

YLEISKAAVAN MUUTOKSET

Muutos koskee Kallioranta-Ailanganlahti-Tossanlahti yleiskaavaa Lisä-Malmberg tilalla 320-403-286-3 Hiekkaniemessä



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Yleiskaavan muutos koskee seuraavaa vahvistettua yleiskaavaa;
II Kallioranta-Ailanganlahti-Tossanlahti
- kiinteistön Lisä-Malmberg tilalla 320-403-286-3 Hiekkaniemessä
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt kaavan 13.11.2006 ja se on saanut lainvoiman 18.12.2006.

1.1 Kaavan nimi ja tarkoitus

Yleiskaavan muutos Lisä-Malmberg tilalla Hiekkaniemessä.
Rakennuspaikka siirretään paremmin rakennettavaan paikkaan.

1.2 Suunnittelualue Muutosalue sijaitsee Kemijärven ranta-alueella ja ilmenee **kuvasta 1**.



Kuva 1. Lisä-Malmbergin tilan muutosalue Hiekkaniemessä.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavamuutos on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta. Hakemuksen mukainen kaavamuutos on liitetty käsiteltäväksi yhdessä Soppela-Berginperä-Ruuhiperä-Porovaara yleiskaavamuutoksen kanssa.

Kaavahanke on kuulutettu vireille tulleeaksi 26.3.2020 sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 26.3- 7.4.2020. Kuulemisen aikana ei jätetty mielipiteitä kaavanhankkeesta.

Valmisteluvaiheen kuuleminen on pidetty 14.4 – 30.4.2020, jolloin Lapin Ely-keskus antoi lausunnon. Em. on annettu vastine kohdassa 4.6.2.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä, jolloin .

Tekninen lautakunta hyväksynyt **täydentyä myöhemmin**
Kaupunginhallitus hyväksynyt **täydentyä myöhemmin**
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt **täydentyä myöhemmin**

2.2 Yleiskaava

Muutoksella tarkennetaan yleiskaavaa seuraavasti:

Lisä-Malmberg tilalla 320-403-286-3 Hiekkaniemessä rakennuspaikkaa hieman siirretään, jotta se olisi paremmin toteutettavissa.

2.3 Yleiskaavan toteuttaminen

Yleiskaavan mukainen rakentaminen toteutuu kaavan vahvistumisen myötä.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Muutosalue sijaitsee Kemijärven ranta-alueella Hiekkaniemessä.

3.1.1 Alueen yleiskuvaus



Kuva 2. Lisä-Malmbergin tilan rakennusalue on kuivaa kangasmetsää

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva

Hiekkaniemeen on rakennettu loma-asuntoja. Suunnittelualueella ei ole rakennuksia ja alue on kuivaa kangasmetsää

Vesistö

Suunnittelualue sijaitsee Kemijärven ranta-alueella.

Muinaismuistot ja uhanalaiset kasvit

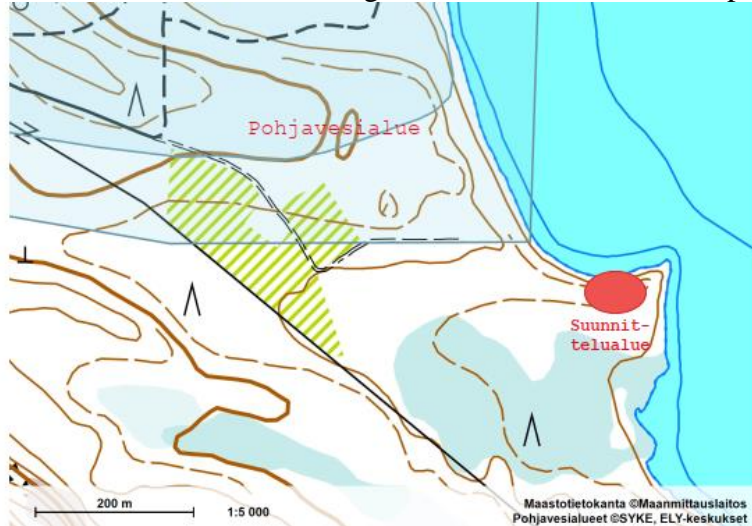
Alueella ei ole kivekautisia muinaismuistoja. Alueet ovat metsäisiä kangasmaita eikä niillä ole luonnonsuojelukohteita.

