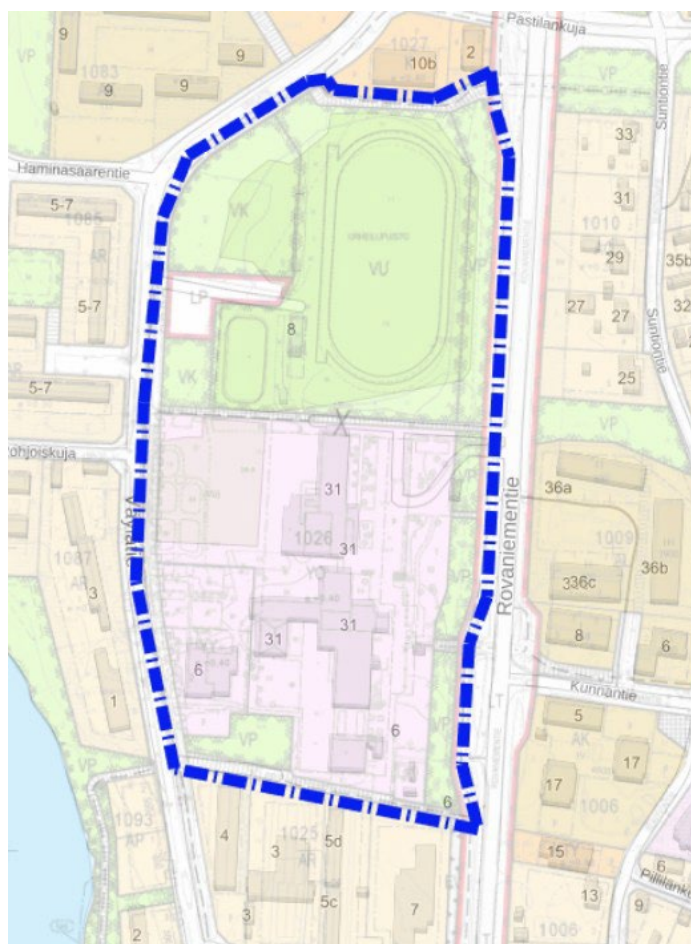


ASEMAKAAVASELOSTUS KOULUKESKUKSEN ASEMAKAAVAMUUTOS



Sijaintikartta.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta:	Keminmaa
Kunnanosa:	1. kunnanosa Keskusta
Kaavatunnus:	241-1-A152
Korttelit:	1026
Kaava:	Asemakaava
Kaavan laatija:	Kaavoittaja Hannu Juopperi, Keminmaan kunta, tekniset palvelut

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Keskustan kunnanosassa käsittäen koulukeskuksen ympäristöineen.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on: Koulukeskuksen 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 koulukeskuksen aluetta. Kaavamuutoksessa tarkastellaan muun muassa rakennusalueiden rajojen muutostarpeita vastaamaan nykyistä ja tulevaa alueen käyttöä, toiminnallisia vaatimuksia sekä Väylätien puoleisten liittymäkieltojen poistamista, mikä mahdollistaa uuden tai parannetun ajoneuvoliittymän toteuttamisen koulukeskuksen alueelle liikenneturvallisuus ja toimivuus huomioon ottaen. Tontin 1 pohjoispuolen kevyen liikenteen väylä poistetaan kokonaisuudessaan liikenneturvallisuuden parantamiseksi sekä uuden koulukeskuksen vaatiman lisätilan vuoksi. Kevyen liikenteen väylän poistamisella on tarkoitus ohjata kulku Rovaniementien ja koulukeskuksen risteyksestä Rovaniementien alittavaan alikulkuun.

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 koulu- ja urheilukäyttöön

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 keskusta-aluetta.

Palvelut

Palvelut sijaitsevat kaavamuutosalueen ympäristössä

Virkistys

Kaavamuutosalueen pohjoispuolella sijaitsee leikkipuisto sekä urheilukenttä oheistoimintoihin

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 sähköverkostoihin.

