



KORTTELIN 3073 ASEMAKAAVAMUUTOS



Kaavatunnus:

KAAVASELOSTUS 16.10.2026

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta on kuulutettu 24.3.2026
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä (MRA 30§) 24.3.2026 ->
Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §) 27.4.-27.5.2026.
Asemakaavaehdotus nähtävillä (MRA 27 §) x.x-y.y.2026
Kunnanhallitus __.__.2026, __ §
Asemakaavan selostus koskee 16.10.2026 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	13

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
Liite 5	Vastineet ehdotusvaiheen lausuntoihin ja muistutuksiin (täydentyy myöhemmin)

Lähteet:

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

Keminmaan kunnan rakennusjärjestys, valtuusto § 11, 6.2.2014.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kunnanhallituksen päätös käynnistää asemakaavamuutos 9.12.2025 §688
Vireilletulokuulutus ja kuulutus valmistelumateriaalin nähtävilläolosta: 24.3.2026
OAS:n nähtävilläolo 24.3.2026 ->
Asemakaavan valmistelumateriaalin nähtävilläolo 27.4.-27.5.2026
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 palvelualueita, 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 luonnontilaista ympäristöä. Alueella ei ole (Suunnittelukeskus Oy 2002) tiedossa olevia uhanalaisten kasvien kasvupaikkoja eikä myöskään Metsähallituksen rekisteissä 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.

Kaavamuutosalueella on Maaperän tilan tietojärjestelmän mukaan toimiva PIMA-kohde (ID-tunnus 100332034). Lisäksi kaavamuutosalue sijoittuu alueelle, jossa Geologian tutkimuskeskuksen tuottaman Happamat sulfaattimaat -kartta-palvelun mukaan happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys on suuri.

Maisema

Alueella ei ole kulttuuriympäristöohjelmiin kuuluvia tai perinnemaisemakohteita.

Pinta- ja pohjavedet

Alueen pintavedet ohjataan kaava-alueen itäreunaa rajaavan Tapulitien itäpuolella sijaitsevaan avo-ojaan.

Alue ei sijoitu pohjavesialueelle.

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, joka toimii pääasiassa ulko-varastointialueena (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 sähköverkkoihin sekä järjestetty jätehuolto. Liikenteellisesti alue tukeutuu suoraan Torniontiehen. Alueella ei ole rakennettua hulevesiverkostoa.

3.1.4 Maanomistus

Kaavamuuotosalue on osittain yksityisessä omistuksessa ja osittain Väyläviraston hallinnoimaa valtion maata. Keminmaan 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). Kaavamuuotosalue sijaitsee Perämerenkaaren kehittämisvyöhykkeellä ja kaupunkikehittämisen kohdealueella (kk 8500).



Työpaikka-alue /-kohde

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



Perämeren kaari

Merkinnällä osoitetaan kansainvälisesti ja valtakunnallisesti tärkeä kehittämisvyöhyke

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

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 maankäytön taloudelliset ja ympäristölliset vaikutukset sekä turvata maaseuran ja luonnontalouden erityispiirteet ja luonnon kehityskulkujen alueellinen edustavuus. Maankäytön rannikon luonnon- ja kulttuuriperinnön kansainvälisten arvojen säilymistä ja matkailullista hyödyntämistä tulee edistää.



Voimajohto



Kaupunkikehittämisen kohdealue

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

Alueen suunnitteluun lähtökohtana 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 loistitikan muutoksiin. Suunnittelussa on otettava huomioon alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriperintöarvot.



Päärata



Voimajohto



Raideliikenteen kehittämisikävä

Merkinnällä osoitetaan raideliikenteen kehittämiseen liittyvät yhteystarpeet.

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



Taajamatoimintojen alue

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



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 palvelutarjonassa aiheudu alueellisia tai väestöryhmittäisiä palvelujen saavutettavuuden kannalta kielteisiä muutoksia.

KOHDEKOHTAISET SUUNNITTELMAMÄÄRÄYKSET:

km 164 (Keminmaa): Alueelle saa sijoittaa kaupan myymälätiloja yhteensä enintään 48 000 k-m2. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa vain sellaista merkitykseltään seudullista vähittäiskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustella syytä 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 Kemijoen länteen päin. Alueella on työvoimavaltaista toimintaa ja palveluja mm. Citymarket, autokauppoja ja paljon muita yritystoimintaa (noin 100 yritystä). Alueeseen kuuluu laajennusalueita jäämäärinä molemmin puolin. Työpaikka-alue sijaitsee Perämerenkaaren kehittämisvyöhykkeellä ja kaupunkikehittämisen kohdealueella (kk 8500).		
Varausperuste	Seudullisesti merkittävä työpaikka-alue.		
Kehtämisperiaate	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 muinaismuistikohteena (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 8136).		

KOKO MAAKUNTAKAAVA-ALUETTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET:

SUUNNITTELMAMÄÄRÄYKSET:

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), asuuntovaltaisten alueiden (AA) ja keskuskylä (at) ulkopuolella vapaan rantaviivan osuus tulee olla vähintään puolet muunnetusta rantaviivasta. Pysyvän asutuksen sijoittumisesta 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 päteiden, matkailu- ja palvelualueiden, retkeilyreitien 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 arvoille 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.

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 eläimistöön, 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 ilmalähtövoimien ja puolustusvoimien radioyhteyksiin sekä pyydettyä Puolustusvoimien lausunto asiasta.

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

Poronhoitoalueella on turvattava poronhoidon ja muiden luontaiselinkeinojen alueidenkäyttöliset 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 pyydetty lausunto alueen kunnilta, Lapin liitolta, aluehallintoveranomaisilta, Paliskuntain yhdistykseltä, alueen paliskunnilta sekä muilta yhteisöiltä, joiden toimialaan suunnitelma liittyy.

Meluhaajojen 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 muinaisjäännös, on neuvoteltava Museoviraston kanssa. Ilman muinaismuistolain nojalla annettua lupaa on kiinteän muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Määräys koskee myös vedenalaisia muinaisjäännöksiä.

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

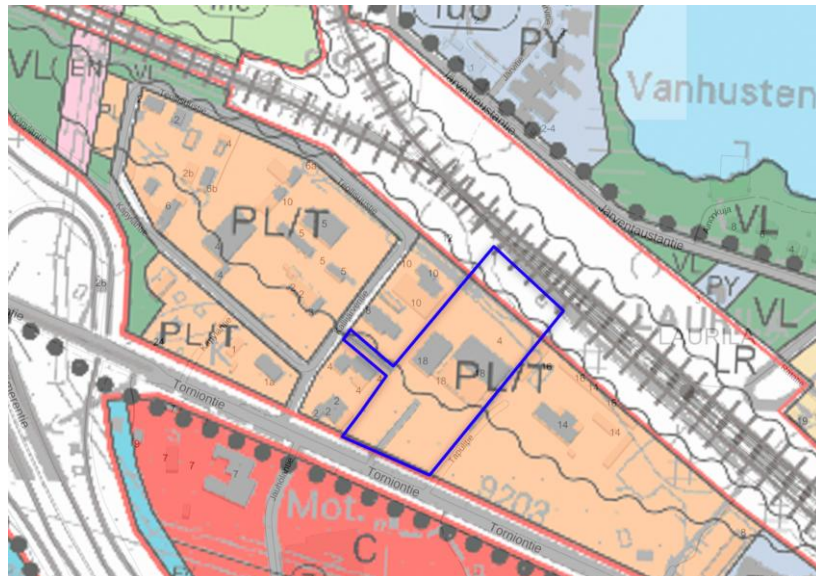
RAKENTAMISRAJOITUS:

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 pohjavesialueita. Rajoitus ei koske tuulivoimaloiden (tv) ja tuulivoimatuotannon suunnitteluun soveltuvia (tv1) alueita.

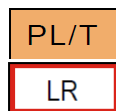
Karttaote Länsi-Lapin maakuntakaavasta keskeisine merkintöineen ja määräyksineen.

Yleiskaava:

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

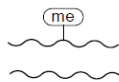


Karttaote Keminmaan keskusta-alueen oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta keskeisine merkintöineen ja määräyksineen.



LÄHIPALVELUJEN ALUE/TEOLLISUUSALUE.

RAUTATIELIIKENTEN ALUE.



MELUALUE.

Merkintä osoittaa alueen, jonka sisäpuolella liikennemelu ylittää 55 dB.

Asemakaava:

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



Karttaote Keminmaan ajantasakaavasta, johon muutosalue on rajattu sinisellä.



Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

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

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 24.3.2026. 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 24.3.2026.



Kuva 4. Näkymä kaavamuutosalueen kiinteistön takaosaan, joka sijaitsee ranta-alueella (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 27.4.-27.5.2026. Valmisteluvaiheen lausunnot ja vastineet niihin on kaavaselostuksen liitteenä 4. Valmisteluvaiheesta ei jätetty mielipiteitä.