Harjijensuojeluohjelma-alue

Suunniteltu rakennuspaikka sijaitsee Ailanganniemi-Raudankangas harjijensuojeluohjelma-alueella (HSO). Kaavoituksessa tulee huolehtia, etteivät harjumuodostuman geologiset ja maisemalliset arvot vaarannu merkittävästi rakentamisen myötä. Ko. alue ilmenee kohdassa 3.2.

Ailanganniemen-Raudankankaan pohjavesialue

Suunnittelualue sivuaa Ailanganniemen-Raudankankaan pohjavesialuetta, **kuva 3**.



Kuva 3. Ailanganniemen-Raudankankaan pohjavesialue

Rakentaminen alueella on hyvin pienimuotoista ja saunavedet otetaan järvestä (kantovetenä) ja muu vesi tuodaan mukana, jolloin jätevesiä syntyy hyvin vähän ja asianmukaisesti käsiteltyinä niillä ei ole vaikutusta pohjavesialueeseen.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Hiekkaniemessä on harvaa loma-asutusta.

Liikenne

Kaava-alueet liittyvät metsäautoteiden ja yleisten teiden kautta Kemijärven keskustan palveluihin.

Ympäristöhäiriöt

Alueilla ei ole ympäristöhäiriöitä.

3.2 Suunnittelutilanne


Maakunta kaava

Itä-Lapin maakuntakaava

Maakuntakaavassa alueelle on osoitettu arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma, **kuva 4**.

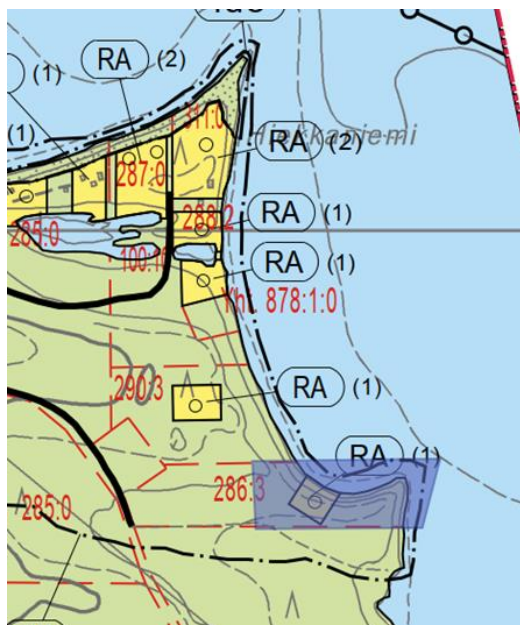
Koska suunnittelualue sijoittuu Ailanganniemi-Raudankangas harjijensuojeluohjelma-alueelle, **kuva 4**, kaavoituksessa on huolehdittava, etteivät harjumuodostuman geologiset ja maisemalliset arvot vaarannu merkittävästi rakentamisen myötä. Ko. vuosia kaavamääräyksiä on täydennetty Lapin ely-keskuksen esityksen mukaisesti.

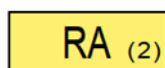


 Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma

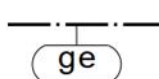
Kuva 4. Maakuntakaavan mukainen merkintä Ailanganniemi-Raudankangas harjensuojeluohjelma-alueesta.

Yleiskaava



 RA (2)

Loma-asuntoalue.
Suluissa loma-asuntojen lukumäärä

 ge

Arvokas harjualue. Alueella on maanpinnan muokkaaminen ja maa-ainesten kaivaminen kielletty.

