

ASEMAKAAVA

Peurasaaren jätevedenpuhdistamon asemakaavamuutos koskien korttelia 1331 sekä puisto-, katu- ja rautatiealuetta.

SELOSTUS – Ehdotusvaihe 2/2023



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 27. päivänä tammikuuta vuonna 2023 päivättyä kaavakarttaa.

Kaava-alueen
sijainti:

Kemin 13. kaupunginosa, Peurasaari

Kaavan nimi:

Peurasaaren jätevedenpuhdistamon kaavamuuotos koskien korttelia 1331 sekä puisto-, katu- ja rautatiealueita.

Kaavan laatija:

Kaavasunnittelija Miisa Saukkonen

Yhteystiedot:

Kemin kaupunki, Elinvoimatoimiala, Maankäyttö, kaavoitus ja asumisen palvelut, Valtakatu 26, 94100 Kemi. Puh. 040 359 3593

Kaavan vireilletulo:

Kaava on tullut vireille vuoden 2017 kaavoituskatsauksessa. Muutosaluetta on laajennettu kaupunginhallituksen päätöksellä 21.8.2017 § 309.

Kaavan hyväksyntä:

Elinvoimalautakunta
Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto
Lainvoima

Asemakaavan muutos koskee seuraavia kaava-alueita:

- Asemakaava nro 193
- Asemakaava nro 1-8

Asemakaavan muutoksella muodostuvat:

- korttelin 1331 tontti 2 (sitova tonttijako)

Asemakaavan muutoksella poistuu:

- Pajarinrannankatu

1.2 Kaava-alueen sijainti



Kuva 2. Kaava-alueen sijainti.

Kaavamuutosalue sijaitsee Peurasaaren kaupunginosassa, kaupungin keskustasta linnuntietä n. 1,7 km:ä kaakkoon. Suunnittelualue on pinta-alaltaan n. 5,97 ha. Muutosalue rajautuu pohjoisessa puistoalueeseen ja länsi- ja eteläpuolella Perämereen. Koillisen/idän puolelle suunnittelualue rajautuu Ajoksen satamaan johtavaan rautatiehen, jonka toisella puolella sijaitsee Kemlin kaupungin varikkoalue sekä Peurasaaren hautausmaa. Kaavamuutoksessa on mukana alueelle johtava tasoristeysalue.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa uuden jätevedenpuhdistamon rakentaminen.

1.4 Sisällys

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	2
1.1 Tunnistetiedot.....	2
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3 Kaavan tarkoitus.....	3
1.4 Sisällys.....	4
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
2 TIIVISTELMÄ.....	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	5
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista – rakennettu ympäristö.....	6
3.2 Selvitys suunnittelualueen oloista – luonnonympäristö.....	7
3.3 Suunnittelutilanne.....	10
3.3.1 Asemakaavaluonnosten suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	10
3.3.2 Maakuntakaava.....	11
3.3.3 Yleiskaava.....	11
3.3.4 Ajantasa-asemakaava.....	12
3.3.5 Rakennusjärjestys.....	12
3.3.6 Kaava-aluetta koskevat selvitykset	12
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1 Asemakaavan tavoitteet.....	13
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	13
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	13
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	14
4.4.1 Luonnos 1	14
4.4.2 Luonnos 2	14
4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet.....	14
4.5.1 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen	15
4.6 Asemakaavamuutoksen suhde asemakaavan sisältövaatimukseen.....	15
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	17
5.1 Asemakaavaratkaisu	17
5.2 Hulevedet	17
5.3 Kaavan vaikutukset.....	18
5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	18
5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	18
5.3.3 Muut vaikutukset	18
5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset	19
5.5 Nimistö	20
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	20

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma /Liite 1
- Valmisteluvaiheen lausunnot, mielipiteet ja vastineet /Liite 2
- Peurasaaren asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen yhteydessä saadut lausunnot, muistutukset ja vastineet /Liite 3
- Luontoselvitys, Peurasaarenranta 2017 (Sweco Oy) /Liite 4
- Pajarinrannan ak-muutoksen ja Peurasaaren ak-muutoksen ja –laajennuksen meluselvitys 2018 (Ramboll Oy) /Liite 5
- Pajarinranta – Peurasaarenranta, Tärinä- ja runkomeluselvitys 2018 (Ramboll Oy) /Liite 6
- Peurasaaren jätevedenpuhdistamon esisuunnitelma, aluelayout, AFRY, /Liite 7
- Asemakaavan seurantalomake /Liite 8

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavamuutosalue on ollut alun perin osa laajempaa kokonaisuutta. Sittenkin kaavamuutosaluetta on muutettu kaksi kertaa. Jätevedenpuhdistamon alue on ollut nähtävillä sekä valmisteluvaiheessa että ehdotusvaiheessa osana Peurasaaren asemakaavan muutosta. Alue on lausuntojen myötä jätetty pois hyväksytystä kaavasta ja asetetaan nyt omana kaavanaan nähtäville uudestaan ehdotuksena. Alla on kuvattu kaavaprosessin kulkua.

Asemakaavamuutosprosessi on tullut vireille vuoden 2017 kaavoituskatsauksessa. Muutosaluetta on laajennettu kaupunginhallituksen päätöksellä 21.8.2017 § 309. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu nähtäville 6.9.2017, jolloin siitä on julkaistu lehtikuulutus. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty tiedoksi Lapin Ely-keskukselle, Liikennevirastolle (nyk. Väylävirasto) ja Trafille.

Kaavamuutoksen valmisteluaineisto on ollut nähtävillä 27.12.2019 – 27.1.2020. Aineistosta pyydettiin lausunnot Lapin Ely-keskukselta, Väylävirastolta, Lapin pelastuslaitokselta sekä Kemlin Energia ja Vesi Oy:ltä. Aineiston nähtävilläolosta tiedotettiin lehti- ja nettikuulutuksen lisäksi muutos- ja vaikutusalueen asukkaita ja toimijoita kirjeitse.

Valmisteluvaiheen kuulemisessa saatiin kolme lausuntoa (Kemlin Energia ja Vesi Oy, Väylävirasto ja Lapin ELY-keskus) sekä kymmenen huomautusta. Lausunnot, huomautukset ja niiden vastineet löytyvät selostuksen liitteistä. Tekninen lautakunta hyväksyi kokouksessaan lausuntoihin laaditut vastineet 18.5.2021 § 41.

Asemakaavatarkastajien kokous pidettiin 28.5.2021.

Kaavamuutoksen ehdotusaineisto asetettiin nähtäville 30.6.-13.8.2021. Aineistosta pyydettiin lausunnot Lapin ELY-keskukselta, Väylävirastolta, Trafilta, Lapin pelastuslaitokselta sekä Kemlin Energia ja Vesi Oy:ltä. Lausuntoja saatiin yhteensä kuusi kappaletta. Yksityishenkilö jätti ehdotuksesta muistutuksen.