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, koska kaavamuutoksen todettua vaikutukset jäävät vähäisiksi. Kaavan valmistelumateriaalista pyydetään lausunnot viranomaisilta sekä muilta sidosryhmiltä, joiden palautteen perusteella laaditaan kaavaehdotus, mistä pyydetään erikseen viranomaistahojen 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 asemakaavamuutosta koskevat seuraavat VAT:t:

3.1 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Kaavamuutos luo vähäisessä määrin edellytyksiä elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi kun maankäyttö muutetaan mahdollistaen aiempaa laajemmat toiminnan kehittämismahdollisuudet. Lisäksi kaavamuutos tukeutuu ensisijaisesti 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 Asemakaavaratkaisu

Kaavaehdotusta on päivitetty saatujen lausuntojen perusteella.

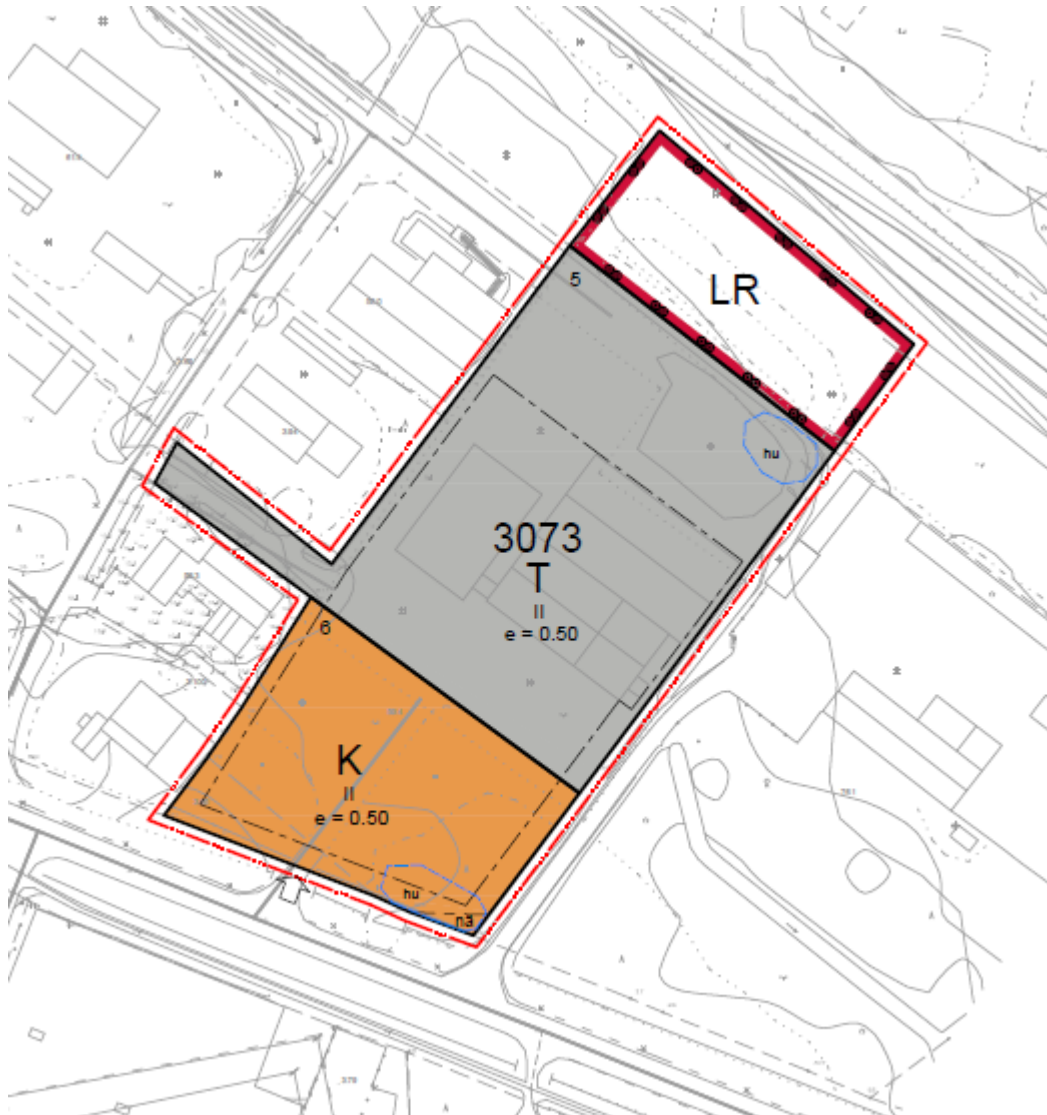
Kaava-alueen pohjoisosa on osoitettu rautatiealueeksi (LR) yleiskaavan mukaisesti.

Kaava-alueen keskiosa on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten kortteli-alueeksi (T) ja sen rakennusaloja on päivitetty vastaamaan nykyisen rakennuskannan sijainti, minkä myötä rakentamista ei voi osoittaa nykyistä lähemmäs rata-aluetta. Korttelialueen kerroskorkeus on II ja rakennusoikeutta on $e = 0.50$.

Kaava-alueen eteläosa on osoitettu kaavamuutoksen tavoitteiden mukaisesti liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Korttelialueen kerroskorkeus on II ja rakennusoikeutta on $e = 0.50$.

Ohjeellisten hulevesien viivytysalueiden sijainteja sekä hulevesimääräyksiä on tarkennettu.

Kaavamääräyksiä on päivitetty myös mm. happamien sulfaattimaiden sekä melu-, värinä- ja runkomeluasioiden osalta.



Kuva 5. Asemakaavaehdotus 16.10.2026.

5.1.1 Hulevesien hallinta

Nykyisellään suunnittelualueen hulevedet ohjataan kaava-alueen itäreunaa rajaavan Tapulitien itäpuolella sijaitsevaan avo-ojaan. Alueella ei ole hulevesiverkostoa. Asemakaavaratkaisu ei mahdollista merkittäviä muutoksia verrattuna nykyiseen rakentamiseen, joten vaikutukset hulevesiin eivät muutu olennaisesti nykyisestä. Jatkossakin hulevedet ohjataan edellä mainittuun paikkaan kaava-alueella viivyttämisen jälkeen.

Kaavassa on osoitettu ohjeelliset hulevesien viivytyspaikat, joiden sijaintia voi tarkentaa rakentamislupavaiheessa tehtävän tarkemman suunnittelun yhteydessä. Viivytyspainanteiden on tarkoitus minimoida ojan virtaaman vaikutuksia.

Alueen luonne huomioiden kaavassa on huomioitu vettä läpäisemättömien pintojen suuri pinta-ala alueella. Lisäksi kaavassa huomioidaan mahdollisten happamien sulfaattimaiden vaikutus hulevesiin. Hulevesiä ei saa johtaa tie- eikä rata-alueelle.

5.2 Kaavan rakenne

5.2.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 2,5616 ha, josta teollisuusalueeksi (T) jää 1,4471 ha ja liike- sekä toimistorakennusten korttelialueeksi muodostuu 0,6748 ha. Rautatiealueeksi on osoitettu 0,4397 ha.

Muutoksella kortteliin 3073 muodostuvien tonttien 5 ja 6 tonttitehokkuus $e=0,50$ säilyy nykyisenä. Koska rakentamisalueen koko pienenee, kun huomioidaan alueelle osoitettu rautatiealue, kaava-alueen kokonaisrakennusoikeus pienenee nykyisestä.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaava ei aiheuta muutoksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.

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

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

5.3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

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

5.3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

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

5.3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

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

5.3.6 Muut vaikutukset

Muita vaikutuksia ei ole tiedossa.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

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

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ovat alueidenkäyttölain mukaisia ja niiden käyttö on vakiintunut vuosien kuluessa.

Asemakaavamääräykset ovat tyypillisiä 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 2027.

Rautiosaaressa 16.10.2026


Jarmo Lokio
arkkitehti YKS 122

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Keminmaa	Täyttämispvm	20.10.2026
Kaavan nimi	Käpylä, kortteli 3073 asemakaavamuutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	9.12.2025
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	241-11-A154
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,5743	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,5743