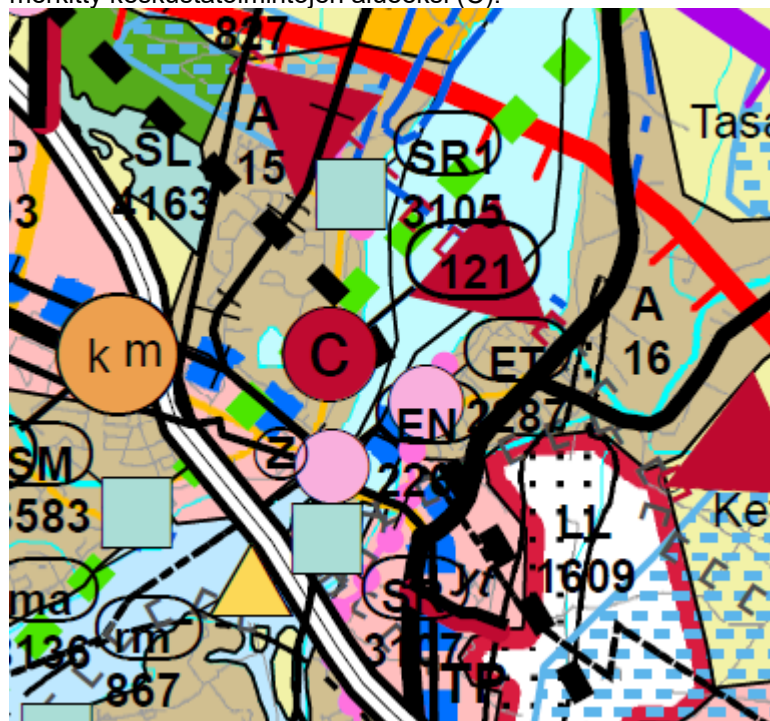
Maanomistus

Alue on kokonaisuudessaan kunnan omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 19.2.2014 vahvistamassa Länsi-Lapin maakuntakaavassa suunnittelualue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C).

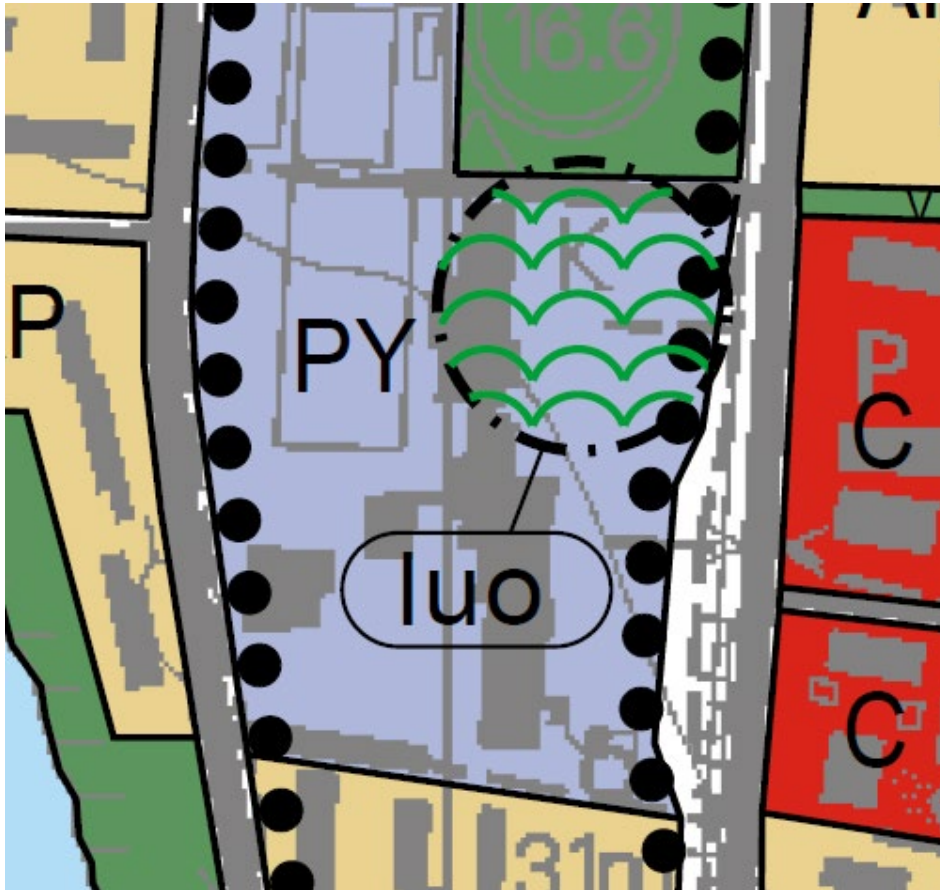


Keskustatoimintojen alue

Merkinnällä osoitetaan keskustahakuisten palvelu-, hallinto-, ja muiden toimintojen alueita, sisältäen myös asumista sekä liikenne-, puisto- ja viheralueita.

