

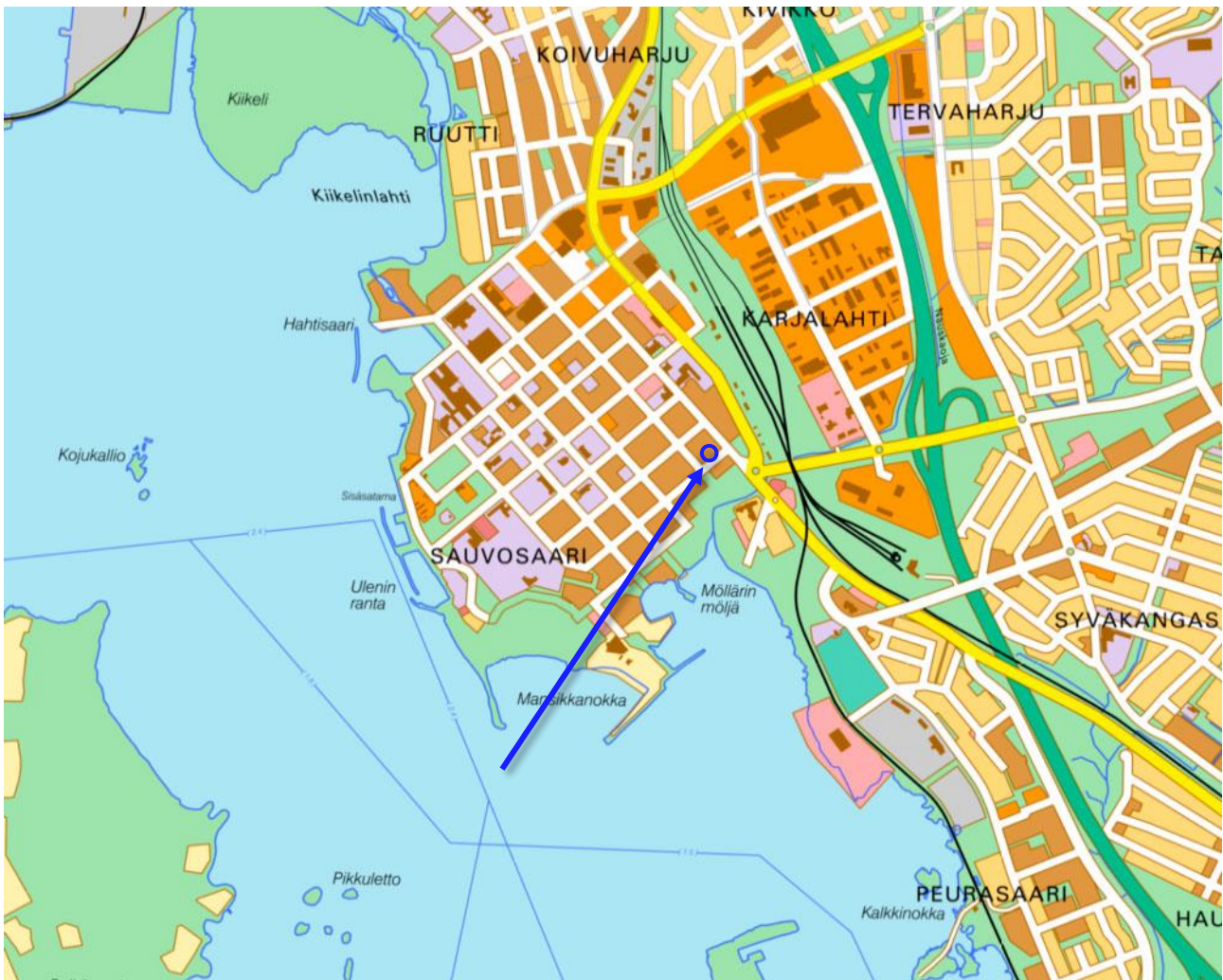


OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA

Tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa tiedotetaan kyseessä olevan kaavamutoksen osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

ETELÄRANTAKATU 5:N ASEMAKAAVAMUUTOS koskien kiinteistöä 240-1-131-9

Sijaintikartta:



Kuva 1. Kaavamuutosalueen sijainti opaskartalla. © Kemin kaupungin karttapalvelu

Asemakaavan muutosalue ja vireilletulo



Kuvat 2. ja 3. Kaavamuutosalue on rajaamaton tontti vaaleanpunertavan puutalon ja vaalean kerrostalon välissä.

