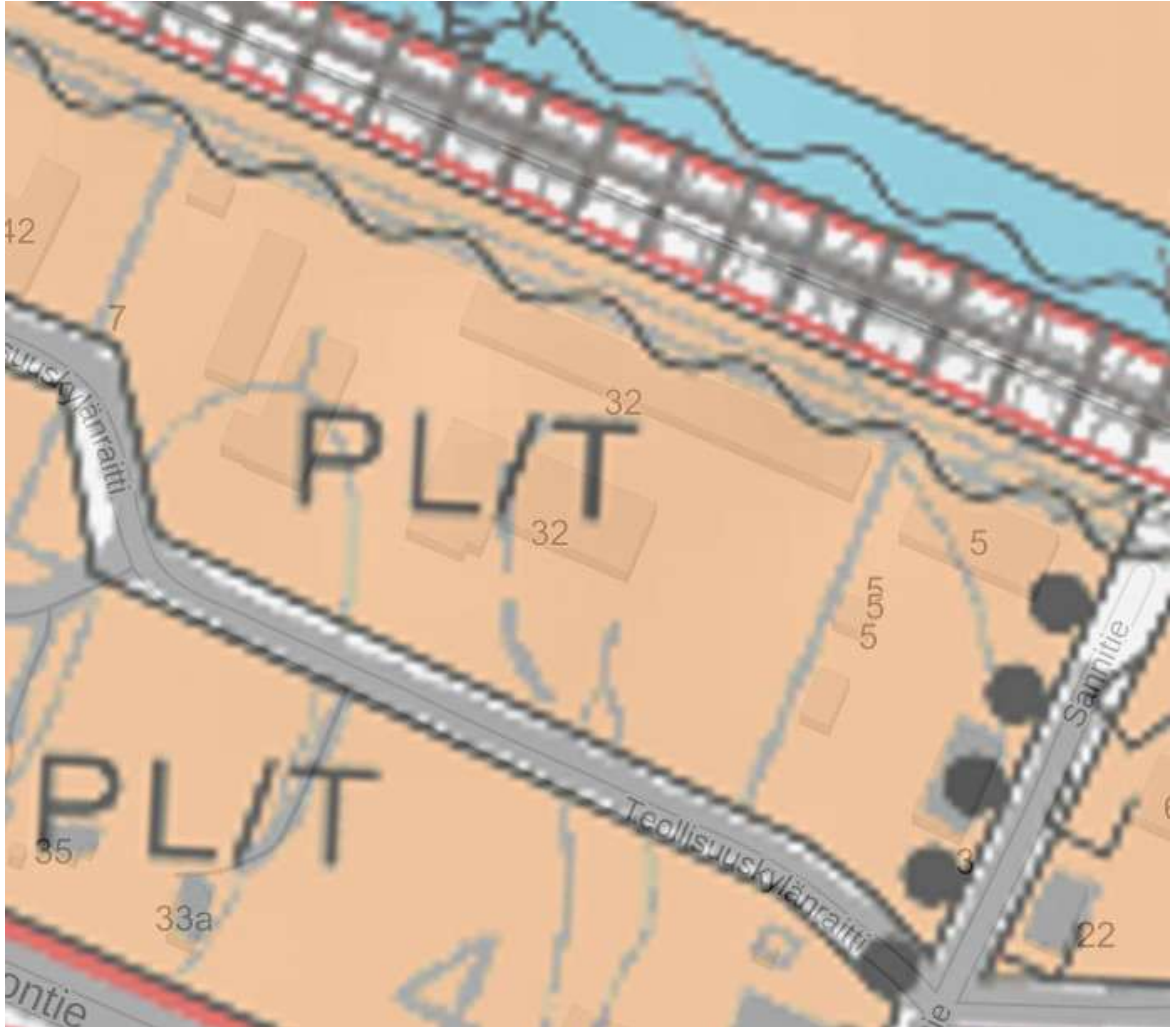
**Maanomistus**

Alue on yksityis- sekä Keminmaan kunnan omistuksessa.



**Yleiskaava**

Alueella on voimassa valtuuston 13.11.2003 hyväksymä Keminmaan kunnan oikeusvaikutteinen yleiskaava, jossa nyt muutettava asemakaava-alue on merkitty lähipalvelu/teollisuusalueeksi (PL/T)



**Asemakaava**

Kaavamuutosalueella on voimassa 13.9.1990 ja 20.3.2014 valtuuston hyväksymät asemakaavat.



## 4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavamuutoksen laatiminen on tullut tarpeelliseksi kiinteistönomistajan aloitteesta maankäytön ajantasaistamiseksi.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Alueella on 13.9.1990 ja 20.3.2014 valtuuston hyväksymät asemakaavat. Kunnanhallitus on päättänyt 10.2.2026 § 69 käynnistää asemakaavamuutoksen.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

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

#### **Osalliset**

- Keminmaan kunta
- Lähialueen asukkaat

#### **Vireilletulo**

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on kuulutettu julkisella kuulutuksella 25.3.2026. Asemakaavaan ja asemakaavan muutostyöhön liittyvä aineisto ja on ollut nähtävillä kunnan internetsivuilla sekä kunnanviraston ilmoitustaululla.