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

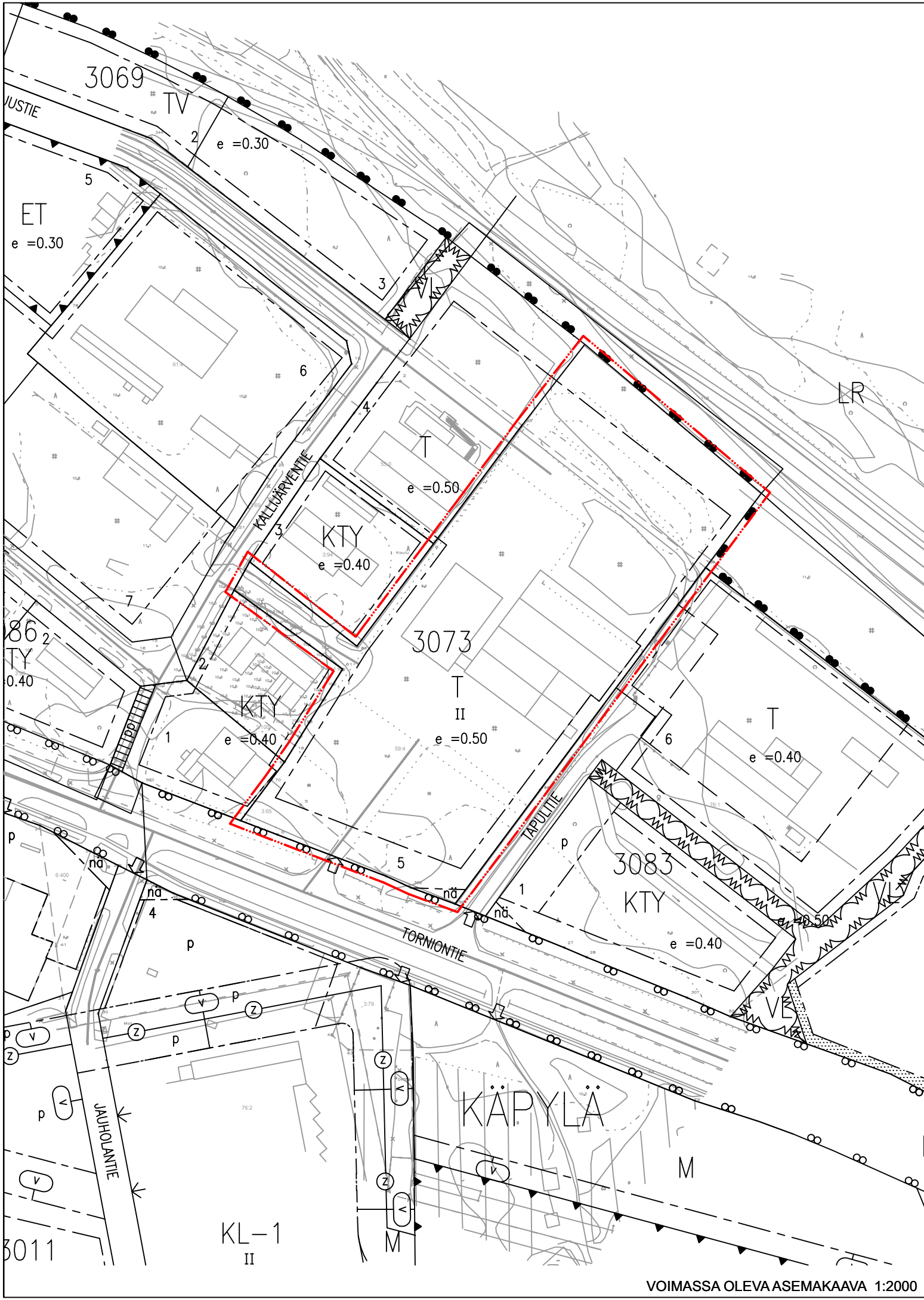
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	2,5743	100,00	0	0,00	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,7126	27,7			0,7126	
T yhteensä	1,4077	54,7			-1,1666	
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,4540	17,6			0,4540	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	2,5743	100,00	0	0,00	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,7126	27,7			0,7126	
K	0,7126	100,0			0,7126	
T yhteensä	1,4077	54,7			-1,1666	
T	1,4077	100,0			-1,1666	
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,4540	17,6			0,4540	
LR	0,4540	100,0			0,4540	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

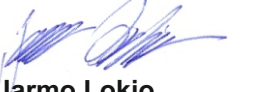


ASEMAKAAVAMERKINNÄT

- T** Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
- K** Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- LR** Rautatiealue.
- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
- 3073** Korttelin numero.
- Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- e = 0.12 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
- 5 Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
- Rakennusala.
- Yleisen tien näkemäalueeksi varattu alueen osa.
- Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
- hu Ohjeellinen hulevesien viivytysalue.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

- Rakentamattomat jäävät korttelinosat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, tulee pitää puistomaisessa kunnossa.
- Tonteilla on varattava autopaikkoja vähintään seuraavasti:
 - 1 autopaikka / 50 kerrosalaneliometriä
 - 1 autopaikka / 1,5 työpaikkaa
- Kaava-alueella tulee huolehtia hulevesien asianmukaisesta hallinnasta. Rakentamislupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien (mukaan lukien kattovedet) hallintasuunnitelma. Erityisesti laajoilla vettä läpäisemättömillä pinnoilla, kuten pysäköintialueilla, tulee huolehtia riittävä hulevesien viivytys sekä laadullinen käsittely ennen niiden johtamista eteenpäin. Hulevedet tulee johtaa viranomaisen erikseen määräämään purkupaikkaan. Hulevesiä ei saa johtaa tie- eikä rata-alueelle.
- Kiinteistön omistaja tai haltija vastaa kiinteistönsä hulevesien hallinnasta (AkL 103 e §). Hulevesiverkoston toiminta-alueella on liityttävä hulevesiverkostoon. Hulevesiverkostoon liittymättömillä kiinteistöillä hulevedet tulee ensisijaisesti hoitaa kiinteistön alueella tarvittaessa kivipesää käyttäen ja toissijaisesti hulevedet on mahdollista johtaa kadun sivuojaan.
- Rakentamisessa tulee estää potentiaalisten happamien sulfaattimaiden hapettuminen. Happamoitusmiriski on otettava huomioon rakenteiden suunnittelussa, kaivutöissä, massanvaihdoissa, maa-aineksen läjityksessä ja hulevesien hallinnassa happamoitumishaittojen ennaltaehkäisemiseksi.
- Maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointi on tehtävä ennen rakentamiseen ryhtymistä.
- Rakennusten liike- ja toimistotiloissa tulee alittaa valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset sisämelutason ohjearvot. Melutaso liike- ja toimistohuoneistojen sisällä ei saa ylittää päiväohjearvoa 45 dBA (LAeq).
- Rakennusten liike- ja toimistotiloissa runkomelutaso ei saa ylittää tasoa 45 dB (Lprn).
- Junaradan ja tieliikenteen vaikutukset tärinään tulee huomioida tarpeellisilta osin rakennusten perustamistavassa.

 KEMINMAAN KUNTA LUONNOS 18.3.2026 Mittakaava 1: 2 000		Vireilletulokuulutus 24.3.2026 Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA §30) 27.4.-27.5.2026 Kaavaehdotus nähtävillä (MRA §27) ____.-____.2026 Kunnanhallitus _____.2026, §__
ASEMAKAVAEHDOTUS 16.10.2026 Kunnanosa: Käpylä Kortteli: 3073		ASEMAKAAVAMUUTOKSELLA MUODOSTUU Kunnanosa: Käpylä Kortteli: 3073 tontti 5
Tämä pohjakartta on alueidenkäyttölain 54 a § (11.4.2014/323) mukainen ja ajan tasalla. Keminmaa 10.3.2026 Hannu Juopperi maankäyttöpäällikkö		Kavasuunnittelija: Miisa Saukkonen, arkkitehti YKS 727 Rautiosaaressa 16.10.2026  Jarmo Lokio arkkitehti YKS-122 



Keminmaan kunta

KORTTELIN 3073 ASEMAKAAVAMUUTOS



Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 16.10.2026



ARKKITEHTITOIMISTO
JARMO LOKIO OY

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.

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), asuntovaltaisten alueiden (AA) ja keskuskylä (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 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 niemen kärkeihin 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.

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 eläimistöön, 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 selvitetävä ja otettava huomioon tuulivoimaloiden vaikutukset ilmapölyntätyksiin 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. 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, 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 ohjeista.

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.

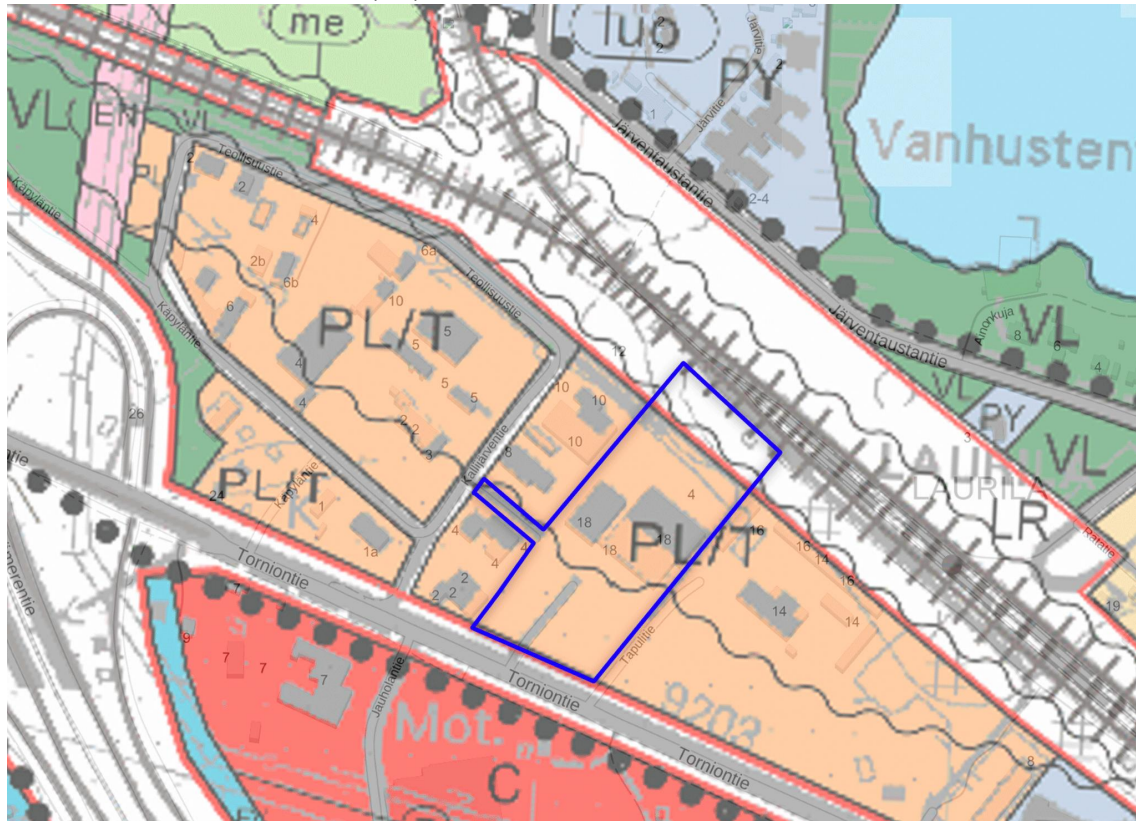
RAKENTAMISRAJOITUS:

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

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

3.2 Yleiskaava

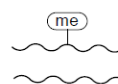
Alueella on voimassa Keminmaan valtuuston 13.11.2003 hyväksymä keskusta-alueen oikeusvaikutteinen yleiskaava, jossa alue on merkinnällä PL/T eli lähipalvelujen alue/teollisuusalue. Lisäksi koillispääty kiinteistöstä sijaitsee yleiskaavassa rautatieliikenteen alueella (LR).



LÄHIPALVELUJEN ALUE/TEOLLISUUSALUE.



RAUTATIELIIKENTEN ALUE.



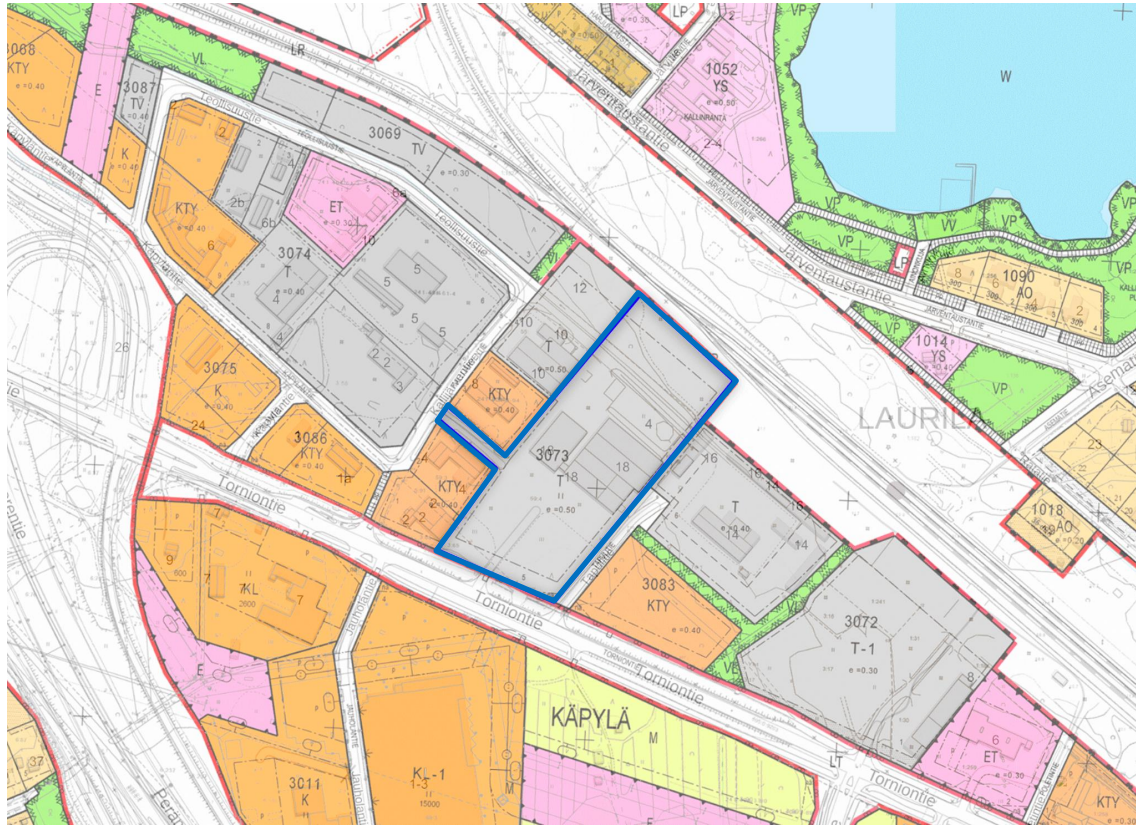
MELUALUE.

Merkintä osoittaa alueen, jonka sisäpuolella liikennemelu ylittää 55 dB.

3. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta keskeisine merkintöineen ja määräyksineen.

3.3 Asemakaava

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



Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

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

4. Voimassa oleva asemakaava keskeisine merkintöineen ja määräyksineen.

3.4 Maanomistus

Kaavoitettava alue on yksityisessä omistuksessa.

Keminmaan kunta tekee tarpeellisilta osin maanomistajien kanssa alueidenkäyttölain 91 b § mukaiset maankäyttösopimukset.

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 vaihtoehtoiset 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 muinaisjäänneksiin
- ✓ 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 §)	4-5/2026
Kaavaluonnoksen ja -selostuksen tarkistus ehdotusvaiheeseen	6-9/2026
Kaavaehdotuksen nähtävilläpito (Alueidenkäyttölaki 65 §)	11/2026
Kunnanvaltuuston hyväksymiskäsittely	12/2026

11 Kaavoitusprosessin kulku

Kuulutukset kunnan ilmoituslehdessä:

- ✓ 24.3.2026 kuulutus asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläpidosta.
- ✓ 27.4.2026 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 16.10.2026



Jarmo Lokio
arkkitehti FISE YKS 122

VALMISTELUVAIHEEN LAUSUNNOT (4 KPL) JA VASTINEET

KEMINMAA, KORTTELIN 3073 ASEMAKAAVAMUUTOS CQ1QW2

Asemakaava koskee korttelin 3073 tonttia 5.

Lausunnon antaja

1. Tornionlaakson museo	Kaavanlaatijan vastine
<p>Keminmaan kunta on pyytänyt Tornionlaakson museon lausuntoa Keminmaan asemakaavan muutoksen valmisteluaineistosta, joka koskee Käpylän kunnanosan korttelia 7073. Lausuntopyyntöön liitteenä museolle on toimitettu kaavaluonnos ja kaavaluonnoksen selostus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (18.3.2026). Alueellisena vastuumuseona Tornionlaakson museo arvioi kaavamuutosta rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.</p> <p><i>Kaavamuutosluonnos</i></p> <p>Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa siten, että se mahdollistaa liike- ja toimistorakennusten sijoittumisen korttelin 3073 alueelle Torniontien ja rautatien väliin sekä päivittää asemakaava vastaamaan nykytilannetta ja hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Kaavamuutos on käynnistetty yksityisen maanomistajan aloitteesta ja suunnittelualue on kooltaan noin 2,56 hehtaaria. Kaavaluonnoksessa suunnittelualue on osoitettu osittain <i>Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi</i> (T) ja osittain <i>Liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi</i> (K). Korttelien suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi on osoitettu II ja Tehokuusluku, eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan on $e=0.50$. Rakennusalojen reunat ulottuvat lähes suunnittelualueen reunoille asti. Korttelin molempiin päihin on osoitettu <i>Ohjeelliset hulevesien viivytysalueet</i> (hu). Yleisillä asemakaavamääräyksillä ohjataan muun muassa rakentamattomien korttelinosien hoidosta. Kaavaselostuksen mukaan muutostyössä ei ole tutkittu muita vaihtoehtoja.</p> <p><i>Suunnittelutilanne sekä rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema</i></p> <p>Suunnittelualue sijoittuu Länsi-Lapin maakuntakaavan (2015) sekä Keminmaan keskusta-alueen oikeusvaikutteisen yleiskaavan (2003) alueille. Alueella on voimassa asemakaava vuodelta 2005. Maakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu <i>Työpaikka-alueelle</i> (TP). Yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pääosin <i>Lähipalvelujen alueeksi/Teollisuusalueeksi</i> (PL/T) ja pieneltä osin <i>Rautatieliikenteen alueeksi</i> (LR). Noin puolet suunnittelualueesta sekä Torniontien että rautatien</p>	

varrelta on osoitettu *Melualueeksi* (me). Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu kokonaan *Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi* (T). Yleisten kaavamääräysten mukaan *T-alueilla voidaan rakentaa toimistotiloja enintään 205 rakennusoikeudesta sekä liikkeen tai laitoksen toiminnalle välttämättömät asunnot, kuitenkin yksi rakennus tonttia kohden. Suunnittelualueen molemmin puolin on toimitilarakennusten korttelialueita T-alueiden lisäksi.*

Suunnittelualueutta lähin valtakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristön (RKY2009) kohde, **Isohaaran voimalaitos ja Vallitunsaaren voimalaitosyhdyiskunta** sijaitsee noin 800 metrin päässä suunnittelualueen kaakkoispuolella. Valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita ei sijaitse lähistöllä. Lähin maakuntakaavassa osoitettu maakunnallisesti merkittävä rakennetun kulttuuriympäristö **Kemijoen ranta-asutus** sijaitsee noin kaksi kilometriä koilliseen suunnittelualueesta. Lähin paikallisesti merkittävä yleiskaavassa ja asemakaavassa suojeltavaksi osoitettu rakennetun kulttuuriympäristön kohde on Jauhola (Haavikko) sijaitsee noin 350 metriä suunnittelualueen eteläpuolella.