Kaavamuutosalue sijaitsee kaupungin keskustan korttelissa 131. Kaava-alue rajautuu kaakossa Etelärantakatuun ja muilta osin samassa korttelissa sijaitseviin naapurikiinteistöjen asuintaloihin, joiden kerroslukumäärät ovat välillä 1½ - V.

Kaavamuutos on tullut vireille kaupunginhallituksen 17.6.2024 § 208 päätöksellä.

Asemakaavamuutoksen tavoite

Kaavamuutoksen tavoitteena on tutkia mahdollisuutta sijoittaa alueelle IV-kerroksinen asuinkerrostalo.

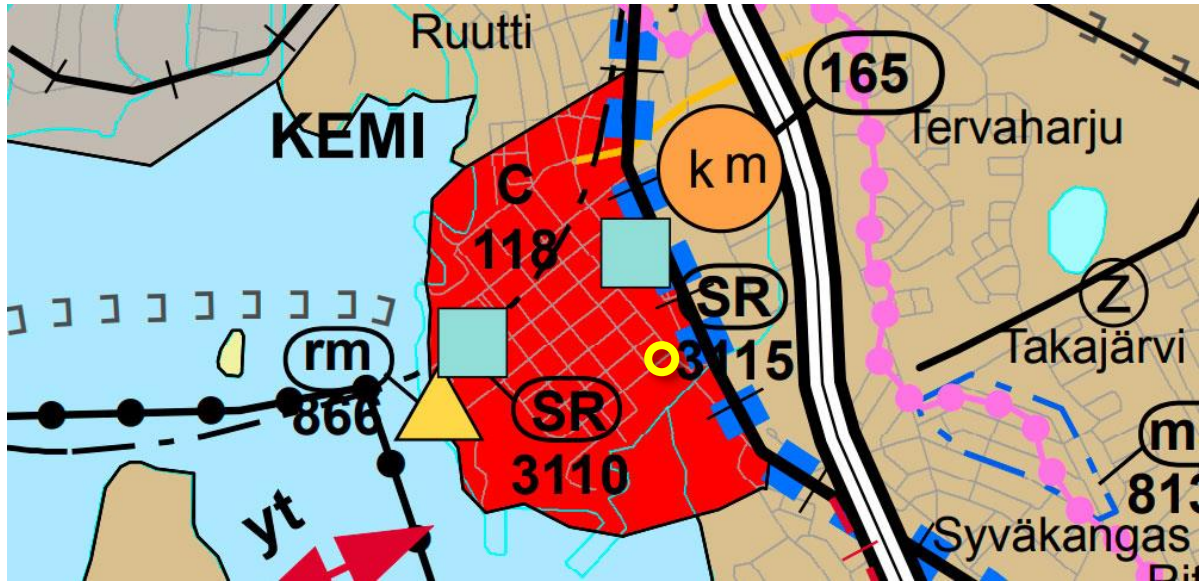


Kuva 4. Tontin käytöstä laadittu luonnossuunnitelma. © Arkkitehtitoimisto Pekka Salmi.

Suunnittelualan nykytilanne

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Länsi-Lapin maakuntakaava, jonka ympäristöministeriö on vahvistanut 19.2.2014.



C Keskustatoimintojen alue

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

Kaupun suuryksiköiden toteuttamisen ajoittamisessa on otettava huomioon kaupunkiseudun palvelurakenteen tasapainoinen kehittäminen siten, ettei palvelutarjonnassa aiheudu alueellisia tai väestöryhmittäisiä palvelujen saavutettavuuden kannalta kielteisiä muutoksia.

KOHDEKOHTAISET SUUNNITTELMÄÄRÄYKSET:

C 118 (Kemi): Alueelle sijoitettavien vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäiskerrosala on yhteensä enintään 33 000 k-m². Suurimittakaavisten rakennusten sijoittamisessa ruutukaavakeskustaan tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että rakennetun ympäristön arvoja vaalitaan ja ettei kaupunkikuvaan ja rakennusperintöön liittyviä arvoja heikennetä.

