



Keminmaan kunta

KORTTELIN 3073 ASEMAKAAVAMUUTOS



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 18.3.2026

1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Alueidenkäyttölain 63 §:n mukaan kaavan laadinnan yhteydessä tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

2 Miksi kaavoitukseen on ryhdytty?

Kunnanhallitus on 9.12.2025 § 688 päättänyt käynnistää alueen asemakaavamuutoksen yksityisen maanomistajan aloitteesta.

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

3 Suunnittelualue

Asemakaavamuutoksen laadinnan kohteena on n. 2,56 ha alue Keminmaan kunnan Käpylän kunnanosan korttelin 3073 alueella. Alueella sijaitsee Havator Oy:n varasto- ja toimitiloja.

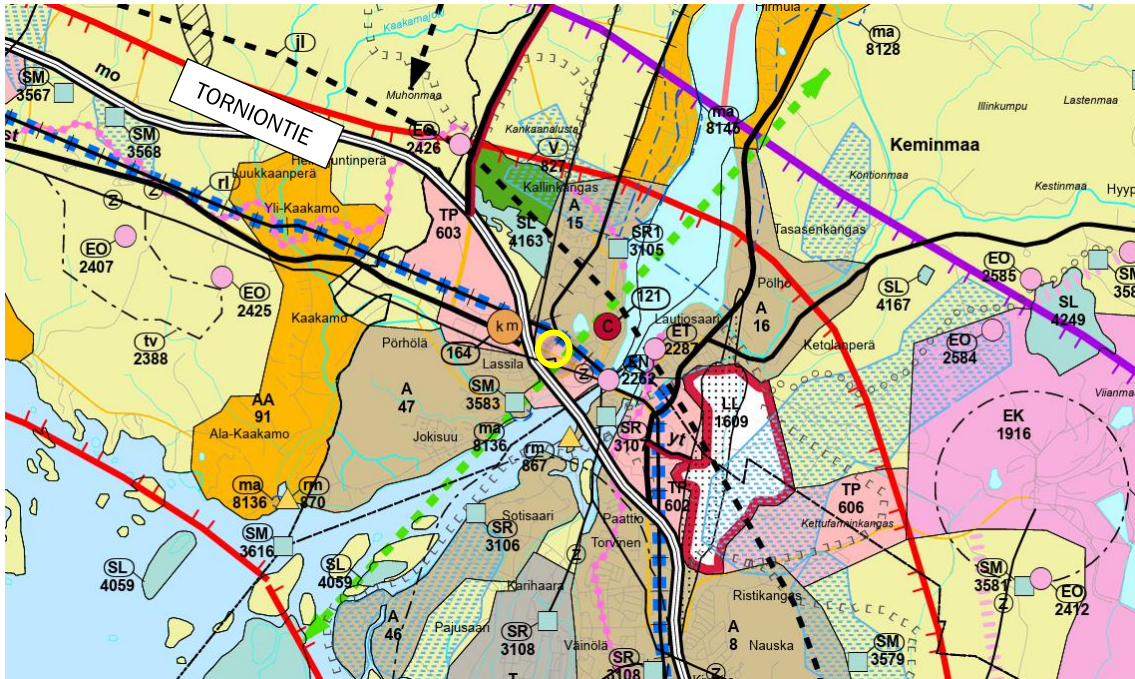


1. Suunnittelualueen rajausta ja sijainti.

Suunnittelun lähtökohdat

3.1 Maakuntakaava

Voimassa olevassa Länsi-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty työpaikka-alueeksi (TP). Maakuntakaava on saanut lainvoiman 11.9.2015.



TP 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 alueidenkäyttörajoilla. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on varauduttava palvelutasoltaan korkeatasoisiin kansainvälisiin liikenneyhteyksiin, erityisesti pääteiden liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden parantamiseen, raiteliikenteen kehittämiseen sekä tietoliikenneverkostoihin.

Perämeren rannikon matkailu- ja virkistyspalvelujen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon veneilyreitit 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.