Suunnittelualueen ympäristö ja sen rakennuskanta Torniontien varrella on liikenneyhteyksien varteen 1960-luvulta lähtien rakentunutta teollisuus-, varasto-, liike-, ja toimitila-alueita. Pääosa rakennuskannasta on 1970-80-luvuilta. Suunnittelualueen rakennuskanta on 1960-, 1980- ja 2000-luvuilta. Alueen tie- maisema avoin ja taajamakuvaltaan varastoaluemainen.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Kaavoitettavalta alueelta ei tunneta ennestään muinaismuistolain (295/1963) suojaamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Kiinteistö kuitenkin sijaitsee Keminmaan vanhimman asutuksen äärellä ja lähialueilla on merkkejä keskiaikaisista ja myöhemmälle historialliselle ajalle ajoittuvista muinaisjäänöksistä. Lähin kiinteä muinaisjäänös on **Valmarinniemi** (*tunnus muinaisjäänösrekisterissä 241010037*), keskiaikainen hautauspaikka ja kirkonpaikka, joka sijaitsee noin yhden kilometrin päässä lounaassa. Lisäksi **Keminmaan kirkko**, keskiaikainen kivikirkko ja valtakunnallisesti merkittävä arkeologinen kohde (*tunnus muinaisjäänösrekisterissä 1000014855*) sijaitsee kohteesta noin 1,8 kilometrin päässä koilliseen.

Keskeisellä paikalla ja radan varressa sijaitseva kortteli vaikuttaa vähintään pinnastaan täysin tasoitetulta ja muokatulta eikä siksi ole todennäköistä, että sillä sijaitsisi ainakaan pinnalle havaittavissa olevia, ennestään tuntemattomia muinaisjäänöksiä. Koska lähialueen rannoilla ja lähialueilla on merkkejä rautakautisesta, keskiaikaisesta ja myöhemmälle historialliselle ajalle sijoittuvista muinaisjäänöksistä, on mahdollista, että niitä löytyy myös kyseisen korttelin alueelta maan pinnan alta. Myöhemmin liike- ja toimistorakennusten suunnitteluja rakennusvaiheessa tulee muistaa muinaismuistolain 14 §:n mukaisesti, jos alueella tavataan kiinteä muinaisjäänös, jota aikai-

Todetaan.

Todetaan.

<p>semmin ei ole tunnettu, on työ kohteen luona keskeytettävä välittömästi ja löydöstä on viipymättä tehtävä ilmoitus joko Museovirastolle tai alueellisen vastuumuseon (Tornionlaakson museo) arkeologille. Niin ikään muinaismuistolain 16 §:n mukaisesti, jos alueelta löydetään muinaisesineeksi epäilty esine, tai sellaisen katkelma, on kaivuu paikalla lopetettava välittömästi ja otettava yhteys joko Museovirastoon tai alueellisen vastuumuseon arkeologiin. Kaikissa työvaiheissa tulee huomioida muinaismuistolain (295/1963) 1 §:n mukaisesti ilman muinaismuistolain nojalla annettua lupaa on muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen tai muu kajoaminen kielletty.</p> <p><i>Muita huomioita valmisteluaineistosta</i></p> <p>Kaavaselostuksen sivuilla 7 ja 8 suunnittelualueen raja- aus on esitetty kaavakartoilla ja ilmakuvassa, mutta ilmakuvassa esitetty raja- aus poikkeaa muissa kartoissa/kuvissa esitetystä ra- jauksesta sekä oas:n ja kaavamuutostietokartan aluerajauksesta. Rajaukset olisi hyvä yhtenäistää vastaamaan suunnittelualu- etta. Lisäksi Tornionlaakson museo kehottaa kuntaa huomioi- maan valmistelussa ajankohtaiset valtakunnallisia liikennejär- jestelmiä koskevat suunnitelmat.</p> <p>Tornionlaakson museolla ei ole muilta osin huomautettavaa korttelin 7073 kaavamuutoksen valmisteluaineistosta.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Kaava-aineistoa on päivitetty mainituilta osin.</p> <p>Kaavassa huomioidaan tarpeellisilta osin tiedossa olevat muutokset liikennejärjestelyiden suhteen.</p>
<p>2. Lupa- ja valvontavirasto</p>	<p>Kaavanlaatijan vastine</p>
<p>Lausuttavana oleva aineisto sekä kaavan tavoite</p> <p>Keminmaan kunta on 30.4.2026 ilmoittanut asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja samalla pyytänyt Lupa- ja valvontaviraston (LVV) lausuntoa otsikossa mainitusta asemakaavan muutosluonnoksesta. Lausuntopyynnön kohteena oleva aineisto sisältää asemakaavan muutosluonnoksen (18.3.2026), kaavaselostusluonnoksen (18.3.2026), sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman (18.3.2026).</p> <p>Keminmaan 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.</p> <p>LVV lausuu osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) seuraavaa:</p> <p>Viranomaisneuvottelun tarve</p> <p>LVV toteaa, että OAS:n liitteenä olevassa kaavaselostusluonnoksessa on todettu viranomaisyhteistyön osalta, että viranomaisneuvottelua ei katsottu tarpeelliseksi. Kaavan valmistelumateriaalista pyydetään lausunnot viranomaisilta sekä muilta</p>	

sidosryhmiltä, joiden palautteen perusteella laaditaan kaavaehdotus, mistä pyydetään erikseen viranomaistahojen lausunnot.

LVV toteaa, että kaavamuutosalueella ei ole sen toimialaan kuuluvia vaikutuksiltaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita. Kaava-alue kuitenkin rajautuu lounaasta Lapin elinvoimakeskukseen hallinnoimaan Torniontiehen ja koillisesta Väyläviraston hallinnoimaan rautatiehen, joten asemakaavan muutosluonnoksessa osoitettu käyttötarkoitus voi aiheuttaa esimerkiksi Torniontien osalta melunsuojaustarpeita ja siten kaavamuutos olisi alueidenkäyttölain 66.2 §:n mukaisesti valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä. LVV jättää harkinnan viranomaisneuvottelun tarpeesta Lapin elinvoimakeskuselle, Väylävirastolle ja kunnalle.

Vaikutuksiltaan vähäinen asemakaava

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 30.4 §:n mukaan, jos valmisteltavana on vaikutukseltaan vähäinen asemakaava tai vaikutukseltaan vähäinen asemakaavan muutos, osallisille voidaan varata tilaisuus mielipiteensä esittämiseen samalla, kun ilmoitetaan vireilletulosta. Tällöin ilmoitusta ei tarvitse julkaista sanomalehdessä.

Alueidenkäyttölain (AKL) 191.3 §:n mukaan vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta, supistetaan puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita taikka nostetaan rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla, heikennetään rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä taikka muutetaan kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla.

AKL 63.1 §:n mukaan kaavaa laadittaessa tulee riittävän aikaisessa vaiheessa laatia kaavan tarkoitukseen ja merkitykseen nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. AKL 63.2 §:n mukaan mitä 1 momentissa säädetään, ei koske vaikutukseltaan vähäistä asemakaavan muutosta. Asemakaavamuutoksen yhteydessä on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Lausuntopyynnön liitteenä olevista asiakirjoista tai Keminmaan kunnan kannanotoista ei käy ilmi, onko nyt kyseessä vaikutuksiltaan vähäinen asemakaavan muutos.

Edellä todetun viranomaisyhteistyön tarpeen perusteella ja kun vielä huomioidaan, että asemakaavamuutoksessa muutetaan osin alueen pääasiallista käyttötarkoitusta, ei asemakaavamuutosta ole pidettävä LVV:n näkemyksen mukaan vähäisenä ja siten vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa ei ole tapahtunut AKL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti.

Merkitään tiedoksi.

Merkitään tiedoksi.

Korttelin pääasiallista käyttötarkoitusta ei muuteta vaan noin kolmanneksen kokoinen toteutumaton teollisuus- ja varastorakennusten tontin osa Torniontien varresta muutetaan liike- ja toimistorakennusten käyttöön ja radanpuoleinen valtion omistama osa kaavamuutosalueesta osoitetaan LR-alueeksi. Suurin osa kaavamuutosalueesta jää maankäyttöön nykyiseksi.

Kaavamuutoksen mahdollistama liike- tai toimistokäytön vaikutukset rajoittuvat pääasiassa olevaan tonttiliittymään kohdistuvaan ajoneuvoliikenteeseen. Ko. vaikutuksia verrattaessa nykyisen maankäytön mahdollistamaan teollisuus- ja varastokäyttöön jäävät asemakaavamuutoksen vaikutukset vähäisiksi.