Kunta	KEMI	Muokauspvm	29.3.2012
Kohde	C 118 KEMI		
Aluekuvaus	Kemin keskustatoimintojen alue muodostuu Kemin ydinkeskustan Sauvoosaaren alueesta ja sisältää keskustan ruutukaava-alueen. Alue on rajattu kaavakartalle. Kemin kaupunkikeskusta muodostaa monipuolisen asumisen, palvelujen, hallinnon ja muiden keskustatoimintojen alueen, joka on rakentunut historiallisen ruutukaavan puitteissa. Keskustassa on runsaasti kulttuurihistoriallisesti arvokkaita alueita. Ympäristörakentamisella on viime aikoina parannettu niin kesäistä kuin talvistakin kaupunkikuvaa, ja Sisäsätaman alue on kehittynyt merkittäväksi virkistys- ja matkailukohteeksi. Kemi sijaitsee Perämerenkaaren kehityskäytävällä ja kaupunkikehittämisen kohdealueella (kk 8500). Alueelle on osoitettu virkistys-/ matkailukohte Kemin sisäsätama ja lumilinna (rm 866). Kemin keskustassa valtakunnallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön RKY 2009 -kohteita ovat Kemin ruutukaava-alue ja kirkon ympäristö (SR 3110) sekä Lapin keskuspaikkojen linja-autoasemiin kuuluva Kemin linja-autoasema (SR 3115).		
Varausperuste	Keskustatoimintojen alue		
Kehittämisperiaate	Kaupungin keskustaa kehitetään monipuolisten keskustatoimintojen alueena. Lisärakentaminen suunnataan täydennysrakentamisen keskustan eheyttämiseen ja tiivistämiseen sekä ympäristön laadun parantamiseen. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Uudis- ja lisärakentamista suunniteltaessa otetaan huomioon keskustan kaupunkikuvalliset arvot ja sovitetaan rakentaminen arvokkaaseen rakennuskantaan ja kulttuuriympäristöön.		

Kuva 5. Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta ja siihen liittyvistä kaavamerkinnoistä ja -määräyksistä. Suunnittelualan sijainti merkitty keltaisella.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa keskialueiden oikeusvaikutteinen yleiskaava (YK 4), jonka Kemien kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 17.6.2002 § 134 ja joka on saanut lainvoiman 23.10.2003.



AK Kerrostalovaltainen asuntonalue. Kortteli-
tehokkuus $e=0,45 - 1,00$.

Kuva 6. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta ja siihen liittyvistä kaavamerkinnoistä ja -määräyksistä.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 21.5.1990 hyväksytty asemakaava.



AK Asuinkerrostalojen korttelialue.

Kuva 7. Ote voimassa olevasta asemakaavasta ja siihen liittyvistä kaavamerkinnoistä ja -määräyksistä.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet eli VAT:t ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 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.

Tässä asemakaavamuutoksessa keskeiset teemat valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa ovat toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen sekä terveellinen ja turvallinen elinympäristö.

Asemakaavan vaikutusten arviointi ja kaavoitustyön organisointi

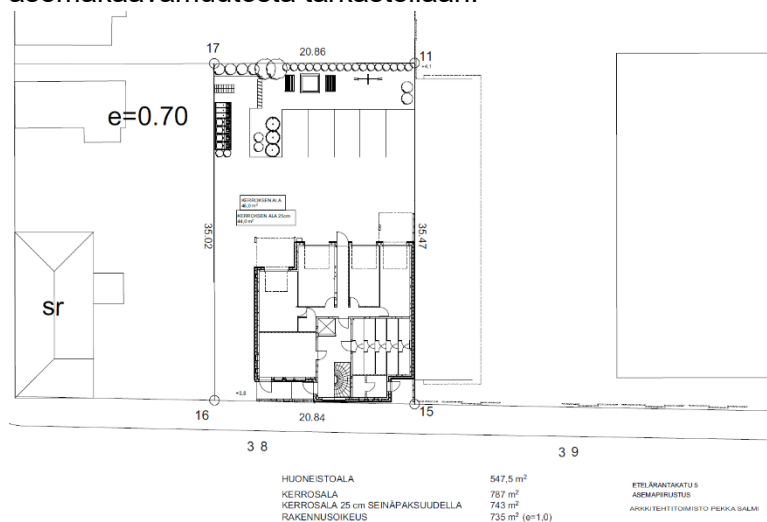
Vaikutusten arvioinnin tarkoituksena on jo suunnittelun aikana saada tietoa suunnitteluratkaisujen merkityksestä ja siten parantaa lopullisen suunnitelman laatua. Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä (MRL 9 §, MRA 1 §).