Lapin Ely-keskuksen ja Kemlin Energia ja Vesi Oy:n lausuntojen entiseen pienteollisuuskortteliin suunniteltu uusi asuinrakentaminen saattaisi aiheuttaa jatkossa ristiriitaa lähitulevaisuudessa rakennettavan uuden jätevedenpuhdistamon sijoittamisen ja ympäristöluvan kannalta, koska näiden kahden etäisyys on verrattain pieni. Uudistettavan puhdistamon tekniset ratkaisut ja mahdollinen hajuhaittojen leviämialue eivät ole vielä selvillä, joten uusiin asuinkortteleihin voi olla tarpeen tehdä muutoksia. Lisäksi maaperän pilaantuneisuuden aluerajaus on vielä selvittämättä. Kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana nousi myös uudelleen esiin tarve veneiden talvisäilytyspaikan sijoitukselle ja sitä haluttiin tutkittavan jätevedenpuhdistamon pohjoispuolelle. Asemakaavaehdotus rajattiin näin ollen suppeammaksi. Kalkkinokantien ja junaradan väliin sijoittuvat uudet asuinkorttelit, Kemlin Energia ja Vesi Oy:n alueet sekä kaupungin varikkoalue jätettiin asemakaavamuutoksen ulkopuolelle ja ne jäivät myöhemmin suunniteltavaksi.

Lausunnoista ja lisäselvityksistä johtuen kaavamuutos hyväksyttiin vain rajatuilta osin.

Jätevedenpuhdistamon kaava päätettiin viedä omana erillisenä kaavana eteenpäin. Asemakaavaehdotuksessa on huomioitu aiemmassa vaiheessa annetut lausunnot.

Asemakaavatarkastajien kokous pidettiin 30.1.2023. Kaavaehdotusta muokattiin kokouksessa esitettyjen kommenttien myötä linjataulun, hulevesimerkinnän ja ympäristön pilaantumisvaaraa käsittelevän määräyksen osalta.

Elinvoimalautakunta päätti asettaa kaavaehdotuksen nähtäville... (täydentyy myöhemmin)

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista – rakennettu ympäristö

Suunnittelualueelle sijoittuu olemassa oleva jätevedenpuhdistuslaitos. Peurasaaren jätevedenpuhdistamo Kemissä on ollut toiminnassa vuodesta 1982. Suunnittelu aloitettiin 1970-luvun lopulla ja puhdistamo otettiin käyttöön 29.1.1982. Suunnittelu tapahtui yhteistyössä neuvostoliittolaisen Giprokommunvodokanalin kanssa. Korttelin pohjoisosaa käytetään Kemien Energia ja Vesi Oy:n maa-ainesten varastointiin. Läjitysalue muodostaa Peurasaaren hautausmaalta katsottuna maisemahaitan meren suuntaan. Jätevedenpuhdistamon eteläpuoli on osittain vesakoitunutta täyttömaata. Alueelta löytyy lisäksi joitakin huonokuntoisia veneitä. Jätevedenpuhdistamon kaakkoispuolelle sijoittuu veneväylään liittyvä linjataulu.



Kuva 3. Olemassa oleva jätevedenpuhdistamo tasoristeyksestä kuvattuna.

Jätevedenpuhdistamon sijainti yhdyskuntarakenteessa

Jätevedenpuhdistamon itäpuolella sijaitsee kaupungin varikko sekä Kemien Energia ja Vesi Oy:n muita toimintaa. Edellä mainittujen toimintojen kanssa jätevedenpuhdistamon alue muodostaa luontevan kokonaisuuden, joka kuitenkin sijoittuu muita toimintoja ajatellen hyvinkin keskeiselle sijainnille. Alueen koillispuolelle sen välittömään läheisyyteen sijoittuu Peurasaaren hautausmaa. Asutusta sijoittuu lähimmillään noin 250 metrin päähän jätevedenpuhdistamosta. Sijaitessaan meren rannalla keskusta-alueen tuntumassa, jätevedenpuhdistamo näkyy moneen suuntaan maisemassa. Suunnittelualue rajautuu Ajoksen satamaan vievään junarataan.



Kuva 4. Olemassa oleva jätevedenpuhdistamo keskusta-alueelta Sankarikadun päästä kuvattuna.

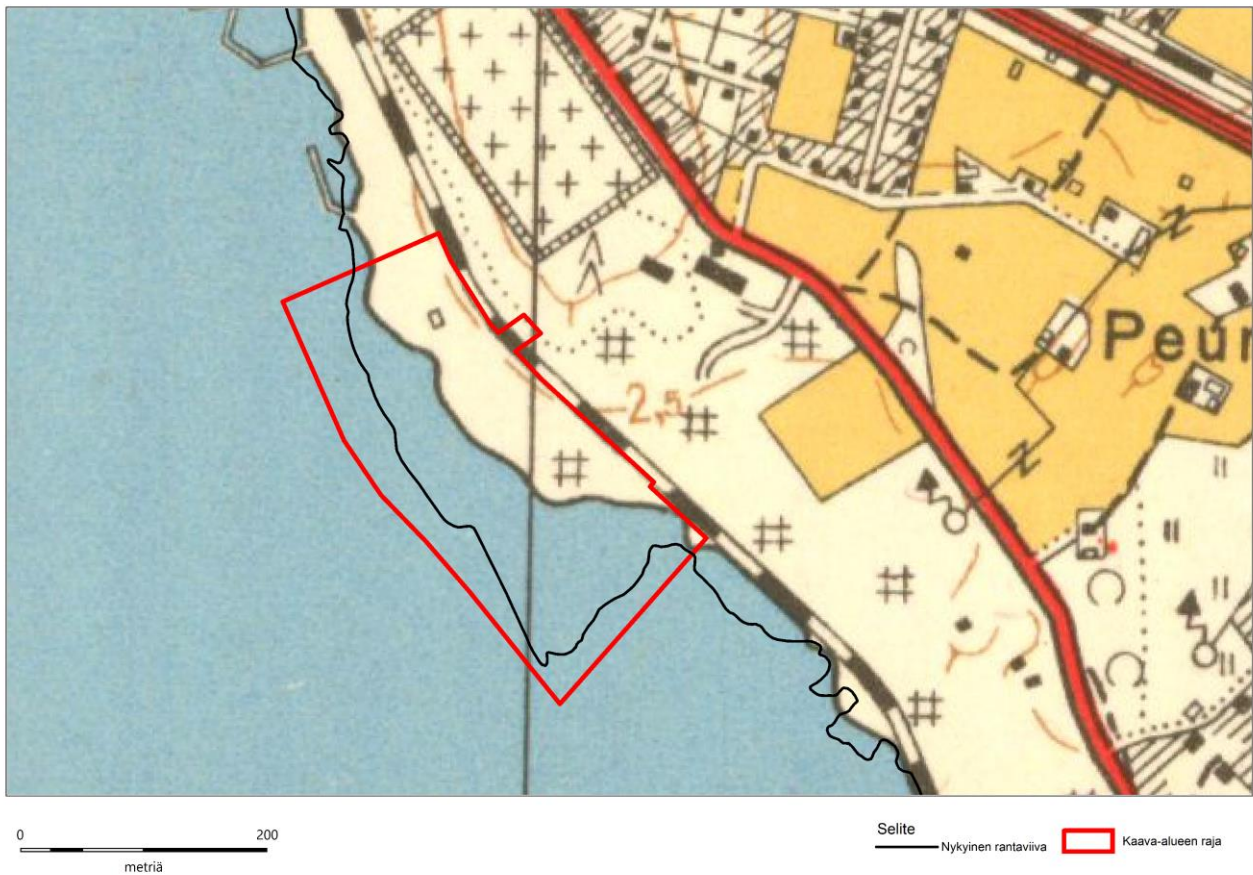


Kuva 5. Näkymä Peurasaaren hautausmaan eteläosasta meren suuntaan. Maa-ainesvarastointi aiheuttaa alueelle maisemahaitan.