Kyseessä on kunnan näkökulmasta vaikutuksiltaan vähäiseksi jäävä asemakaavamuutos, jonka vaikutukset elinympäristöön, liikenteeseen, luontoon tai yhdyskuntarakenteeseen ovat hyvin rajalliset.

Melu ja tärinä

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja tulee ehkäistä ja haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille tulee jättää riittävän suuri etäisyys. Lisäksi Vnp 993/1992 melutason ohjearvoista säättää muun muassa liike- ja toimistohuoneistojen päiväohjearvosta.

LVV:n näkemyksen mukaan nyt kyseessä oleva asemakaavamuutos voi sijoittua osin melualueelle ja altistaa kaavamuutosalueen liikenteen aiheuttamalle melulle. Kun otetaan huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, sekä asemakaavan sisältövaatimukset, LVV esittää, että kaavamuutosalueelle laaditaan melu- ja tärinäselvitys.

Pilaantuneet maa-alueet (PIMA) ja happamat sulfaattimaat

LVV tuo esille, että kaavamuutosalueella on Maaperän tilan tietojärjestelmän mukaan toimiva PIMA-kohde (ID-tunnus 100332034). Edellä mainitun lisäksi kaavamuutosalue sijoittuu alueelle, jossa Geologian tutkimuskeskuksen tuottaman Happamat sulfaattimaat -karttapalvelun (1:250 000) mukaan happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys on suuri. Edellä mainitut seikat on huomioitava kaavamuutoksen jatko-suunnittelussa.

Hulevedet

Asemakaavamääräyksen mukaan rakentamattomaksi (kaavaluonnoksessa rakentamattomat) jäävät korttelinosat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, tulee pitää puistomaisessa kunnossa. Lisäksi hulevesien hallinnan osalta on määrätty, että hulevesiverkoston toiminta-alueella on liittyttävä hulevesiverkostoon. Hulevesiverkostoon liittymättömillä kiinteistöillä hulevedet tulee ensisijaisesti hoitaa kiinteistön alueella tarvittaessa kivipesää käyttäen ja toissijaisesti hulevedet on mahdollista johtaa kadun sivuojaan. Hulevesiä ei saa johtaa tiealueelle. LVV toteaa, että kortteli on kokonaisuudessaan osoitettu rakentamiseen, eikä kummankaan asemakaavamääräyksen perusteet käy ilmi kaavaselostusluonnoksesta. Epäselväksi jää myös, onko alueella hulevesiverkostoa.

AKL:n mukaan hulevesien hallinnan yleisenä tavoitteena on kehittää hulevesien suunnitelmallista hallintaa erityisesti asemakaava-alueilla. Hulevesien hallinnan järjestämisestä asemakaava-alueilla vastaa kunta. AKL 103 c §:n mukaisesti hulevesien hallinnan tavoitteena tulee olla hulevesien imeyttäminen ja viivyttäminen niiden kerääntymispaikalla sekä hulevesistä ympäristölle ja kiinteistölle aiheutuvien haittojen ja vahinkojen ehkäisemien ottaen huomioon ilmaston muuttuminen pitkällä aikavälillä. AKL:n mukaisesti hulevesien hallinnan tulee edistää luopumista hulevesien johtamisesta jätevesiviemäriin.

Erilliselle melu- ja tärinäselvitykselle ei ole tarvetta ottaen huomioon, että alue on olevaa rakennettua ympäristöä ja sitä muutetaan pieneltä osaltaan maankäytöltään toiseksi (liike-, toimisto- ja rautatiealueeksi). Kaavaa laatiessa huomioidaan tarpeellisilta osin Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992. Alueelle ei ole tarkoitus kaavoittaa melulle herkkiä toimintoja kuten asumista.

Happamien sulfaattimaiden todennäköinen esiintyminen alueella huomioidaan kaavamääräyksissä tarpeellisilta osin.

Ensimmäiseksi mainittu kaavamääräys toteaa, että mikäli alueelle jää rakentamattomia alueita (niin kuin yleensä vähintään pieniltä osilta jää), tulee nämä alueet pitää puistomaisessa kunnossa. Määräyksellä pyritään varmistamaan viherympäristön säilymistä joka soveltuu hulevesien viivytykseen ja imeytykseen, sillä alueella ei ainakaan vielä ole hulevesiverkostoa.

Hulevesiasioita on avattu tarkemmin kaavaselostuksessa. Hulevesiverkostoon liittyvä määräys on jätetty kaavaehdotukseen sen varalta, että verkosto joskus rakennetaan alueelle.

<p>LVV katsoo, että asemakaavan muutosalueelle tulee laatia asemakaavatasoinen hulevesien hallintasuunnitelma, jossa otetaan huomioon maankäytön muutoksen vaikutus kertyvien hulevesien määrään ja laatuun. Lisäksi kun huomioidaan, että kaavamuutosalueella on toimiva PIMA-kohde, tulee hulevesien laadullinen käsittely ottaa huomioon erityisesti. Haitallisia aineita ei saa päästää leviämään ympäristöön hule- tai valuma-vesien mukana.</p> <p>Hulevesien hallintasuunnitelmaa varten tulee tarkastella alueelta kertyviä hulevesiä valuma-alueitasolla. Kaava-alueen tiivistyvä rakentuminen lisää kertyvien hulevesien määrää. Hulevesiviemäreiden kapasiteetti riittää yleensä vain normaaleille sademäärille, joten hulevesien tulvimista on hallittava muilla keinoilla. Hulevesiä tulee viivyttaa, imeyttää ja hyödyntää jo niiden syntypaikalla.</p> <p>Hulevesien hallintasuunnitelmassa esitetään hulevesien määrällinen ja laadullinen käsittelytarve, jonka pohjalta määritetään muun muassa maanpäällisten menetelmien ja johtamisreittien tilantarve, sijoitus ja mitoitus, tonttikohtaisen hulevesien viivytyksen ja käsittelyn tarve sekä annetaan tarvittavat kaavamääräykset.</p> <p>Hulevesien hallintasuunnitelmassa tulee ottaa huomioon alueen mahdollinen nykyinen hulevesiviemäriverkosto ja sen kapasiteetin riittävyys rakennetussa tilanteessa. Hulevesien hallitut tulvareitit on suunniteltava, jotta rankkasateet eivät aiheuta vahinkoa.</p> <p>Tulvareitit tulee esittää riittävällä kapasiteetilla ja tilavarauksella, mahdollisuuksien mukaan mieluiten maanpäällisinä reitteinä. Erityistä huomiota tulee suunnata ilmastomuutoksen vaikutuksiin; ilmastomuutos lisää sään ääri-ilmiöitä, kuten rankkasateiden intensiteettiä.</p> <p>Jatkokäsittely</p> <p>Lupa- valvontavirasto edellyttää, että Keminmaan kunta ottaa huomioon, mitä edellä on todettu.</p>	<p>Asemakaavoituksen yhteydessä alueelle ei laadita erillistä hulevesien hallintasuunnitelmaa ottaen huomioon, että alue on olevaa rakennettua ympäristöä ja kaavamuutoksen vaikutukset kohdistuvat toteutumattomaan n. 0,7 ha kokoiseen alueen osaan, jonka toteutumisen osalta kaavassa määrätään laadittavaksi hulevesisuunnitelma rakennuslupavaiheessa kun tiedetään millainen ja minkä kokoinen rakennus, liikenne-, huolto- ja pysäköintialue on mahdollista toteuttaa. Olevaan PIMA-kohteeseen ei kaavamuutoksella ole todettuja vaikutuksia.</p> <p>Kaavassa määrätään hulevesien käsittelyyn liittyvistä asioista kaavamuutoksen laajuus ja vaikuttavuus huomioiden tarkoituksenmukaisessa laajuudessa ja huomioidaan myös alueen mahdolliset happamat sulfaattimaat.</p>
<p>3. Väylävirasto</p> <p>Yleistä</p> <p>Väylävirasto ei ole saanut lausuntopyyntöä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta eikä valmisteluvaiheesta. Väylävirasto tuli tietoiseksi kaavamuutoksesta saatuaan Lupa- ja valvontaviraston lausunnon tiedoksi 8.7.2026, jonka jälkeen valmisteluvaiheen materiaalit saatiin Väylävirastolle lausunnolle erikseen pyytämällä.</p> <p>Kaavamuutoksesta ei ole järjestetty viranomaisneuvottelua. Väylävirasto toteaa, että alueidenkäyttölain 66 §:n mukaisesti viranomaisneuvottelu olisi tullut järjestää kaavoitukseen</p>	<p>Kaavanlaatijan vastine</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Kaavamuutos on vaikutuksiltaan vähäinen eikä edellytä viranomaisneuvottelua.</p>