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

Alueen suunnittelun lähtökohdana tulee olla kaupunkimaisen kokonaisilmeen muodostaminen yhdyskuntarakennetta täydentävällä ja eheyttävällä tavalla.

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

Päärata

ri Raiteliikenteen kehittämiskäytävä
Merkinnällä osoitetaan raiteliikenteen kehittämiseen liittyvät yhteystarpeet.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee varautua raiteliikenteen palvelutason parantamiseen sekä siihen liittyviin aluevaraustarpeisiin.

KOKO MAAKUNTAKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

SUUNNITTELUMÄÄRÄYKSET:

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), asuntopalstaisten alueiden (AA) ja keskuskylä (at) ulkopuolella vapaan rantaviivan osuus tulee olla vähintään puolet muunnetusta rantaviivasta. Pysyvän asutuksen sijoittamista tulee edistää olemassa olevaa rakennetta täydentäen. Ranta-alueilla tulee turvata rannan suuntainen kulkuyhteys.

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

Maisemallisesti herkillä alueilla, kuten maankohoamisrannikolla, jokien ja järvien rannoilla ja arvokkaimmilla vaara-alueilla sekä pääteiden, matkailupalvelualueiden, retkeilyreittien ja taajamien läheisissä metsissä metsänkäsitteilytoimenpiteet 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 niemiin kärkeen ja kannaksille sekä rantamaisemaa hallitsevien kumpareiden huipulle.

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

Tuulivoimat tulee sijoittaa keskitetyksi 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 selvítettävä ja otettava huomioon tuulivoimaloiden vaikutukset ilmaluontotutuksiin ja puolustusvoimien radioyhteyksiin sekä pyydyttävä Puolustusvoimien lausunto asiasta.

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

Poronhoitoalueella on turvattava poronhoidon ja muiden luontaiselinkeinojen alueidenkäytölliset 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. Rakennuspaikoja 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 pyydyttävä lausunto alueen kunnilta, Lapin liitolta, aluehallintoviranomaisilta, 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 ohjearvoista.

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

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

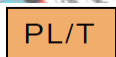
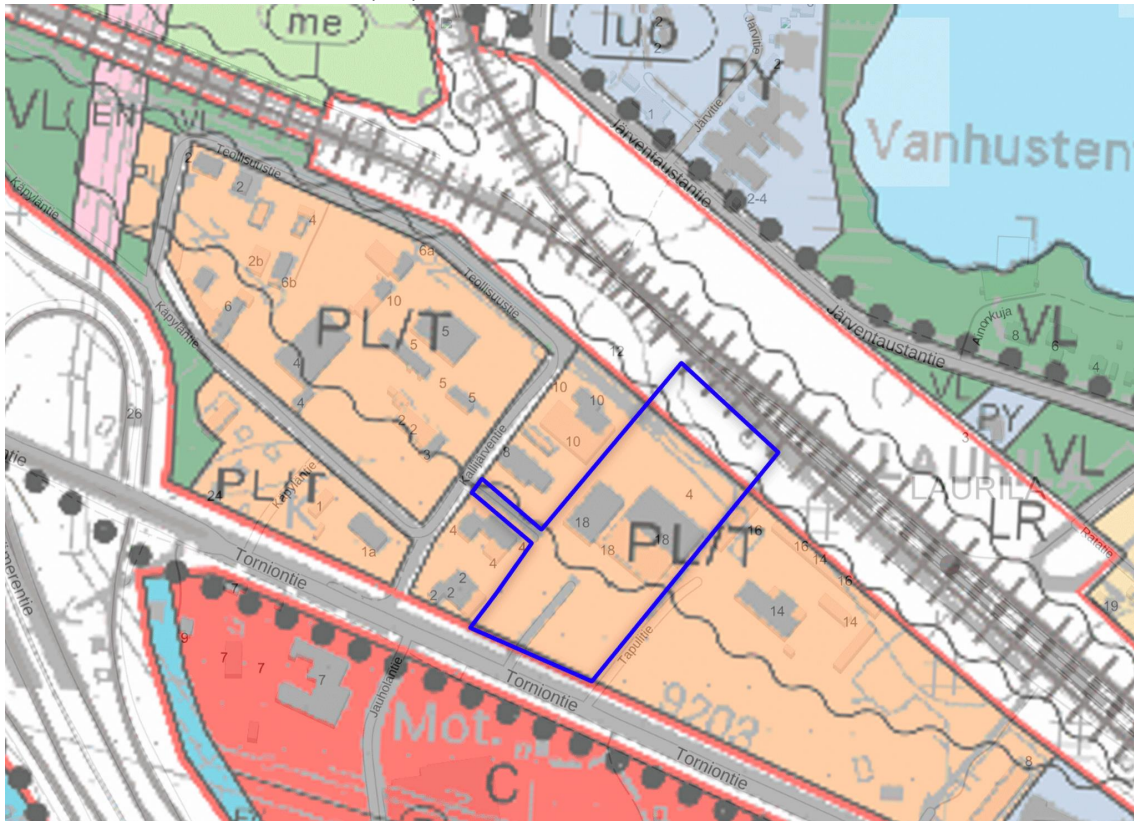
RAKENTAMISRAJOITUS:

Maankäyttö- ja rakennus lain 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus on voimassa virkistys- ja suojelualueeksi taikka liikenteen tai teknisen huollon verkostoja 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 pohjavesialueita. Rajoitus ei koske tuulivoimaloiden (tv) ja tuulivoimatuotannon suunnittelun soveltuvia (tv1) alueita.

2. Ote Länsi-Lapin maakuntakaavasta keskeisine merkintöineen ja määräyksineen. Suunnittelualueen sijainti osoitettu keltaisella.

3.2 Yleiskaava

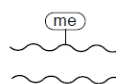
Alueella on voimassa Keminmaan valtuuston 13.11.2003 hyväksymä keskusta-alueen oikeusvaikutteinen yleiskaava, jossa alue on merkinnällä PL/T eli lähipalvelujen alue/teollisuusalue. Lisäksi koillispääty kiinteistöstä sijaitsee yleiskaavassa rautatieliikenteen alueella (LR).



LÄHIPALVELUJEN ALUE/TEOLLISUUSALUE.



RAUTATIELIIKENTEN ALUE.



MELUALUE.

Merkintä osoittaa alueen, jonka sisäpuolella liikennemelu ylittää 55 dB.

3. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta keskeisine merkintöineen ja määräyksi-neen.

4 Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavan laatiminen on lähtenyt maanomistajan aloitteesta.

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

5 Selvitettävät asiat

Kaavaa laadittaessa tehdään tarpeellisilta osin AKL 9 §:n mukaiset selvitykset. Alueelta on laadittu jo aiemmin luontoselvitys.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutuminen alueella selvitetään. Valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista on alustavasti tunnistettu seuraavat tätä asemakaavaa koskevat tavoitteet:

- ✓ Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- ✓ Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

6 Laadittavat vaihtoehdot

Kaavoituksen yhteydessä laaditaan tarpeelliset vaihtoehdoiset maankäytön mallit ja suoritetaan niiden vaikutusten sekä ratkaisujen perusteiden arviointi.

7 Arvioitavat vaikutukset

Kaavoituksen yhteydessä selvitetään ja arvioidaan mm. seuraavanlaisia kaavan toteutumisesta aiheutuvia vaikutuksia:

- ✓ Ympäristövaikutukset (vaikutukset luonnonympäristöön; kasvillisuuteen sekä pinta- ja pohjavesiin)
- ✓ Vaikutukset maisemaan, rakennettuun ympäristöön, kulttuuriympäristöön ja muinaisjäännöksiin
- ✓ Liikenteelliset vaikutukset

8 Osalliset

Selvityksen perusteella osallisia ovat:

Maanomistajat ja asukkaat:

- ✓ Maanomistaja
- ✓ Alueen lähiympäristön maanomistajat ja asukkaat (kunta, yksityiset)

Yhdyskuntatekniikka

- ✓ Keminmaan Energia ja Vesi Oy

Kunnan hallintokunnat:

- ✓ Tekninen lautakunta
- ✓ Meri-Lapin ympäristölautakunta

Viranomaiset:

- ✓ Lupa- ja valvontavirasto
- ✓ Elinvoimakeskus
- ✓ Lapin Liitto
- ✓ Lapin hyvinvointialue / Lapin pelastuslaitos
- ✓ Tornionlaakson museo
- ✓ Väylävirasto

9 Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

- ✓ Kaavoitustyön vireilletulo kuulutetaan, OAS ja kaavaluonnos asetetaan yhtä aikaa nähtäville 03-04/2026. Luonnokset ovat nähtävillä kunnanvirastolla sekä kunnan internetsivuilla. MRA 30§ mukaisesti varataan osallisille tilaisuus mielipiteen esittämiseen.
- ✓ Suunnitelmia tarkennetaan saadun palautteen perusteella. Kaavaehdotuksen laadinta 09/2026.

- ✓ Kaavaehdotus nähtävillä alueidenkäyttölain 65 § mukaisesti. Pyydetään tarvittavat lausunnot viranomaisilta. Kunnanhallitus käsittelee ehdotuksen nähtävilläoloajan jälkeen 10-11/2026.
- ✓ Kunnanhallitus hyväksyy vaikutuksiltaan vähäiset asemakaavat (hallintosääntö 26 §). Kaavamuutos kunnanhallituksen käsittelyyn 12/2025.

10 Alustava aikataulu

OAS:n laadinta	2/2026
Luonnosvaiheen selostuksen ja kaavakartan laadinta	2-3/2026
Vireilletulo (Alueidenkäyttölaki 63 §)	3-4/2026
Valmisteluvaiheen kuuleminen (Alueidenkäyttölaki 30 §)	3-4/2026
Kaavaluonnoksen ja -selostuksen tarkistus ehdotusvaiheeseen	4/2026
Kaavaehdotuksen nähtävilläpito (Alueidenkäyttölaki 65 §)	5-6/2026
Kunnanvaltuuston hyväksymiskäsittely	6-7/2026

11 Kaavoitusprosessin kulku

Kuulutukset kunnan ilmoituslehdessä:

- ✓ __.__.2026 kuulutus asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläpidosta.
- ✓ __.__.2026 kuulutus asemakaavamuutoksen valmisteluvaiheen kuulemisesta ja valmisteluaineiston nähtävilläpidosta
- ✓ __.__.2026 kuulutus asemakaavamuutosehdotuksen julkisesta nähtävilläpidosta

12 Yhteystiedot

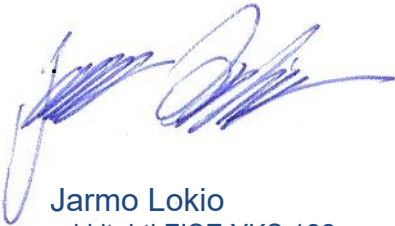
Kaavoituksesta ja maankäytöstä vastaa Keminmaan kunnassa ja yhteyshenkilönä asemakaavaprosessin osalta toimii:

- ✓ maankäyttöpäällikkö Hannu Juopperi (puh. 040 731 4559)
hannu.juopperi@keminmaa.fi
Kunnantie 3, 94400 Keminmaa

Konsulttina ja kaavanlaatijana toimii:

- ✓ arkkitehti Jarmo Lokio (puh. 044 700 2155)
jarmo.lokio@lokio.fi, Arkkitehtitoimisto Jarmo Lokio Oy
Hannintie 24, 97110 RAUTIOSAARI

Rovaniemellä 18.3.2026



Jarmo Lokio
arkkitehti FISE YKS 122