3.2 Selvitys suunnittelualueen oloista – luonnonympäristö

Kemi sijaitsee ns. Lapin kolmion alueella, jolla tarkoitetaan emäksisten ja karbonaattisten kivilajien sekä vaateliaan ja harvinaisen kasvillisuuden ja kasvilajiston suosimaa Tornionjokilaaksosta Kivaloiden vaarajaksoon sekä rannikolta lähelle Ylitorniota ja Rovaniemeä ulottuvaa aluetta. Kalkkialueilla ja emäksisten kivilajien alueella monia ravinteita on maaperässä keskimääräistä enemmän, joka näkyy kasvillisuudessa. Varsinaisia kalkinsuosijalajeja alueella ei esiinny.

Suunnittelualue on aiemmin ollut vesijättömaata ja toiminut radanvarren varastointialueena. Ajoksen radan merenpuoleinen joutomaa ranta-alue on sittemmin läjitetty jätevesipuhdistamolle. Alue onkin voimakkaasti kulttuurivaikutteinen, mikä näkyy myös kasvilajistossa ruderanttilajien runsautena.



Kuva 6. Peruskarttaote vuodelta 1955. Nykyinen rantaviiva ja kaava-alue. (Peruskartta: Maanmittauslaitos 2023)

Kallio- ja maaperä

Alueen kallioperä on graniittia. Maaperä on alueella kartoittamatonta ja sekalaista läjitysalueille tyypillistä täyttömaata. Merenpohja on hiekkaa.

Vesistö

Nykyinen jätevedenpuhdistamo on perinteinen biologis-kemiallinen rinnakkaissaostuslaitos. Puhdistettu jätevesi johdetaan mereen 400 metrin pituisella purkuputkella. Puhdistamon purkuvesistön, eli Kemien edustan merialueen tilaa tarkkaillaan Kemien Vesi Oy:n ja Kemien metsäteollisuusyriytysten yhteistarkkailuna. Jätevesien vaikutuksia on ollut havaittavissa lähinnä talvella huhtikuuisissa mittauksissa heikentyneenä happitilanteena, ja kohonneina väri- sekä CODMn –arvoina ja ravinnepitoisuuksina. Kemien edustan merialueen veden laatu on parantunut viime vuosina teollisuuden ja yhdyskunnan jäteveden käsittelyjen tehostumisen myötä (Kemien Energia ja Vesi Oy). Läheisen luoteessa sijaitsevat Mansikkanokan uimarannalla on selvitetty veden laatua (Kemien kaupungin liikuntapalvelut), viimeksi vuonna 2015. Näkösyvyys oli tällöin 1,5 m, sameus 1,5 FNU, pH 7,3, klorofyllia 7,8 µg/l, kokonaisfosfori 20 µg/l ja kokonaistyppi 330 µg/l. Pintaveden laatu on tyydyttävä.

Alueella tai sen läheisyydessä ei ole luokiteltuja pohjavesialueita.

Ranta-alue ja vesikasvillisuus

Jätevedenpuhdistamon alueella ranta on kivikkoista ja louhikkoista rakennettua rantaa. Luontoselvityksen mukaan vesikasvillisuus koko selvitysalueella on harvaa tai puuttuu kokonaan. Paikoin ranta on kasvitonta hiekkapohjaa, paikoin joko luontaisesti tai rantojen suojauksen vuoksi kivikkoista eikä pohjalla ole vesikasveja. Joissakin pienissä lahdelmissa veden pohja on puumassan peitossa eikä kasvillisuutta ole siksi päässyt muodostumaan. Harvaan paikoittaiseen vesikasvillisuuteen kuuluu mm. ahvenvita, kelluskeiholehti, äimäruoho ja leviin kuuluva viherahdinparta. Uhanalaisia tai muita huomionarvoisia vesikasvilajeja ei maastokäynnillä havaittu. Havaintoja ei myöskään ole kirjattu VELMU-aineistoon.

Rakennetuilla rantaosuuksilla ei ole myöskään juuri rantakasvillisuutta. Louhikkoiset ja kivikkoiset rannat ovat lähes kasvittomia. Rannoilla, joilla on tehty ruoppauksia tai muuten muokattu, kasvaa nykyisellään niittykasvillisuutta ja korkeammilla penkereillä suoraan pensaikkoa tai lehtimetsää. Niiden kasvupaikat selvitysalueella ovat pienialaisia niitty laikkuja, joissa valtalajina on tupassara tai luhtakastikka.

(Luontoselvityksen maastokäynnillä kuljettiin koko rantaviiva kartoittaen samalla vesikasvillisuutta.)

Uhanalaiset kasvilajit

Selvitysalueelle ei sijoitu uhanalaisia tai muita merkittäviä kasvilajeja. Suunnittelualueen ulkopuolella radanvarsiniityllä esiintyy huomionarvoisina lajeina silmälläpidettäviä ahokissankäpälää sekä perämerenmarunaristeymää.

Arvokkaat luontokohteet

Alueella ei ole luonnonsuojelulain, vesilain tai metsälain mukaisia kohteita. Arvokkaina luontokohteina on rajattu kasvillisuutensa tai eläimistönsä puolesta poikkeavia luonnon monimuotoisuutta lisääviä kohteita. Nämä ovat myös maisemallisesti arvokkaita.

Suojelu- ym. alueet

Peurasaaren alueella tai sen läheisyydessä ei ole Natura-alueita eikä luonnonsuojeluohjelmien kohteita. Lähin Natura-alue on Perämeren saaret (F11300302), johon kuuluu Kemin edustan saaria ja Ajoksen ranta-alue lähimmillään 1 km etäisyydellä. Natura-alueella ovat yksityismaan luonnonsuojelualueet Perämeren saarten luonnonsuojelualue (YSA205754) ja Puidenpuuttuma III (YSA206637).

Vieraslajit

Alueen eteläosassa kasvaa jättiputki, jonka hävittäminen on kaupungin puistopuolen hoidossa.

Eläimistö

Alueelle ei ole tehty erillistä linnustoselvitystä. Puustoisilla ranta-alueilla on arvoa lehtimetsissä pesiville pikkulinnuille. Asutuksen ja junaradan vuoksi eristyneen sijainnin vuoksi alueen nisäkäslajistoon kuuluu vain pikkunisäkkäitä. Kalkkinokalla sijaitsevan opastustaulun mukaan Kemin edustan vapaan virkistyskalastusalueen saalislajistoa ovat ahven, hauki, siika ja jopa taimen.

Meritulvariski

Suunnittelualue sijaitsee meritulvariskialueella. Kaavamääräyksiin lisätään määräys liittyen maanpinnan sekä kastumiselle arkojen rakenteiden alimmasta korkeustasosta.

Katu ja korttelialueiden rakennusalan maanpinnan tulee olla tai se tulee korottaa vähintään korkeustasoon +2.7 m (N2000). Kaikki kastumiselle arat rakenteet on sijoitettava tason +2.7 m (N2000) yläpuolelle. Mikäli kaavan hyväksymisen jälkeen esiintyy merivesitulva, joka aiheuttaa suuremman vedenkorkeuden kuin kaavassa on määritetty alimmaksi rakentamiskorkeudeksi, tulee esiintyneen tulvan korkeus ottaa määrääväksi korkeudeksi kaava-alueen rakentamiskorkeuksia määrittäessä.