<p>ryhdyttäessä. Alueidenkäyttölain 4 a §:n mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on turvattava maanpuolustuksen, rajaturvallisuu- den ja rajavalvonnan, väestönsuojelun sekä huoltovarmuuden edellyttämät kehittämistarpeet ja varmistettava, ettei niistä vastaavien tahojen toimintamahdollisuuksia heikennetä. Eurooppalaiseen raideleveyteen siirtymisessä on kyse mm. huoltovarmuudesta ja maanpuolustuksen tarpeista, ja muutenkin kyseessä on alueidenkäyttölain mukainen sekä valtakunnallisesti että maakunnallisesti merkittävä asia. Kyseessä olevalla alueella on myös mahdollisuus linjamuutoksen tarpeeseen Isohaaran ratasillan uusimisen vuoksi.</p> <p>Väylävirasto on tässä kaavamuutoksessa sekä viranomaisen että maanomistajan roolissa. Kaavaprosessi on ollut puutteellinen vuorovaikutuksen ja viranomaisyhteistyön osalta. Viranomaisneuvottelun järjestämistä enää tässä vaiheessa ei kuitenkaan katsota tarpeelliseksi, mikäli tässä Väyläviraston lausunnossa esitetyt asiat huomioidaan ja valmisteluvaiheen aineisto asetetaan uudestaan nähtäville.</p> <p>Kaavaselostus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat virheellisiä ja ristiriitaisia. Näiden dokumenttien mukaan kaavamuutosalue on yksityisessä omistuksessa, mikä ei pidä paikkaansa, rautatien puoleinen pääty on Väyläviraston hallinnoima valtion maata. Kaavaselostuksessa kaavamuutosalue on rajattu ainakin kahdella eri tavalla kartoille.</p> <p>Kaavamerkintä</p> <p>Valtion omistama maa rautatien puoleisessa päädyssä tulee muuttaa LR-alueeksi, koska alueelle tulee radanpidollisia tarpeita kehityshankkeiden johdosta. Myös voimassa oleva oikeusvaikutteinen yleiskaava noudattaa tätä rajausta.</p> <p>Raideliikenteen runkomelu ja tärinä</p> <p>Väylävirasto edellyttää, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat runkomelu- ja tärinähaitat. Melun- ja tärinätorjunnassa tulee kiinnittää erityistä huomiota haittojen ennaltaehkäisyyn toimintojen sijoitusratkaisuista päätettäessä. Kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset tärinän leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi. Lisätietoja aiheesta on saatavilla Ympäristöministeriön ohjeesta Melun- ja tärinätorjuntaratkaisut sekä niiden vaikutukset kaavoituksessa (Ympäristöministeriön julkaisu 2023:28, https://julkaisut.valtioneuvosto.fi/handle/10024/165049).</p> <p>Melualueelle ei tule kaavoittaa melulle herkkää maankäyttöä ilman asianmukaisia selvityksiä ja tarvittavaa melun suojausta.</p> <p>Runkomelun osalta tulee huomioida VTT:n laatiman esiselvityksen Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi (VTT tiedotteita 2468) suositus runkomelutason raja-arvosta (L_{pr}m). Selvityksen mukaan runkomelutason ei tulisi ylittää asuinhuo-</p>	<p>Kaavamuutoksessa huomioidaan ehdotusvaiheeseen valtion omistama maa-alue ja sen maankäyttö alueidenkäyttölain 4 a §:n edellyttämällä tavalla.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Kaavaselostuksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman virheelliset ja ristiriitaiset tiedot on korjattu ehdotusvaiheeseen.</p> <p>Kyseisen alueen käyttötarkoituserkintä on muutettu kaavan ehdotusvaiheeseen lausunnossa esitetyllä tavalla.</p> <p>Erilliselle melu- ja tärinäselvitykselle ei ole tarvetta ottaen huomioon, että alue on olevaa rakennettua ympäristöä ja sitä muutetaan pieneltä osaltaan maankäyttöltään toiseksi (liike-, toimisto- ja rautatiealueeksi). Kaavaa laatiessa huomioidaan tarpeellisilta osin mainitut ohjeet melun, tärinän ja runkomelun osalta.</p> <p>Alueelle ei ole tarkoitus kaavoittaa melulle herkkiä toimintoja.</p>
--	---

<p>neistoissa, hoito- ja sosiaalihuollon laitoksissa tai majoitustiloissa tasoa 35 dB (tunnelissa kulkevilla radoilla 30 dB). Koontumis- ja opetustiloissa runkomelutason ei tulisi ylittää tasoa 35 dB ja toimisto-, kauppa-, näyttelytiloissa sekä museoissa vastaavasti tasoa 45 dB (tunnelissa kulkevilla radoilla 40 dB). Yleensä runkomeluhaitat ulottuvat 60 m (pehmeikkö) - yli 200 m (kallio) etäisyydelle rautatiestä (VTT:n tiedotteita 2468).</p> <p>Kaavoituksessa on huomioitava raideliikenteen värinän aiheuttama rakennuksen vaurioitumisriski ja vaikutus asuinmukavuuteen. Värinälle herkkää maankäyttöä ei tule osoittaa värinäherkille alueille ilman värinänvaimennustoimenpiteitä edellyttävää kaavamerkintää tai -määräystä. Värinälle herkällä maaperällä kuten savikolla värinä voi ulottua jopa yli 200 metrin päähän radasta. Rautatieliikenteestä johtuvalle värinälle herkimpiä rakennuksia ovat yleensä puolitoista tai kaksikerroksiset puurakenteiset talot. Värinäherkkyys riippuu mm. maaperän ja rakennuksen värähtelyn ominaistaajuudesta. Mikäli nämä ovat lähellä toisiaan, voi maaperän värähtely siirtyä ja voimistua rakennuksessa. Värinähaittojen poistaminen jo rakennetuilta alueilta jälkikäteen on vaikeata, ellei mahdotonta ja korjaustoimenpiteet kalliita.</p> <p>Värinän osalta kaavoituksessa tulee huomioida VTT:n selvitys Suositus liikennetärinän mittaamisesta ja luokituksesta (VTT tiedotteita 2278). Suosituksen mukaan asuinrakennuksen värinä ei saa ylittää uusilla asuinalueilla värähtelyluokan C arvoa $V_{w,95} \leq 0,30$ mm/s ja vanhoilla asuinalueilla värähtelyluokan D arvoa $V_{w,95} \leq 0,60$ mm/s. Mikäli kyse ei ole asuinrakennuksesta ja tilojen käyttötarkoitus on sellainen, että liikenteen ei katsota haittaavan lepoa (esim. kaupat, kahvilat, ostoskeskukset, tavaratalot, liikuntatilat), tavoiteraja voi olla kaksinkertainen em. arvoihin nähden (VTT tiedotteita 2569).</p> <p>Liikenteen värinästä ja runkomelusta on lisäksi olemassa mm. seuraavat VTT:n julkaisut: Suositus liikennetärinän arvioimiseksi maankäytön suunnittelussa (VTT working papers 50, Espoo 2006), Ohjeita liikennetärinän arviointiin (VTT tiedotteita 2569, Espoo 2011) ja Rakennukseen siirtyvän liikennetärinän arviointi (VTT tiedotteita 2425, Espoo 2008). Julkaisuissa on annettu värinään ja runkomeluun liittyviä suosituksia. Maaliikenteen aiheuttaman runkomelun arviointi (VTT tiedotteita 2468, Espoo 2009). Julkaisuja on saatavissa sähköisenä osoitteesta: https://www.vtt.fi/julkaisut.</p> <p>Väylävirasto muistuttaa, että melun-, runkomelun- ja värinän- torjuntavastuun periaatteena on vastuun kuuluminen sille taholle, jonka suunnittelemista toimenpiteistä melun-, runkomelun- ja värinän- torjuntatarve syntyy. Näin ollen Väylävirasto ei osallistu uuden maankäytön johdosta aiheutuviin mahdollisiin melun-, runkomelun- ja värinän- torjunnan kustannuksiin.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Alueelle ei ole tarkoitus kaavoittaa melulle herkkiä toimintoja kuten asumista.</p> <p>Alueelle ei ole tarkoitus kaavoittaa melulle herkkiä toimintoja.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>
--	---