Kuva 5. Kallioranta-Ailanganlahti-Tossanlahti yleiskaava selityksineen

Kaupunginvaltuusto hyväksynyt kaavan 13.11.2006 ja se on saanut lainvoiman 18.12.2006.

4 YLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Yleiskaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen
Yleiskaavatyö on lähtenyt liikkeelle maanomistajien pyynnöstä. Suunnittelutyö on yhdistetty käsiteltäväksi yhdessä Soppela-Berginperä-Ruuhiperä-Porovaara yleiskaavamuutoksen kanssa.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset
Eri tahojen kuulemista ja kaavoitusprosessin toteutumista varten on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osalliset on lueteltu em. suunnitelmassa.

4.2.2 Vireille tulo
Kaavamuutoksen vireille tulosta on ilmoitettu kuulutuksella 26.3.2020.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenetelmät
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on pidetty nähtävillä 26-3-7.4.2020.
Valmisteluvaiheen kuuleminen on pidetty 14. – 30.4.2020.
Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 13.9 – 15.10.2021, **jolloin täydentyi myöhemmin**

4.2.4 Viranomaisyhteistyö
Kaavaluonnokset sekä – ehdotukset on lähetetty viranomaisille.

4.4 Yleiskaavan tavoitteet

Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

Ottaen huomioon yleiskaavamuutoksen vähäisyyden, ei tässä kaavassa tule otettavaksi huomion valtakunnallisia alueiden käyttötavoitteita.

Yleiskaava

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on kehittää haja-asutusalueita siten, että siellä voidaan asua ja harjoittaa niitä toimintoja, jotka alueella ovat mahdollisia.

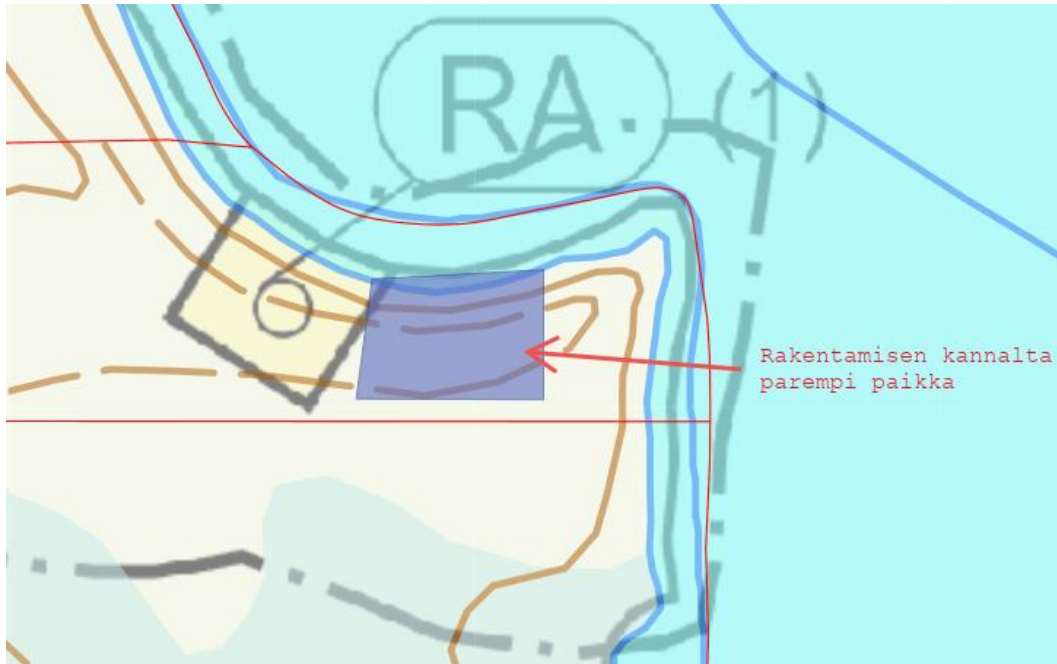
Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa uuden maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön ohjausjärjestelmää. Itä-Lapin maakuntakaavaa laadittaessa on valtioneuvoston päätöksen mukaiset valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet otettu huomioon niin kuin em. laki edellyttää. Yleiskaavatarkistukset ovat maakuntakaavan tavoitteiden mukaisia.