3.3 Suunnittelutilanne

3.3.1 Asemakaavaluonnosten suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet eli VAT:t ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Valtion ja kuntien viranomaisten on otettava tavoitteet huomioon toiminnassaan ja edistettävä niiden toteuttamista. Viranomaisten tulee myös arvioida toimenpiteidensä vaikutuksia valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden suhteen. Valtioneuvosto on tehnyt päätöksen uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätös korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen. Valtioneuvoston päätös on tullut voimaan 1.4.2018.

Keskeiset teemat uusissa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa ovat toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, tehokas liikennejärjestelmä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö, elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Alla on osakokonaisuuksittain jaoteltuna ne valtakunnallisen alueidenkäyttötavoitteet, joita asemakaavamutoksella edistetään ja jotka on tunnistettu erityisesti koskevan kaavaehdotuksessa käsiteltäviä kysymyksiä.

Valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ei sisälly sellaisia seikkoja, joiden toteutuminen hankaloituisi kaavamutoksen myötä.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.
- Haitallisia terveysvaikutuksia tai onnettomuusriskejä aiheuttavien toimintojen ja vaikutuksille herkkien toimintojen välille jätetään riittävän suuri etäisyys tai riskit hallitaan muulla tavoin.
- Suuronnettomuusvaaraa aiheuttavat laitokset, kemikaaliratapihat ja vaarallisten aineiden kuljetusten järjestelyratapihat sijoitetaan riittävän etäälle asuinalueista, yleisten toimintojen alueista ja luonnon kannalta herkistä alueista.

Uudelle rakentamiselle esitetään minimirakentamiskorkeudet sekä muut tarpeelliset määräykset, joissa on huomioitu tulvista aiheutuvat riskit. Kaavaehdotuksessa on määräys, että kaikki kastumiselle arat rakenteet on sijoitettava tason +2,7 m (N2000) yläpuolelle. Lisäksi kaavassa on huomioitu alueen melu-, tärinä- ja runkomeluasiat sekä jätevedenpuhdistamosta aiheutuvat hajuhaitat.

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

- Luodaan edellytykset vähähiiliselle ja resurssitehokkaalle yhdyskuntakehitykselle, joka tukeutuu ensisijaisesti olemassa olevaan rakenteeseen.

Uuden jätevedenpuhdistamon sijainti nykyisen puhdistamon alueella tukee resurssitehokasta yhdyskuntakehitystä, sillä alue on jo nykyisellään vastaavassa käytössä. Jätevedenpuhdistamon siirtäminen muualle aiheuttaisi huomattavia lisäkustannuksia eikä sen voida katsoa olevan kestävä kehitys mukaista.

3.3.2 Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa ympäristöministeriössä 19.2.2014 vahvistettu Länsi-Lapin maakuntakaava. Kaavassa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A8 Kemi). Alue sisältyy Perämerenkaaren kehittämisvyöhykkeeseen ja kaupunkikehittämisen kohdealueeseen (kk 8500).



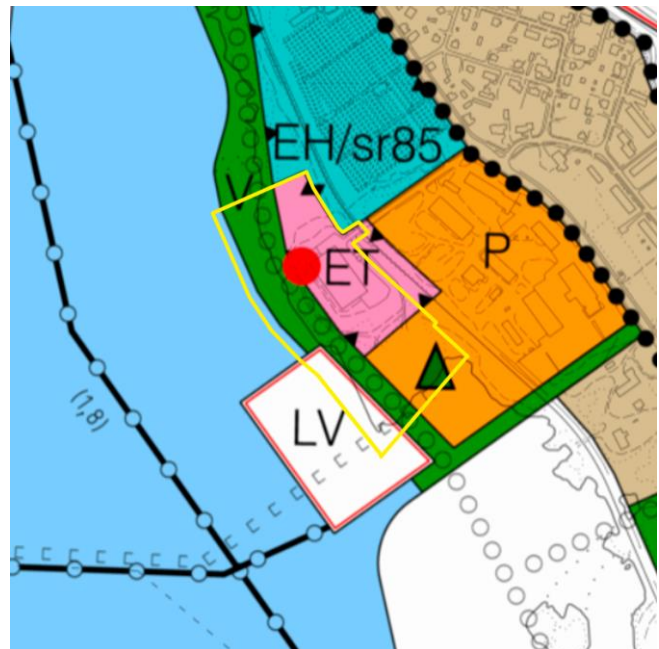
Kuva 7. Ote Länsi-Lapin maakuntakaavasta merkintöinen.

- A** Taajamatoimintojen alue
Merkinnällä osoitetaan asumiseen ja muille taajamatoiminnoille, kuten keskustatoiminnoille, palveluille ja teollisuudelle rakentamis-alueita, pääväyliä pienempiä liikenneväyläalueita, virkistys- ja puistoalueita sekä erityisalueita.
- kk** Kaupunkikehittämisen kohdealue
Merkinnällä osoitetaan kaupunkiseutua, johon kohdistuu maakunnallisesti tärkeitä alueidenkäytöllisiä kehittämisen tarpeita ja niiden yhteensovittamista.
Alueen suunnittelun lähtökohdana 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 logistiikan muutoksiin. Suunnittelussa on otettava huomioon alueen luonto-, maisema- ja kulttuuriperintöarvot.

3.3.3 Yleiskaava

Voimassa olevassa eteläisten alueiden oikeus-vaikutteisessa yleiskaavassa (YK 6) alueella on seuraavia kaavamerkintöjä:

- ET** Yhdyskuntateknisen huollon alue.
- P** Palvelujen ja hallinnon alue. Alue varataan julkisille ja yksityisille palvelutiloille sekä keskusta-alueelle soveltuville ympäristöhäiriöttömille työpaikkatoiminnoille. Korttelitehokkuus $e=0,70 - 1,50$.
- LV** Venesafamatoimintojen alue. Alueelle saa sijoittaa pääkäyttötarkoitusta palvelevia teollisuus-, varasto- ja palvelutiloja.
- V** Virkistysalue. Alue varataan ulkoiluun ja virkistykseen. Alueelle saa rakentaa vain ulkoilun ja virkistyskäyttöön vuoksi tarpeellisia rakennuksia ja laitteita. Muu rakennus- ja laite- ja laitteiden rakentaminen on osoitettu tilakohtaisesti fällä yleiskaavalla vahvistuville muille alueille. Maankäyttö- ja rakennuslain 128.1 §:n nojalla määrätään, että maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman rakennusvalvontaviranomaisen lupaa. Lupa ei kuitenkaan ole tarpeen, jos toimenpide perustuu metsäviranomaisen hyväksymään yleiskaavamääräysten mukaiseen metsänhakkusuunnitelmaan.
- ○** Teknisen huollon kohde, nykyinen ja uusi. Kohdeluettelo yleiskaavan selostusosassa.
- ▲** Virkistys-/matkailukohde. Kohdeluettelo yleiskaavan selostusosassa.
- Ulkoilureitti.