#### **Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely**

Osalliset voivat arvioida kaavaratkaisujen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä valmisteluaineiston nähtävillä olon ja ehdotusvaiheen kuulemisen aikana.

Kaavan valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 25.3 – 9.4.2026. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä xx.-xx.202x.

#### **Viranomaisyhteistyö**

Asemakaavamuutoksella ei ole maakunnallista tai valtakunnallista vaikutusta, ei tarvetta erillisille viranomaisneuvotteluille ole vaan ne pidetään tarvittaessa.

### 4.4 Asemakaavan tavoitteet

#### **Kunnan määrittämät tavoitteet**

Kunnan tavoitteena on kaavamuutoksen yhteydessä edistää alueen yhdyskuntarakennetta, kehittää ja ajantasaistaa palvelualueen toimintaa.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

#### **Mitoitus ja alueet**

Asemakaavamuutosalueen pinta-ala on 2,64 hehtaaria, josta 2,44 ha on KTY-korttelialuetta

## 5.2 Kaavan vaikutukset

### Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ohjaavat kaavoitusta ja maankäyttöä. Ne on otettava huomioon siten, että edistetään niiden toteutumista. Alla on arvio kaavamuutoksen suhteesta VAT-pääryhmiin:

#### 1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Kaavamuutos sijoittuu olemassa olevalle teollisuusalueelle kortteleihin 3085 ja 3088. Muutos mahdollistaa yritystoiminnan laajentamisen nykyisen toimipisteen yhteydessä sekä kortteleiden välissä sijaitsevan VL-alueen liittäminen osaksi tonttimaata.

Rakentaminen kohdistuu jo rakennettuun ympäristöön, jossa kunnallistekniikka ja liikenneverkko ovat valmiina. Kaavamuutos eheyttää yhdyskuntarakennetta ja hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria, mikä vastaa valtakunnallisten tavoitteiden periaatteita yhdyskuntarakenteen tiivistämisestä ja resurssitehokkuudesta.

#### 2. Tehokas liikennejärjestelmä

Alue sijaitsee valmiilla teollisuusalueella, jonka liikennejärjestelyt on suunniteltu palvelemaan yritystoimintaa, mukaan lukien raskas liikenne. Toiminnan laajentaminen nykyiselle alueelle vähentää tarvetta sijoittaa vastaavaa toimintaa uusille alueille ja tukee logistisesti tehokasta ratkaisua. Kaavamuutos edistää valtakunnallista tavoitetta toimivista kuljetusketjuista ja liikennejärjestelmän tehokkaasta hyödyntämisestä.

#### 3. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Ratkaisu vähentää infrastruktuurin laajentamistarvetta ja tukee maankäytön kestävyyttä. Täydennysrakentamiseen perustuva ratkaisu edistää valtakunnallisten tavoitteiden mukaista ilmastonmuutoksen hillintää ja luonnonvarojen kestävästä käytöstä. Kortteleiden välissä sijaitseva VL-alue muutetaan osaksi tonttialuetta. Alue sijoittuu teollisuuskortteleiden väliin eikä muodosta laajempaa viherverkostollista tai virkistyksestä kokonaisuutta. Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta kunnan viheralueverkoston toimivuuteen eikä luonnon monimuotoisuuteen.

Kaavamuutoksen ratkaisut eivät ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa, ja ne edistävät niiden toteutumista edellä kuvatulla tavalla.

### Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön










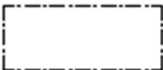

Asemakaavalla ei ole vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.

### Muut vaikutukset

Kaavamuutosalueella ei ole muita vähäistä suurempia vaikutuksia.

### 5.3 Kaavamerkinnyt ja –määräykset

## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA- MÄÄRÄYKSET

	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla sallitaan ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten rakentaminen
	Lähivirkistysalue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
	Kunnanosan nimi.
	Korttelin numero.
	Ohjeellisen tontin numero.
	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Katu.

Tonteilla on varattava autopaikkoja vähintään seuraavasti:

- 1 autopaikka / 80 kerrosalaneliometriä
- 1 autopaikka / 1,5 työpaikkaa

Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta (AkL 103e §). Hulevesiverkoston toiminta-alueella on liityttävä hulevesiverkostoon.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat  
Kaavamuutosalueelta ei laadita rakennustapaohjeita.

6.2 Toteuttaminen  
Asemakaavamuutoksen mahdollistama maankäyttö toteutuu, kun asemakaavamuutos saa lainvoiman.

### LIITTEET

Liite 1	Asemakaavan seurantalomake
Liite 2	Asemakaavakartta, merkinnät ja määräykset
Liite 3	OAS

Keminmaassa 19.3.2026

Hannu Juopperi  
kaavoittaja  
Keminmaan kunta, tekniset palvelut