4.5 Osa- alueiden nykytilanne ja kaavamuutosten tavoitteet

Lisä-Malmbergin tilan alueella rakennuspaikkaa siirrettäisiin idemmäksi, jotta rakentaminen ja rannan käyttö olisi helpompaa, **kuva 6**.

Maanomistajan näkemyksen ja maastotarkastelun perusteellakin uusi rakennuspaikka tulisi hieman korkeammalle kuin aikaisempi ja olisi siten rakennettavuudeltaan parempi ja myös jätevedet voidaan paremmin imeyttää maaperään kuin aikaisemmassa paikassa.



Kuva 6. Rakennuspaikan siirto Lisä-Malmbergin tilalla

4.6 Yleiskaavaratkaisu

4.6.1 Kaavaratkaisun kuvaus

Kaavaratkaisu perustuu maanomistajan esittämiin suunnitelmiin alueiden rakentamiseksi. Kaavamuutoksilla muodostuu harvaa loma-asutusta. Rakennuspaikkojen lukumäärää pysyy ennallaan.

Ehdotusten vaikutukset:

Koska kaavalla muodostuu harvaa asutusta ei se poikkea ympärille jo vahvistettujen yleiskaavojen rakentamistavasta ja -määrästä. Jätehuolto tulee toteuttaa jäteasetuksen mukaisesti.

Rakennuspaikkojen ympäröivät alueet jäävät metsätalousalueiksi, kuten aikaisemmissa yleiskaavoissa on määrätty.

4.6.2 Yleiskaavaratkaisun valinta ja perusteet

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Vireille tulo kuulutettiin 26.3.2020 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 26.3 – 7.4.2020, jolloin ei jätetty mielipiteitä kaavahankkeesta.

Kaavaluonnokset ja selostus olivat nähtävillä 14.- 30.4.2020, jolloin Lapin Ely-keskus antoi lausunnon.

VASTINE annettuun lausuntoon;

Ely-keskus

1. Lausunnossa todetaan, että asiakirjoissa tulee ilmetä mitä yleiskaavaa muutos koskee (selostus ja kartta).

Selvyyden vuoksi tulee tuoda ilmi selostuksessa kaavan hyväksymis- ja lainvoimaisuuspäivämäärät.

Vastine;

Em. asiat lisätään selostukseen ja kaavakarttaan. Eri kaava-alueita koskevista muutoksista laaditaan erilliset asiakirjat.

2. Vaikka rakennuspaikka sijoittuu Ailanganniemen-Raudankankaan pohjavesialueen ulkopuolelle, olisi ko. alue hyvä ottaa huomioon kaavoituksessa ja arvioida pohjavesialueeseen kohdistuvia vaikutuksia.

Vastine;

Rakentaminen tapahtuu alueella, jolla saunavedet otetaan järvestä (kantovetenä) ja muu vesi tuodaan mukana, jolloin jätevesiä syntyy hyvin vähän ja asianmukaisesti käsiteltyinä niillä ei ole vaikutusta pohjavesialueeseen. Selostusta täydennetty kohdan 3.1.2 osalta.

3. Suunnittelualue sijoittuu Ailanganniemi-Raudankangas harjijensuojeluohjelma-alueelle, mistä johtuen kaavoituksessa on huolehdittava, etteivät harjumuodostuman geologiset ja maisemalliset arvot vaarannu merkittävästi rakentamisen myötä.

Kaavamääräyksiä on tarpeen täydentää alla olevan mukaisesti.

esimerkiksi seuraavasti: Alueelle toimenpiteitä suunniteltaessa ja toteutettaessa on huolehdittava, että harjijensuojeluohjelma-alueen geologiset ja maisemalliset arvot turvataan. Alueella tulee välttää esimerkiksi maaleikkauksia.