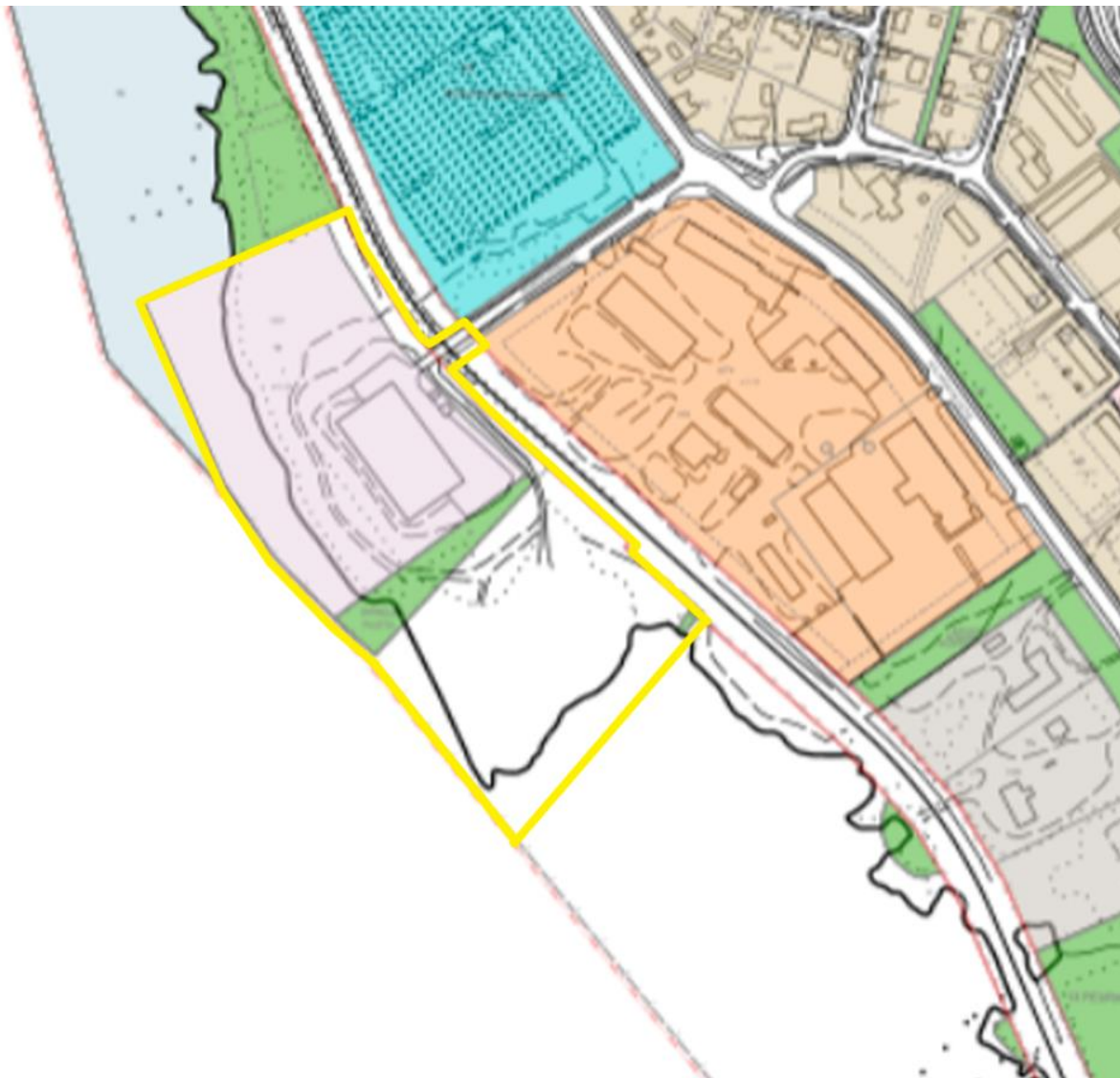
Kuva 8. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta merkintöinen.

3.3.4 Ajantasa-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kaksi eri asemakaavaa:

- ak 1-8, vahv. 30.6.1941
- ak 193, vahv. 27.4.1978

Kaavassa muutosalueelle sijoittuu kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialuetta (YT), puistoa (P) sekä liikennealuetta (LR).



Kuva 9. Ote voimassa olevista asemakaavoista.

3.3.5 Rakennusjärjestys

Kemin kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.4.2021.

3.3.6 Kaava-alueita koskevat selvitykset

Liitteenä:

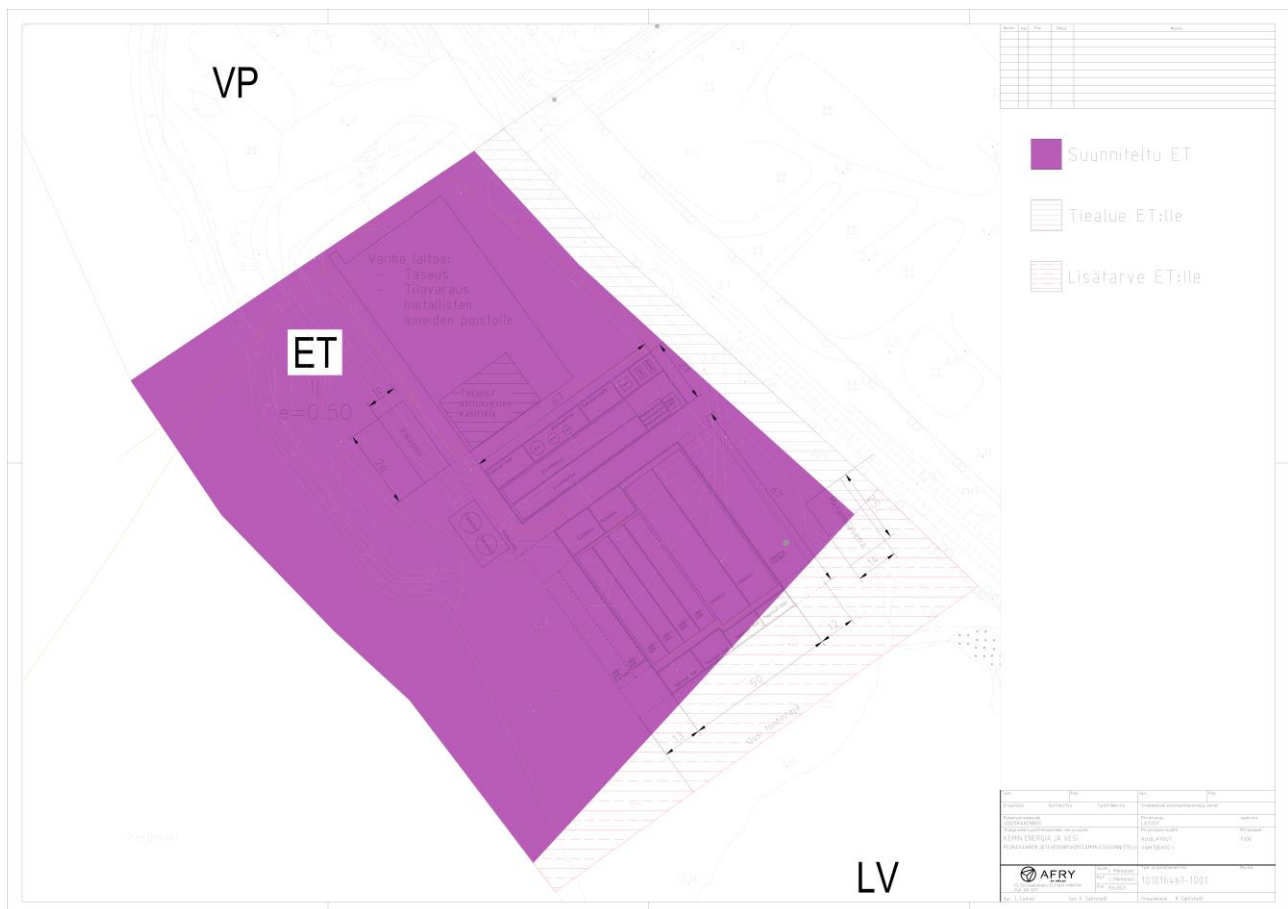
- Luontoselvitys, Peurasaarenranta 2017 (Sweco Oy) /Liite 4
- Pajarinrannan ak-muutoksen ja Peurasaaren ak-muutoksen ja –laajennuksen meluselvitys 2018 (Ramboll Oy) /Liite 5
- Pajarinranta – Peurasaarenranta, Tärinä- ja runkomeluselvitys 2018 (Ramboll Oy) /Liite 6
- Peurasaaren jätevedenpuhdistamon esisuunnitelma, aluelayout, AFRY, /Liite 7

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueelle uusi jätevedenpuhdistamo. Alueella sijaitsee olemassa oleva puhdistamo, mutta uusi vaatii tilavarauksen laajentamisen.

