



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).



TP Työpaikka-alue /-kohde

Merkinnällä osoitetaan monipuoliset työpaikka-alueet, joissa voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja sekä ympäristöhaiiriötä 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 tietoliikenneverkostoihin.

Perämeren rannikon matkailu- ja virkistyspalvelujen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon veneilyreitit ja -satamien kehittämistarpeet sekä yhtenäisen kevyen liikenteen reitin kehittämismahdollisuus.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon maanköhoamisen taloudelliset ja ympäristölliset vaikutukset sekä turvata maaseuran ja luonnontalouden erityispiirteet ja luonnon kehityskulkujen alueellinen edustavuus. Maanköhoamisrannikon 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 suunnittelun 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 myymälätoimia 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 jäämäärä molemmin puolin. Työpaikka-alue sijaitsee Perämerenkaaren kehittämisvyöhykkeellä ja kaupunkikehittämisen kohdealueella (kk 8500).		
Varausperuste	Seudullisesti merkittävä työpaikka-alue.		
Kehtämisperiaate	Kehtetään 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 maankohomaisrannikolla, jokien ja järvien rannoilla ja arvokkaimmilla vaara-alueilla sekä pääteiden, matkailupalvelualueiden, 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 tärkeitä pelloille ei tule suunnitella sijoitettavaksi muuta kuin maa- ja metsätalouteen liittyvää rakentamista, ellei niitä ole yksityiskohtaisemmassa kaavassa osoitettu rakentamiseen sopiviksi.

Tuulivoimalat tulee sijoittaa keskitetyksi usean tuulivoimalan muodostamiin ryhmiin. Kunnan kaavoituksessa ja muussa alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon tuulivoiman rakentamisen vaikutukset maisemaan, asutukseen, loma-asutukseen, linnustoon ja muuhun 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 ilmapölyntäntäkiin 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.

Meluhahtojen 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.

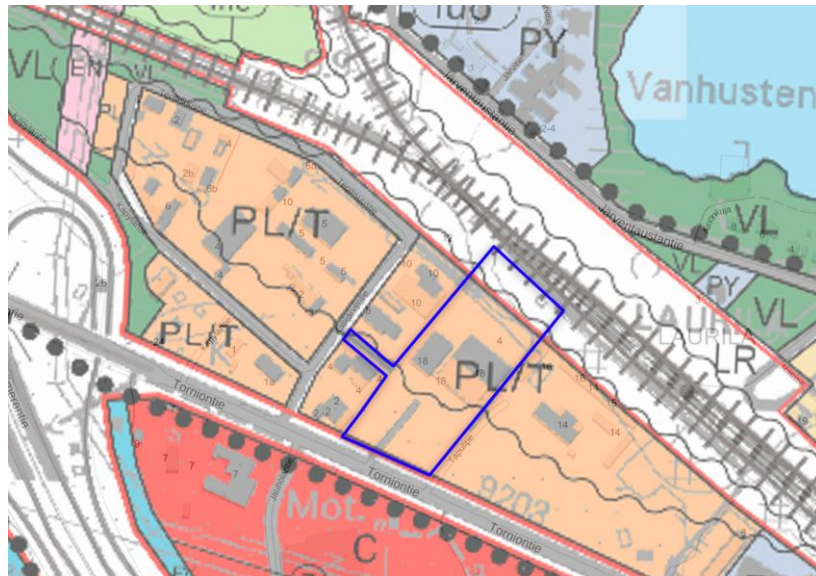
RAKENTAMISRAJOITUS:

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.

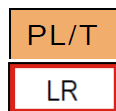
Karttaote Länsi-Lapin maakuntakaavasta keskeisine merkintöineen ja määräyksineen.

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).

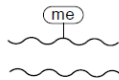


Karttaote Keminmaan keskusta-alueen oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta keskeisine merkintöineen ja määräyksineen.



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.