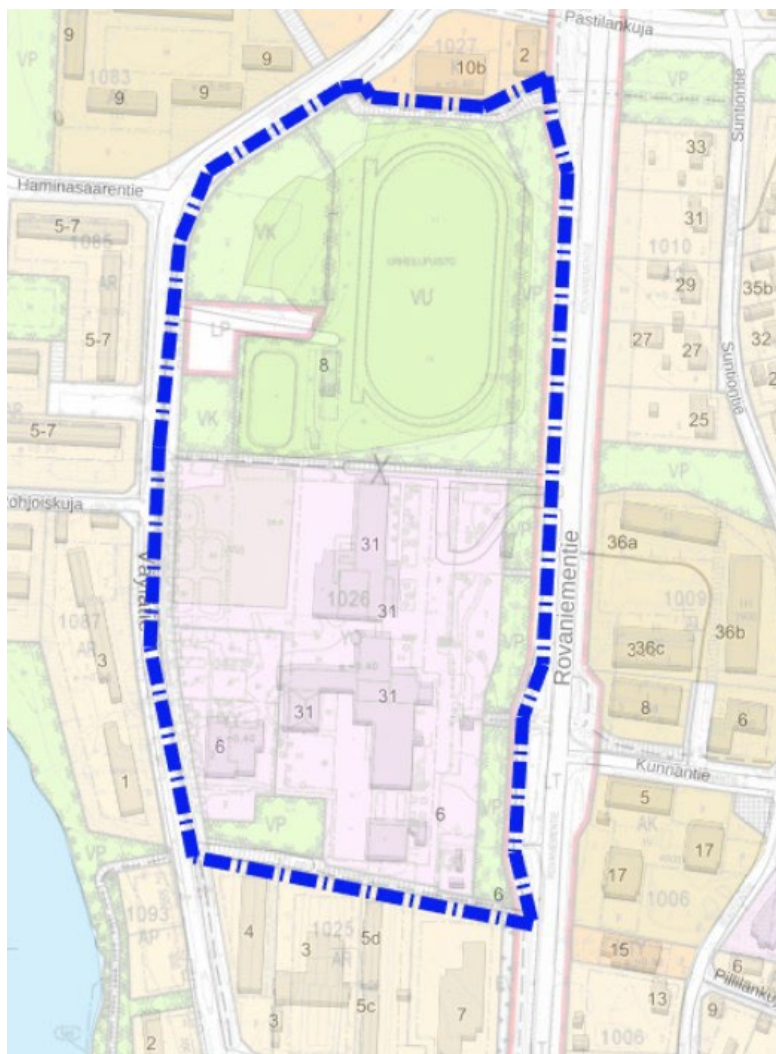
Yleiskaava

Alueella on voimassa valtuuston 13.11.2003 hyväksymä Keminmaan keskusta-alueen oikeusvaikutteinen yleiskaava, jossa nyt muutettava asemakaava-alue on merkitty julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY)



Asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa 10.5.2007 valtuuston hyväksymä asemakaava.



4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavamuutoksen laatiminen on tullut tarpeelliseksi uuden koulukeskuksen rakentamisen yhteydessä.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Alueella on 10.5.2007 valtuuston hyväksymä asemakaava. Kunnanhallitus on päättänyt 10.2.2026 § 70 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 parantaa alueen liikenneturvallisuutta, kehittää ja ajantasaistaa koulukeskuksen aluetta.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Mitoitus ja alueet

Asemakaavamuutosalueen pinta-ala on 4,94 hehtaaria, josta 4,1 ha on YO ja YY-korttelialuetta sekä 0,84 ha virkistys- ja katualueita. Rakennusoikeutta alueella on 14 040 k-m².

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

Kaavamuutoksella mahdollistetaan koulukeskuksen alueen toiminnallinen kehittäminen sekä liikennejärjestelyjen parantaminen. Ratkaisu tukee turvallisia ja toimivia liikkumisympäristöjä sekä parantaa alueen palveluiden saavutettavuutta.

2. Tehokas liikennejärjestelmä

Liittymäkiellon poistaminen mahdollistaa ajoneuvoliittymän toteuttamisen tai kehittämisen siten, että liikenneturvallisuus ja alueen saavutettavuus paranevat.

3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Kaavamuutos mahdollistaa koulukeskuksen alueen kehittämisen siten, että alueen liikennejärjestelyt voidaan toteuttaa turvallisemmiksi erityisesti koululaisten ja muun kevyen liikenteen näkökulmasta. Kaava ei aiheuta uusia ympäristö- tai terveysriskejä.

4. Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Kaavamuutos kohdistuu olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön eikä laajenna yhdyskuntarakennetta uusille alueille. Ratkaisu tukee valtakunnallisten tavoitteiden mukaista yhdyskuntarakenteen eheyttämistä sekä olemassa olevien alueiden kehittämistä.

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 Kaavamerkinnät ja –määräykset

ASEMAKAAVAMERKINNÄT- JA MÄÄRÄYKSET

	Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
	Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
	Puisto.
	Leikkipuisto.
	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
	Yleinen pysäköintialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
	Ohjeellinen rakennusala.
1026	Korttelin numero.
2	Ohjeellisen tontin numero.
ROVANIEMENTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
III	Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Jalankululle ja pyöräilylle varattu katu
	Jalankululle ja pyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.
	Jalankululle varattu katu
	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
	Huoltorakennukselle varattu alueen osa

Rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa.

Autopaikkoja varattava seuraavasti:

- Julkiset palvelutilat: 1 ap/100 m² kohti.
- Oppilaitokset 1 ap/100 m² kerrosalaa

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