Vastine;

Kaavaselostusta on täydennetty ko. harjialueen osalta, kohta 3.1.2 ja kaavamääräyksiä täydennetään yllä olevan mukaisesti.

Kaavaehdotus sekä selostus olivat nähtävillä 13.9 – 15.10.2021, **jolloin täydentyy myöhemmin**

Yleiskaavaratkaisun valinta

Kaavaratkaisu perustuu maanomistajien hakemukseen, maastotarkasteluun sekä saatujen lausunnon mukaisiin täydennyksiin.

Maanomistajan esittämä uusi rakennuspaikka vähäisenä muutoksena voi viranomaisen ja kaavaan laatijan kannalta olla kaavatasoon liiankin vähäinen, mutta itse rakentajan kannalta uusi paikka antaa paremman tunteen loma-asumiseen.

4.6.3 Yleiskaavan sisältövaatimukset

Sisältövaatimuksista tätä kaavahanketta koskevat seuraavat;

1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;

Lisä-Malmbergin tilan alueelle ei esitetä uusia rakennuspaikkoja, vaan siirretään yleiskaavassa ennestään olevia paikka paremmin toteutettavalle alueelle.

2) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä

Suunnittelualueella oleva harjijensuojeluohjelma-alue ja läheinen pohjavesialue on otettu huomioon kaavassa.

3) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Rakennuspaikan siirto ei vähennä lähialueiden virkistykseen osoitettujen alueiden määrää.

5 YLEISKAAVAN KUVAUS

Palvelut

Alueet tukeutuvat palvelujen osalta Kemijärven keskustan palveluverkoston.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakennetussa ympäristössä kaavan toteuttamisesta eli rakennusten suunnittelusta, rakentamistavasta sekä liittymien, pihojen ja istutusten toteuttamisesta riippuu ympäristön laatutavoitteiden toteutuminen.

Rakennusalueet

Lisä-Malmbergin tilan alueella rakennuspaikkaa siirrettäisiin idemmäksi, jotta rakentaminen ja rannan käyttö olisi helpompaa, kuva .

Virkistysalueet

Virkistykseen osalta alueet tukeutuvat lähistön metsäalueisiin sekä Raudankankaalle jo aikaisemmassa yleiskaavassa kaupungin omistamalle alueelle osoitetulle virkistysalueelle sekä Kemijärven vesistöön ja sinne rakennettuun palveluvarustukseen.

Kaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutos ei lisää olemassa olevaa tonttivarantoa. Alueiden rakentaminen vastaa niiden lähiympäristössä olevaa rakentamista. Kaavamuutoksilla ei siten ole sanottavaa vaikutusta maisemaan.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alueen rakentaminen muuttaa maisemarakennetta ja -kuvaa. Metsämaisema muuttuu rakennetuksi alueeksi. Kaavan toteuttamisella ei ole sanottavaa vaikutusta alueen pienilmastoon.

Vesistöön ja vesitalouteen ei kaavan toteuttamisella ole myöskään vaikutusta.

Muut vaikutukset

Uusien rakennusten rakentaminen työllistää monella tavalla kuntalaisia ja vaikuttaa myönteisesti elinkeinoelämään ja kauppaan.

Ympäristön häiriötekijät

Kaavalla ei muodostu ympäristön häiriötekijöitä.

Kaavamerkinnät ja määräykset

Kaavamerkinnät ovat uuden maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia ja niiden käyttö on vakiintunut vuosien kuluessa. Yleiskaavamääräykset ovat tyyppillisiä ranta-alueilla yleensä käytettyjä määräyksiä. Niiden sisältö on esitetty kaavakartalla.

6 YLEISKAAVAN TOTEUTUS

Muutosalueen rakentaminen käynnistyy vuoden 2022 aikana.

Kemijärvi 30. elokuuta 2021

Kaupungingeodeetti

Tapio Pöyliö