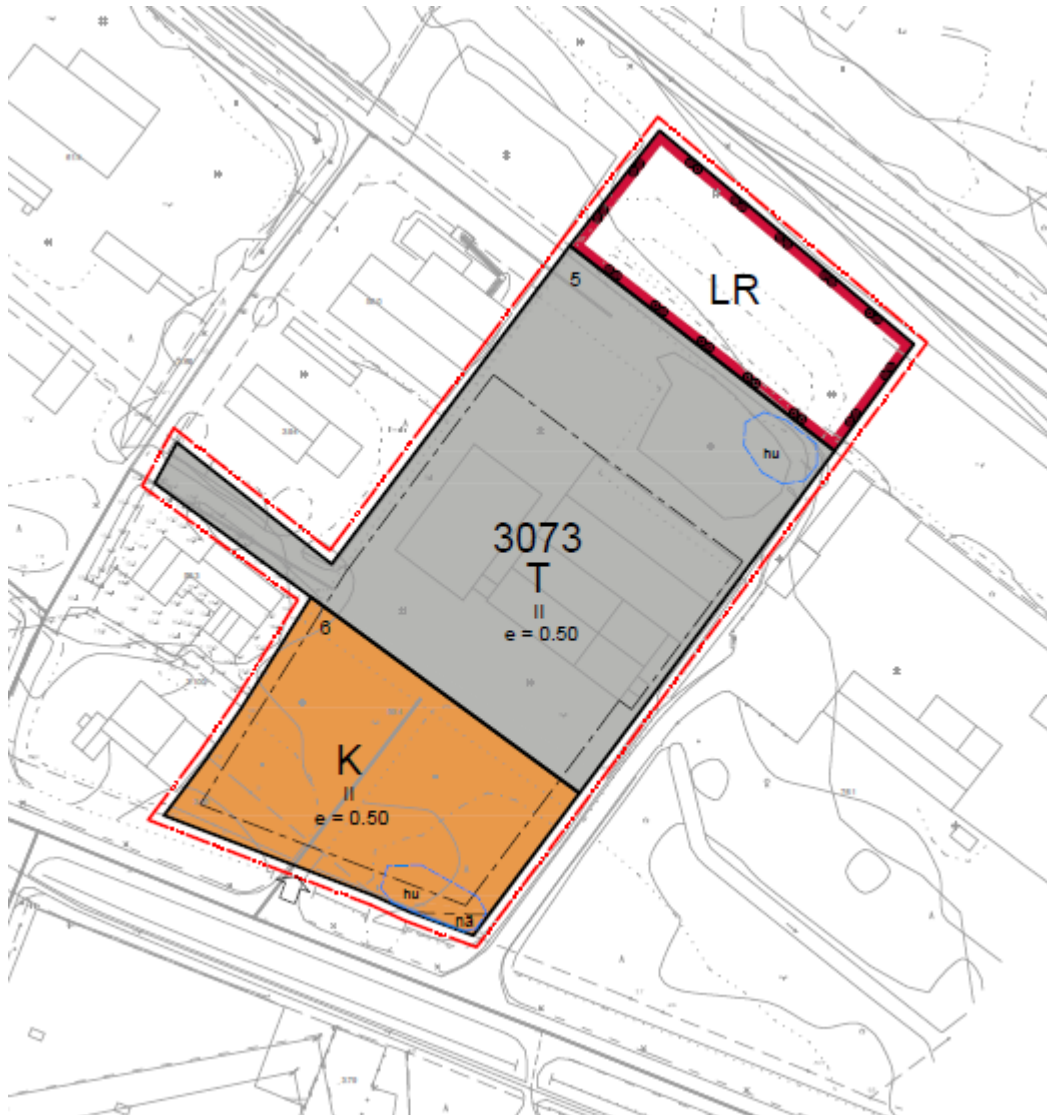
Kaava-alueen pohjoisosa on osoitettu rautatiealueeksi (LR) yleiskaavan mukaisesti.

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-alueita. 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 suunnittelualan 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 kaavamuutoksella ole vähäistä suurempia vaikutuksia.

5.3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaava selkeyttää ja tiivistää kaupunkikuvaa ja rakennettua ympäristöä. Kulttuuriperintöön ei kaavamuutoksella 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