

ASEMAKAAVASELOSTUS PALVELUALUEEN KORTTELIT: 3085 JA 3088 ASEMAKAAVAMUUTOS



Sijaintikartta.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta:	Keminmaa
Kunnanosa:	12. kunnanosa Palvelualue
Kaavatunnus:	241–12-A153
Korttelit:	3085,3088
Kaava:	Asemakaava
Kaavan laatija:	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 25.3.2026 ja valmisteluaineisto(kaavaluonnos) nähtäville 25.3-9.4.2026
 Kuulutus asemakaavaehdotuksen nähtävilläolosta 12.6.2026
 Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo 15.6 – 30.6.2026
 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 liittäminen 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 muinaisjäännöksiä 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.

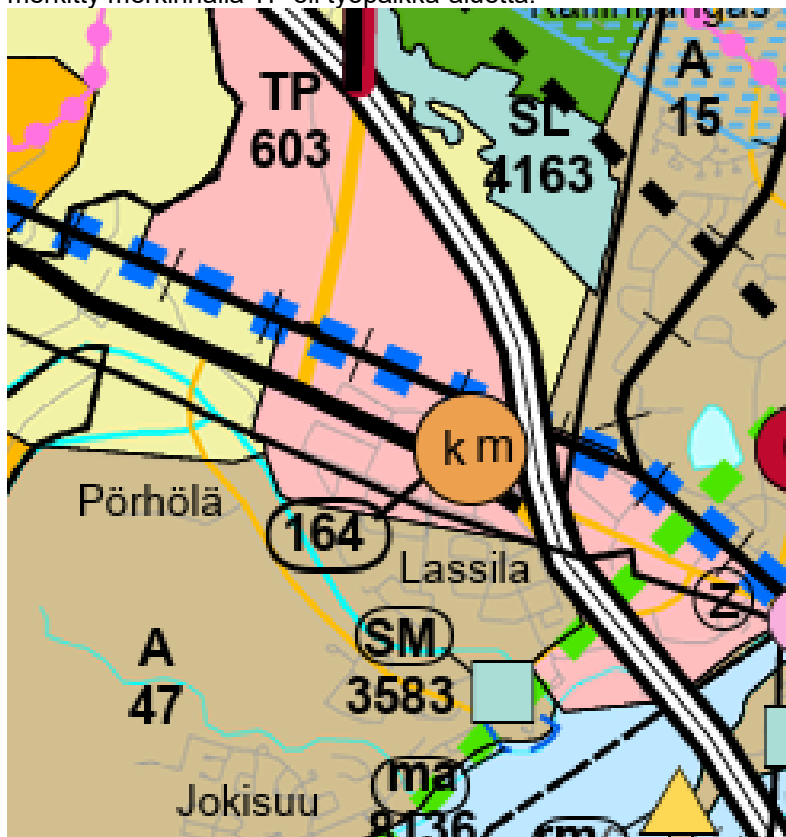
Maanomistus

Alue on yksityis- sekä Keminmaan kunnan omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

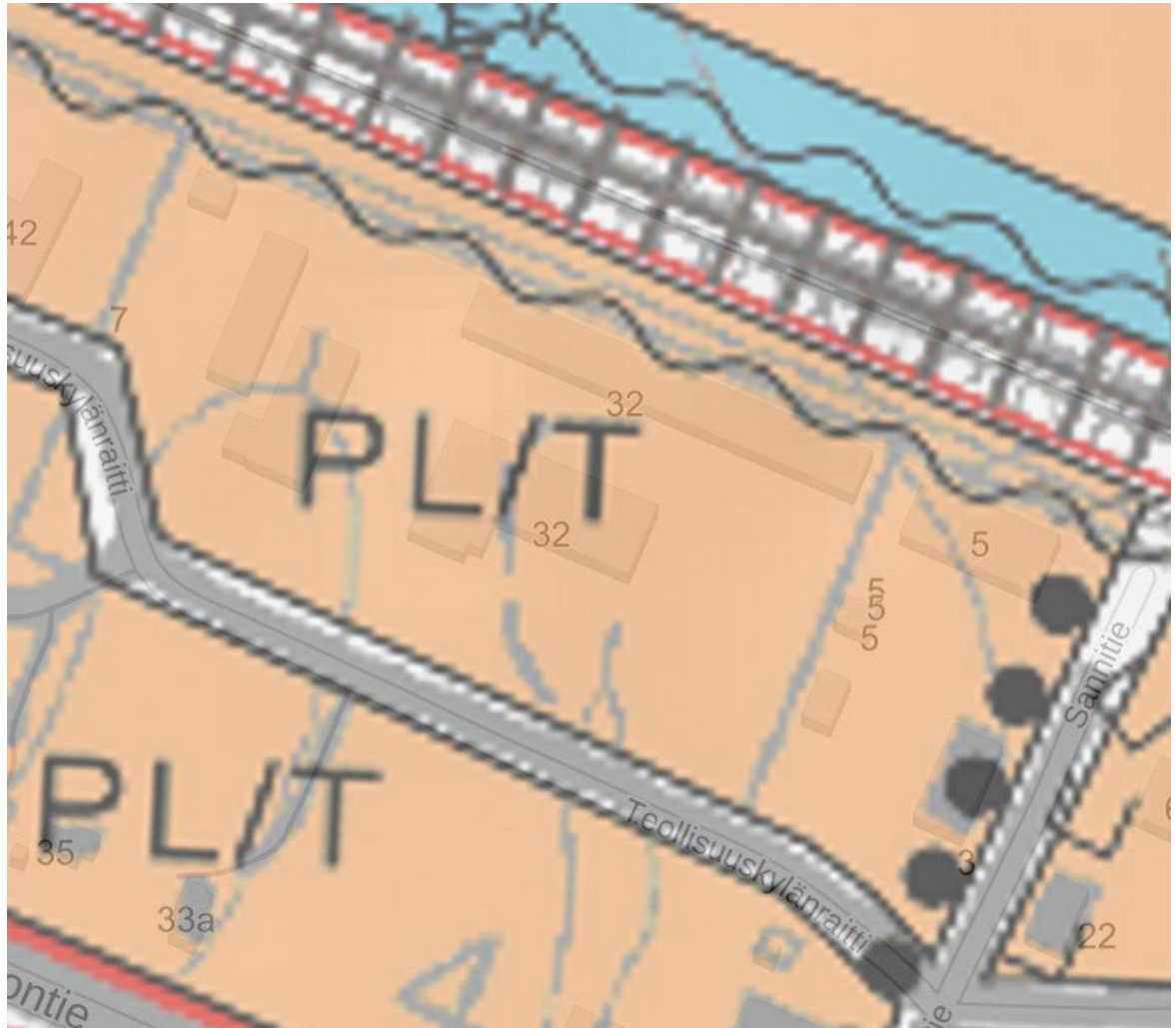
Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 19.2.2014 vahvistamassa Länsi-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty merkinnällä TP eli työpaikka-alue.



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 15.-30.6.2026.

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 virkistyksellistä 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

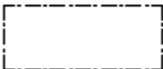
Asemakaavalla ei ole vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.

Muut vaikutukset

Kaavamuutosalueella ei ole muita vähäistä suurempia vaikutuksia.

5.3 Kaavamerkinnot 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.
TEOLLISUUSKYLÄNR	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
$e=0.4$	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 12.6.2026

Hannu Juopperi
kaavoittaja
Keminmaan kunta, tekniset palvelut