Alla viitesuunnitelma uuden jätevedenpuhdistamon tarpeesta (suunnitelma löytyy myös selostuksen liitteistä). Uusi jätevedenpuhdistamo sijoittuu olemassa olevan rakennuksen eteläpuolelle. Olemassa oleva puhdistamo on niin kauan käytössä, kunnes uusi on valmis. Viitesuunnitelman yhteydessä on tutkittu myös uuden puhdistamon vaihtoehtoista sijoittumista olemassa olevan rakennuksen pohjoispuolelle. Eteläpuolinen sijainti on todettu paremmaksi mm. pohjoispuolisen alueen huonompien perustamisolosuhteiden vuoksi.



Kuva 10. Kemin Energia ja Vesi Oy:n teettämä viitesuunnitelma uuden jätevedenpuhdistamon tilavarauksista.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaava on tullut vireille vuoden 2017 kaavoituskatsauksessa. Muutosaluetta on laajennettu kaupunginhallituksen päätöksellä 21.8.2017 § 309.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Kaavan osallisia ovat lähialueen asukkaat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa alueen kaavoitus koskee. Osallisille ja kuntalaisille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Osalliset:

- Lapin ELY-keskus
- Väylävirasto
- Traficom
- Kemin Energia ja Vesi Oy
- Lapin pelastuslaitos
- lähialueen maanomistajat, asukkaat ja yritykset
- kaupungin toimielimet ja viranhaltijat, joiden toimialaa asia koskee

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Valmisteluvaiheessa jätevedenpuhdistamon alueesta on tutkittu kahta eri vaihtoehtoa.

4.4.1 Luonnos 1

Jäteveden puhdistusaseman (kortteli 1331) eteläpuolelle on sijoitettu satama-alue (LV) veneiden talvisäilytysalueeksi. Jäteveden puhdistamon pohjoispuolinen alue on vaihtoehdossa osoitettu puistoalueeksi.

Keskeisimmät vaikutukset

Pohjoispuolisen alueen osoittaminen puistoalueeksi tukee jätevedenpuhdistamon alueen sopeuttamista kaupunkikuvaan. LV-alueen osoittaminen junaradan meren puolelle aiheuttaa liikenneturvallisuuteen liittyviä vaikutuksia alueelle.

4.4.2 Luonnos 2

Jäteveden puhdistusaseman (kortteli 1331) eteläpuolelle on sijoitettu satama-alue (LV) veneiden talvisäilytysalueeksi. Jäteveden puhdistamon korttelia (ET) on pienennetty ja sen pohjoispuolinen alue on vaihtoehdossa osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi RM.

Keskeisimmät vaikutukset

RM-alueen toteuttaminen vaatisi laajempaa vedenpuhdistamon tontin maisemointia ja näkymien osittaista sulkemista. Alue kuitenkin on muutoin rauhallinen, meren äärellä ja lähellä Pajarinrannan ja Möllärinrannan sekä vastapäisen Lumilinna-alueen kokonaisuutta. Talvisin esimerkiksi moottorikelkkatoiminnot saattavat matkailun kasvun myötä tarvita uusia aluevarauksia.

Uusien toimintojen osoittaminen junaradan meren puolelle aiheuttaa liikenneturvallisuuteen liittyviä vaikutuksia alueelle.

Molemmat luonnokset asetettiin nähtäville kaavan valmisteluaineistoon.

4.5 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Jätevedenpuhdistamon tarpeista (ks. viitesuunnitelma) ja toiminnan laadusta johtuen on päädytty ratkaisuun, jossa koko aluevaraus osoitetaan puhdistamolle. Väylävirasto ei liikenneturvallisuuden vuoksi suosi mitään sellaista ratkaisua, joka aiheuttaa minimimäärää enempää liikkumista radan läheisyydessä tai tasoristeyksen yli.

Veneiden talvisäilytys on todettu kannattavammaksi sijoittaa jo olemassa olevien venesatamien yhteyteen.

Kaavamuutosalue on ollut alun perin osa laajempaa kokonaisuutta. Sitten kaavamuutosaluetta on muutettu kaksi kertaa. Jätevedenpuhdistamon alue on ollut nähtävillä sekä valmisteluvaiheessa että ehdotusvaiheessa osana Peurasaaren asemakaavan muutosta. Alue on lausuntojen myötä jätetty pois hyväksytystä kaavasta ja päätetty viedä eteenpäin erillisenä kaavana.

Ensimmäisen kerran ehdotusaineistossa esillä olleena kaavamuutosalue esitettiin yhtäläillä kokonaisuudessaan ET-alueena. Lopullisessa kaavaehdotuksessa alueen sisäisiä toimintoja tarkennettiin. Alla lopullisen kaavaratkaisun kuvailua.

Lopullisessa kaavaehdotuksessa kaavamuutosalue on rajautunut niin, että alueeseen sisältyy nykyisen jätevedenpuhdistamon tontti, sen kaakkoisosa sekä rautatien tasoristeysalue. Tasoristeysalue on mukana kaavamuutoksessa, jotta alueelle ei ajantasakaavaan jää pientä osaa vanhasta kaavasta.

Asemakaavaratkaisun valinnassa on pyritty ratkaisemaan alueen käyttö niin, että sillä huomioidaan sekä ympäristön laatua koskevat asiat että jätetään väljyyttä ratkaista tarkemmassa suunnittelussa uutta jätevedenpuhdistamoa koskeva tarkempi suunnittelu.

Alueen suunnitteluun liittyen on kuultu Kemin Energia ja Vesi Oy:tä. Lisäksi on järjestetty asemakaavatarkastajien kokous 30.1.2023.

4.5.1 Esitetyt muistutukset ja niiden huomioon ottaminen

Ehdotusvaiheessa jätevedenpuhdistamoon liittyen jätettiin yksi muistutus. Muistutuksessa esitettiin eriävä mielipide jätevedenpuhdistamon sijainnista. Muistutus vastineineen löytyy selostuksen liitteistä.

4.6 Asemakaavamuutoksen suhde asemakaavan sisältövaatimuksiin

Asemakaavamuutosehdotus laaditaan siten, että se täyttää kaikki asemakaavan sisältövaatimukset.

Asemakaavaa laadittaessa on maakuntakaava ja oikeusvaikutteinen yleiskaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.

- ➔ Kaavaehdotus noudattaa maakuntakaavan asettamia tavoitteita alueen kehittämiseksi.
- ➔ Kaavaehdotus poikkeaa jossain määrin voimassa olevasta yleiskaavasta. Yleiskaavassa alueelle on osoitettu olevan Peurasaaren jätevedenpuhdistamon sijainti sen aikaisen tilanteen mukaisesti. ET-aluevarauksessa on tuolloin vuonna 2006 huomioitu typenpuhdistuslaitteiston rakentaminen nykyisen laitoksen yhteyteen. Aluevarauksen pinta-ala on yleiskaavassa 2,4 ha.