<p>Radan läheisyyteen rakentaminen</p> <p>Rautatien läheisyyteen asemakaavoitettavasta rakentamisesta ei saa aiheutua turvallisuusriskiä, haittaa radan stabiliteetille taikka muuta haittaa radanpidolle tai junaliikenteelle. Rakentamisessa on lisäksi huomioitava sähköradan aiheuttamat rajoitteet rakennusten rakentamiseen, käyttöön sekä kunnossapitoon. Radan läheisyyteen sijoitettavien rakennusten tulee sijoittua kaikkineen rakenteineen rautatiealueen ulkopuolelle. Lisäksi rakennusten tulee olla lähtökohtaisesti sekä rakennettavissa että kunnossapidettävissä täysin korttelialueen puolelta. Kaikki rautatiealueelta tehtävät rakennusten rakentamisen ja elinkaaren aikaiset toimenpiteet ovat mahdollisia vain Väyläviraston kanssa tehtävän sopimuksen perusteella (ratalaki 36 §) ja raideliikenteen ehdoilla. Asemakaavassa rakennusalat tulee osoittaa siten, että rakennukset ovat sekä rakennettavissa että kunnossapidettävissä täysin oman korttelialueen puolelta eikä rautatiealuetta ole tarvetta käyttää korttelialueen tarpeisiin.</p> <p>Radan stabiliteetti</p> <p>Radan läheisyyteen rakennettaessa tulee huomioida ratalain 37 §:n mukainen rautatien suoja-alue sekä 39 §:n mukaiset toimenpiderajoitukset. Ratalain 37 §:n mukainen rautatien suoja-alue ulottuu 30 metrin etäisyydelle reunimmaisen raiteen keskiliinjasta. Suoja-aluetta koskettavat ratalain 39 §:n mukaiset toimenpiderajoitukset, joiden mukaan em. alueella ei saa muuttaa maanpinnan muotoa eikä tehdä ojitusta tai muuta kiviävytystä siten, että muutoksesta voi aiheutua vaaraa tie- tai rautatieliikenteen turvallisuudelle taikka haittaa radanpidolle. Myös suoja-alueen ulkopuolella tehtävillä töillä voi olla haitallisia vaikutuksia radan rakenteisiin. Radan läheisten alueiden rakentamisen sisältäessä radan stabiliteettiin vaikuttavia massojen siirtoja (kaivamista, pengertämistä, louhimista) tai maaperän kuivatusta, tulee niistä tehdä jatkosuunnittelun yhteydessä riittävät, pohjatutkimuksiin perustuvat, selvitykset radan rakenteiden paikallaan pysymisen varmistamiseksi. Radan stabiliteetti on tällöin huomioitava rakennusten jatkosuunnittelussa Väyläviraston geoteknisten ohjeiden mukaisesti. Lisäksi mahdolliset louhinnat tulee suunnitella ja toteuttaa Väyläviraston louhintaohjeen mukaisesti (Louhintatyöt rautatien läheisyydessä, Liikenneviraston ohjeita 23/2013 https://julkaisut.vayla.fi/pdf3/lo_2013-23_louhintatyot_rautatien_web.pdf). Väyläviraston geotekninen asiantuntija Hannu Siira (029 534 3363, hannu.siira@vayla.fi) antaa lisätietoja ja hyväksyy tehdyt selvitykset ja suunnitelmat.</p> <p>Sähkörata</p> <p>Kaikessa radan läheisyyteen sijoittuvassa rakentamisessa on huomioitava sähköradan turvaetäisyydet ja niiden aiheuttamat rajoitukset rakennusten rakentamiseen, kunnossapitoon ja käyttöön. Sähköradan rakenteissa kulkee hengenvaarallinen 25 000 V jännite. Henkilöiden tulee pysytellä kaikissa olosuhteissa vähintään 2 metrin etäisyydellä jännitteisistä osista</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Kortteleiden rakennetta on päivitetty ehdotusvaiheeseen.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>
---	---

<p>(myös sähköratapylvässä sijaitsevasta paluujohtimesta) ja työkoneiden on pysyteltävä vähintään 3 metrin etäisyydellä jännitteisistä osista.</p> <p>Nostolaitteen käyttö</p> <p>Mahdollisista nostotöistä on aina laadittava nostosuunnitelma, joka on toimitettava Väyläviraston kommenteille hyvissä ajoin ennen töiden aloittamista. Nostosuunnitelma tulee toimittaa Väyläviraston osoitteeseen, kirjaamo@vayla.fi.</p> <p>Mikäli rakennustöissä käytetään nostolaitetta ja jos nostolaitteen työskentelyalue ulottuu viittä metriä lähemmäksi sähköistetytyn radan jännitteisiä rakenteita tai paluujohdinta, on sen käytölle haettava lupa sähkölaitteiston käytön johtajalta. Tarkempi ohjeistus asiasta on Väyläviraston Sähkөратаohjeissa.</p> <p>Rakennusten jatkosuunnittelussa on huomioitava sähköradan aiheuttamat rajoitteet uudisrakennusten rakentamiseen ja kunnossapitoon (mm. nostokaluston käyttö). Sähköradan läheisyydessä työskenneltäessä ja laitteita sijoitettaessa on noudatettava seuraavia ohjeita (tai niiden kulloinkin voimassa olevia uusimpia versioita): Radanpidon turvallisuusohjeita (TURO, Väyläviraston ohjeita 111/2023), Sähkөратаohjeet (Liikenneviraston ohjeita 7/2016) https://julkaisut.vayla.fi/pdf8/lo_2016-07_sahkorataohjeet_web.pdf, Ratatekniset ohjeet osa 5 Sähköistetty rata (Liikenneviraston ohjeita 23/2018) https://julkaisut.vayla.fi/pdf8/lo_2018-23_rato5_web.pdf, Rautatiealueelle tulevien kiinteiden laitteiden ja rakenteiden maadoitussuunnittelu (Liikenneviraston ohjeita 3/2010) https://julkaisut.vayla.fi/pdf3/lo_2010-13_rautatiealueelle_tulevien_web.pdf ja ohje ulkopuolisista maadoituksista sähköradan läheisyydessä RHK B13/2004 (Yleisohje johdoista ja kaapeleista Ratahallintokeskuksen alueella, Liite 4). Väyläviraston ohjeet ovat ladattavissa osoitteesta: https://ava.vaylapilvi.fi/ava/Julkaisut/OL/rautatieohjeet.pdf</p> <p>Hulevedet</p> <p>Radan läheisyyteen rakennettaessa tulee varmistua, että alueella muodostuvat hulevedet eivät vaikeuta radan kuivatusta tai aiheuta haittaa radan rakenteille. Uusilla kortteli- ja katualueilla muodostuvia sade- ja kuivatusvesiä ei saa lähtökohtaisesti johtaa radan kuivatusjärjestelmiin. Tarkastelut on tehtävä ohjeen Teiden ja ratojen kuivatuksen suunnittelu (Väyläviraston ohjeita 93/2023) mukaisesti. Väylävirasto huomauttaa, että ajantasainen ohje on aina tarkistettava ohjeluetelosta Väyläviraston verkkosivuilta (https://vayla.fi/palveluntuottajat/ohjelutelo).</p> <p>Uuden rakentamisen seurauksena lisääntyvät hulevedet, myös rankkasateet huomioon ottaen, ei saa lisätä radan alittaviin rumpuihin kohdistuvaa kuormitusta. Tarpeen mukaan selvitettävä muutokset virtaamissa ja tarvittavat toimenpiteet. Mikäli uusia hulevesiä johdetaan radan alittavan rummun kautta,</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Kaavassa määrätään hulevesien käsittelyyn liittyvistä asioista kaavamuutoksen laajuus ja vaikuttavuus huomioiden tarkoituksenmukaisessa laajuudessa. Hulevesiä ei saa johtaa tie- eikä rata-alueelle (kaavamääräys).</p>
---	---

<p>tulee selvittää rummun kapasiteetin riittävyys. Tarvittaessa on toteutettava viivytysaltaita tai lisättävä rummun kapasiteettia. Vastuu kustannuksista on kunnalla/alueen toteuttajalla.</p> <p>Kaavatyön yhteydessä on tarpeen tarkastella alueella muodostuvien hulevesien viivytystarvetta ja vesien pois johtamista alueelta. Hulevesien johtamisesta teiden tai ratojen sivuoihin on sovittava erikseen. Myös ylivuoto- ja tyhjennysvesien johtaminen on suunniteltava hyvin.</p> <p>Lisäraiteet ja linjamuutokset</p> <p>Väylävirasto huomauttaa, että suunniteltujen kehityshankkeiden vuoksi rakentamista ei tule ohjata lähemmäksi rataa kuin mitä toteutunut rakentaminen tällä hetkellä on. Toteutuessaan kehityshankkeet vaativat kaavamuutoksia, mutta ennen varmistuneita suunnitelmia tulee varautua rautatiealueen laajenemiseen siten, ettei uusia rakennuksia tehdä liian lähelle.</p> <p>Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen elinvoimakeskus.</p>	<p>Hulevesiä ei saa johtaa tie- eikä rata-alueelle (kaavamääräys)..</p> <p>Hulevesiä ei saa johtaa tie- eikä rata-alueelle (kaavamääräys).</p> <p>Huomioidaan kaavaa laatiessa. Rakennusalueen rajoja on päivitetty ehdotusvaiheeseen.</p>
<p>4. Elinvoimakeskus</p>	<p>Kaavanlaatijan vastine</p>
<p>Liikenneosaston lausunto maantieliikennettä koskien</p> <p>Kaava-alue sijoittuu seututie nro 920 varteen (Torniontien). Tien keskimääräinen vuorokausiliikenne on 4434 ajoneuvoa vuorokaudessa. Näistä raskaita ajoneuvoja on 5 %. Nopeusrajoitus kaavamuutosalueen kohdalla on 60 km/h.</p> <p>Voimassa olevan yleiskaavan mukaan osa alueesta sijoittaa liikennemelualueella. Asemakaavamuutoksen yhteydessä on syytä selvittää melualueen laajuus nykyisillä liikennemäärillä ja tarvittaessa kaavassa on annettava meluntorjuntaa koskevia määräyksiä.</p>	<p>Asemakaavoituksen yhteydessä ei tehdä erillistä meluselvitystä, koska kyseessä on oleva rakennettu ympäristö eikä alueelle osoiteta melulle herkkiä toimintoja. Kaavassa annetaan meluntorjuntaan liittyviä määräyksiä.</p>

Rovaniemellä 16.10.2026

Jarmo Lokio
arkkitehti YKS 122