Lisäksi yleiskaavaan on merkitty alueelle rantaa pitkin kulkeva virkistysalue, jonka läpi kulkee ulkoilureitti. Alueelle sijoittuu myös venesatamatoimintojen alue ja sen lähetyville merkintä virkistys-/matkailukohteesta (virkistys- tai matkailupalvelujen ja moottorikelkkareittien tukikohdat).

Voimassaolevan yleiskaavan voidaan katsoa olevan vanhentunut asemakaavamuutosalueelta. Yleiskaava ei tue kaupungin tavoitteita, eikä liikenneturvan edistämistä. Asemakaavassa otetaan näin ollen huomioon myös yleiskaavan sisältövaatimukset.

Maankäyttö- ja rakennuslain 39 § mukaan yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;

- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Laki edellyttää selvitetävän ja otettavan huomioon yllä kirjatut seikat siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan – tai tässä tapauksessa vanhentuneen yleiskaavan myötä asemakaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttää.

- *Todetaan asemakaavaehdotuksen noudattavan yleiskaavan sisältövaatimuksia siinä määrin kuin yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät. Yhdyskuntarakenteen toimivuuden, taloudellisuuden ja ekologisen kestävyysvuoksi jätevedenpuhdistamon uudistaminen olemassa olevaan paikkaan on hyvin tärkeää.*

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset

1) terveelliselle ja turvalliselle elinympäristölle

- Kaavaehdotuksessa on huomioitu meritulvariski ja vaikutusten arvioinnissa on huomioitu melu-, tärinä- ja runkomeluasiat, liikenneturvallisuus sekä mahdolliset jätevedenpuhdistamosta aiheutuvat hajuhaitat.

2) viihtyisälle elinympäristölle

- Kaavaehdotuksessa on huomioitu eri toimintojen yhteensovittaminen ja ympäristön viihtyisyyden parantaminen.

3) palvelujen alueelliselle saatavuudelle

- yhdyskuntarakennetta palvelevien toimintojen sijoittaminen on tarkoituksenmukaista säilyttää niille parhaiten soveltuvilla paikoilla. Jätevedenpuhdistamon siirtäminen aiheuttaisi valtavat kustannukset ja todennäköisesti myös enemmän ympäristöhaittoja, kuin mitä sen sijainti nykyisellä paikallaan aiheuttaa.

4) liikenteen järjestämiselle

- Liikenteeseen liittyviä asioita on avattu kaavaselostuksessa vaikutusten arvioinnissa.

Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.

- Olemassa olevan rakennetun ympäristön arvot tunnustetaan kaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä. Arvoja pyritään vaalimaan ja kehittämään kaavaratkaisun avulla. Alueella on mereen ja ranta-alueisiin liittyviä erityisiä arvoja. Merimaiseman arvo ja yhteydet rantaan on pyritty huomioimaan kaavaratkaisussa.

Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

- Virkistysalueita sijoittuu riittävässä määrin kaavamuutosalueen läheisyyteen.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen.

- Vaikutusten arvioinnissa on todettu, että asemakaavalla ei aiheuteta kenenkään elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä. Kaavan mahdollistama toiminto on sama kuin mitä se alueella nykyiselläänkin on.

Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

- Asemakaavalla ei aiheuteta maanomistajille tai muille oikeuksien haltijoille haittoja.

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavaratkaisu

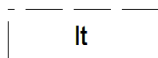
Jäteveden puhdistamon korttelia (ET) on laajennettu varautuen tulevan uuden jätevedenpuhdistamon tilavaraukseen. Pienveneiden talvisäilytyspaikka päädyttiin jättämään alueelta pois mm. jätevedenpuhdistamon tilantarpeiden vuoksi. Pajarinrannankatu poistuu ET-alueen laajentumisen myötä.

Rautatien alue on merkitty LR-alueeksi, ja alueelle on merkitty ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti osoittamaan tasoristeysaluetta. Alueelle johtava katu kaava-alueen ulkopuolella päättyy tasoristeykseen.

Muutoin alue on kokonaisuudessaan merkitty yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET). ET-alue muodostaa yhden tontin, ja alue ulottuu nykyisen kaavan lailla myös vesialueelle. Vesialueen mahdollisella täytöllä ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia ympäristöön alueen luonteen vuoksi. Alue on vanhaa vesijätömaata, jolla ei ole erityisiä luontoarvoja.

Alue sijaitsee tulvariskialueella. Kaavassa on määrätty, että maanpinnan tulee olla tai se tulee korottaa vähintään korkeustasoon +2.7 m (N2000). Lisäksi kaikki kastumiselle arat rakenteet on sijoitettava tason +2.7 m (N2000) yläpuolelle. Luontaisen maanpinnan mahdolliset muutokset ja toimenpiteet ratkaistaan rakennuslupavaiheessa.

Tontilla sijaitsee Kemin kaupungin omistama ja ylläpitämä linjataulu, joka osoittaa navigointilinjalle Munakarintien pohjoispuolella / Peräkarin kaakkoispuolella. Viitesuunnitelman mukaan linjataulua voi olla tarpeen siirtää. Linjataulu on huomioitu kaavassa seuraavin merkinnöin ja määräyksin:



Ohjeellinen rakennusala, jonka linjalla linjataulu tulee sijaita.

6. Rakentamisella ei saa estää tai vaikeuttaa alueella olevan väylämerkinnän käyttöä tai kunnossapitoa. Merkkejä ei saa poistaa tai siirtää eikä niiden näkemäalueelle saa tehdä esteitä ilman Liikenne- ja viestintävirasto Traficomien lupaa.

Alueen kaakkoiskulmassa sijaitsee hulevesiviemärin pää, jonka alueelle tontille on merkitty rasite.

Kaava-alueen pohjoisosaan on merkitty ma-1-alue (alueen osa, jolla maisema on huomioitava). Tällä alueella sijaitsee nykyisin Kemin Energia ja Vesi Oy:n maa-aineksia. Koska uudesta jätevedenpuhdistamosta ei ole tarkempia suunnitelmia, Kemin Energia ja Vesi Oy ei pysty tarkasti sanomaan tulevaisuuden tilatarpeita. Vanhaa puhdistamo ei välttämättä pureta kokonaan. Merkinnällä pyritään jättämään väljyyttä kaavaan, mutta samaan aikaan huomioimaan maisemavaikutuksia. Kemin Energia ja Vesi Oy:n kanssa on sovittu, että yhtiö tutkii tarkemman suunnittelun yhteydessä onko maa-aineksia mahdollista siirtää alueelta muualle, mikäli ne eivät tontin muuhun osaan mahdu. Jos maa-ainekset on mahdollista siirtää tulevaisuudessa muualle, ma-1-alue on suotavaa hoitaa kaavan mukaisesti puistomaisessa kunnossa. Mikäli siirto ei ole nykyiseltä paikalta mahdollista, hautausmaalta avautuva maisema huomioidaan muilla tavoin (esimerkiksi suojaistutuksilla).

5.2 Hulevedet

Hulevesiasiat ratkaistaan tarkemmin rakennuslupavaiheessa (merkintä hule-2).

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavalla ei voi katsoa olevan merkittäviä vaikutuksia rakennettuun ympäristöön. Vaikka ET-toiminto mahdollistetaan laajemmalle alueelle, kaava-alueen käyttö ei kaavan myötä muutu nykytilaan verrattuna.

Kaava-alueen ympäristössä sijaitsee olevaa rakennuskantaa. Jätevedenpuhdistamo aiheuttaa aika ajoin hajuhaittaa. Lähin asuinrakentaminen sijoittuu noin 250 metrin päähän puhdistamosta. Olevalle asuinrakentamiselle ei tiettävästi ole aiheutunut hajuhaittoja jätevedenpuhdistamosta. Muutoin kaava-alueen lähimaastoon sijoittuu toimintoja, joille ei voida katsoa olevan merkittävää haittaa ajoittaisista hajuhaitoista.

Peurasaaren rantaan voidaan tulevaisuudessa mahdollisesti kaavoittaa asuinrakentamista. Uudelle rakentamiselle aiheutuvat vaikutukset arvioidaan kyseisen kaavaprosessin yhteydessä. Kemin Energia ja Vesi Oy:tä kehoitetaan selvittämään vaikutuksia hajuhaittojen osalta uuden jätevedenpuhdistamon suunnittelun yhteydessä.

5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luontoselvityksen myötä kaavan vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön voidaan todeta olevan vähäiset.

5.3.3 Muut vaikutukset

Taloudelliset vaikutukset

Asemakaavamuutoksella on taloudellisia vaikutuksia Kemin Energia ja Vesi Oy:lle, sillä se mahdollistaa uuden jätevedenpuhdistamon rakentamisen.

Liikenteelliset vaikutukset

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta alueen liikenteen määrään, muutoin kuin vähäisissä määrin rakentamisaikana. Kaavamuutosalueella sijaitseva tasoristeys on todettu Väyläviraston toimesta vaaralliseksi ja se tarvitsisi parannuksia turvallisuuden suhteen. Asemakaavalla ei kuitenkaan osoiteta uusia toimintoja alueelle, joten alueen turvallisuus ei kaavan myötä heikkene. Tasoristeuksen ajantasaistaminen turvallisuusasiat jäävät kaavan ulkopuolisina asioina ratkottaviksi.

Vaikutukset maisemaan

Kaavamuutoksella on vaikutuksia maisemaan, sillä se mahdollistaa alueelle uuden jätevedenpuhdistamon. Jätevedenpuhdistamo on maisemallisesti herkällä alueella, sillä se näkyy sekä keskusta-alueelta (Möllärin ranta ja LumiLinnan alue) että Peurasaaren ranta-alueelta (potentiaalinen uudisrakentamisen alue tulevaisuudessa). Maisemallisia vaikutuksia pyritään minimoimaan kaavamääräyksillä. Kaavalla pyritään vähentämään maisemahaittaa myös Peurasaaren hautausmaan suuntaan.



Kuva 11. Näkymät maisemaan.

Melu, tärinä ja runkomelu

Asemakaavamuutoksen alueelle on tehty sekä meluselvitys että tärinä- ja runkomeluselvitys vuonna 2018. Selvitykset löytyvät selostuksen liitteistä (liite 5 ja 6).

Alueelle ei osoiteta melulle herkkiä toimintoja. Meluselvityksen mukaan kaava-alueelle ei tarvitse osoittaa erillisiä melumerkintöjä.

Tärinä- ja runkomeluselvityksen mukaan mitattu liikennetärinä suunnittelualueella jää raja-arvojen alle eikä se aseta erityisiä rajoitteita maankäytölle. Runkomelun ohjearvosuositukset ylittyvät lievästi, mikä ei kuitenkaan aseta erityisiä rajoitteita maankäytölle. Kaava-alueelle ei sijoitu asuinrakennuksia tai muita meluherkkiä toimintoja.

5.4 Kaavamerkinnyt ja -määräykset

ASEMAKAAVAMERKINNÄT:



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.



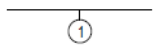
Rautatiealue.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

13

Kaupunginosan numero.

PEU

Kaupunginosan nimi.

1234

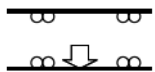
Korttelin numero.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=0.50

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

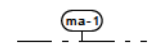


Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

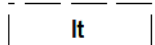


hule-2

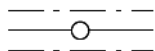
Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesisuunnitelma (mukaan lukien kattovedet).



Alueen osa, jolla maisema on huomioitava.



Ohjeellinen rakennusala, jonka linjalla linjataulu tulee sijaita.



Johtoa varten varattu alueen osa.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET:

1. TULVAVAARAN HUOMIOON OTTAMINEN

Katu ja korttelialueiden rakennusalan maanpinnan tulee olla tai se tulee korottaa vähintään korkeustasoon +2.7 m (N2000). Kaikki kastumiselle arat rakenteet on sijoitettava tason +2.7 m (N2000) yläpuolelle. Mikäli kaavan hyväksymisen jälkeen esiintyy merivesitulva, joka aiheuttaa suuremman vedenkorkeuden kuin kaavassa on määritetty alimmaksi rakentamiskorkeudeksi, tulee esiintyneen tulvan korkeus on määritetty alimmaksi rakentamiskorkeudeksi, tulee esiintyneen tulvan korkeus ottaa määrääväksi korkeudeksi kaava-alueen rakentamiskorkeuksia määrittäessä.

2. AUTONSÄILYTYSPIIKAT

Rakennuslupaa haettaessa on tonttia varten osoitettava vähintään seuraavat autopaikat:

- teollisuuslaitokset: 1 autopaikka 3 työntekijää kohti tai kerrosalan 200 m² kohti.

Pihasuunnittelussa ja autopaikkojen sijoittelussa on huomioitava liikenneturvallisuus ja katuliittymät sekä riittävä lumitila.

3. Rakentamatta jäävät korttelialueen osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa.
4. Rakennusten materiaalin, värityksen sekä massoitelun tulee sopeutua ympäristöön ja maisemaan. Mikäli mahdollista, laitosalueen lähiympäristöön tulee istuttaa puustoa siten, että laitosrakennukset eivät näy hallitsevina suurmaisemissa.
5. ET-alueen toiminnassa ja rakentamisessa tulee noudattaa eri lupaviranomaisten määräyksiä ja toiminta sekä rakentaminen tulee järjestää siten, ettei synny ympäristön pilaantumisvaaraa.
6. Rakentamisella ei saa estää tai vaikeuttaa alueella olevan väylämerkinnän käyttöä tai kunnossapitoa. Merkkejä ei saa poistaa tai siirtää eikä niiden näkemäalueelle saa tehdä esteitä ilman Liikenne- ja viestintävirasto Traficom:n lupaa.

5.5 Nimistö

Alueelle ei osoiteta hyväksyttävässä kaavamuutoksessa uutta nimistöä. Pajarinrannankatu poistuu kaavan myötä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavamuutosalue on kunnallistekniikan piirissä, joten uuden jätevedenpuhdistamon rakentaminen on mahdollinen, kun kaavan muutos on hyväksytty ja saanut lainvoiman ja tonttien vuokrasopimukset ja/tai kaupat ovat lainvoimaisia.

Linjataulun näkyvyys väylälinjalle tulee varmistaa uuden jätevedenpuhdistamon rakennuslupavaiheessa.

Kemissä 14.2.2023

kaavasuunnittelija Miisa Saukkonen

kaavoitusarkkitehti Saija Alakare