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun, sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Asemakaavan suunnittelutyö hoidetaan Kemin kaupungin elinvoimatoimialan omana työnä ja siitä vastaa kaavoitusyksikkö.

Suunnittelun tavoitteet

Kaavan tavoitteena on tutkia onko alueelle mahdollista sijoittaa 4-kerroksinen asuinrakennus. Maanomistaja on teettänyt rakennuksesta alustavia suunnitelmia, joiden pohjalta asemakaavamuutosta tarkastellaan.



Kuva 8. Tontin käytöstä laadittu luonnossuunnitelma.
© Arkkitehtitoimisto Pekka Salmi



Selvitykset

Mikäli kaavamuutos vaatii erillisiä selvityksiä, päivitetään tiedot laadittavista selvityksistä kaavatyön edetessä.

Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

Osalliset ja vuorovaikutus

Kaavoitus edellyttää vuorovaikutusta kaavaa valmisteltaessa (MRL 62 §). Kaavan osallisia ovat suunnittelu- ja vaikutusalueen asukkaat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisille ja kunnan jäsenille varataan mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia sekä lausua kirjallisesti tai suullisesti mieltänsä asiasta.

Viranomaiset ja muut tahot:

- Lapin Ely-keskus
- Kemin Energia ja Vesi Oy
- Lapin pelastuslaitos
- Tornionlaakson museo
- Kunnan toimielimet ja viranhaltijat, joiden toimialaa asia koskee
- Lähiympäristön maanomistajat ja asukkaat

Viranomaisyhteistyö toteutetaan viranomaistahoille osoitettavilla lausuntopyynnöillä luonnos- ja ehdotusvaiheen nähtävilläolojen yhteydessä sekä tarvittaessa viranomaisneuvotteluilla tai muilla työneuvotteluilla.

Asemakaavan ennakoitu aikataulu

Käynnistysvaihe

Suunnittelun alkuvaiheessa laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jota päivitetään tarpeen mukaan kaavatyön edetessä. Lisäksi kerätään suunnittelu- ja vaikutusaluetta koskevaa lähtötietoa ja tarvittaessa tehdään aluetta koskevia erillisselvityksiä.

- kaavoituksen käynnistäminen ja OAS:n laatiminen 7/2024

Kaavan vireilletulokuulutus ja OAS nähtäville

Kaavan vireilletulo kuulutetaan. Samalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville, jolloin osallisilla on mahdollisuus tutustua vireillä olevaan kaavahankkeeseen, vaikutusmahdollisuuksiin kaavan osalta sekä sen ennakoituun aikatauluun. OAS:n nähtäville tulosta ilmoitetaan sanomalehdessä, kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä kotisivuilla.



Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus lausua mielipiteensä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä.

OAS:aan voi tutustua internetissä <https://www.kemi.fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen-ja-ymparisto/kaavoitus/vireilla/>

- kaavan vireilletulokuulutus ja OAS nähtäville 8/2024

Valmisteluvaihe

Asemakaavan valmisteluaineisto asetetaan nähtäville, jolloin osallisilla on mahdollisuus esittää asiasta mielipiteensä. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, sanomalehdessä sekä kotisivuilla. Valmisteluaineistosta pyydetään lausunnot keskeisiltä viranomaisilta.

Valmisteluaineisto on nähtävänä kaupungintalon neljännen kerroksen ilmoitustaululla ja kaupungin internet-sivuilla osoitteessa: <https://www.kemi.fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen-ja-ymparisto/kaavoitus/vireilla/>

- perusselvitykset ja -tarkastelut 7-9/2024
- kaavan valmisteluaineisto nähtäville 10/2024

Kaavan valmisteluaineistoa täydennettiin ja tarkennettiin saatujen lausuntojen perusteella ja valmisteluaineisto asetetaan uudelleen nähtäville alkuvuonna 2025.

- kaavan 2. valmisteluaineisto nähtäville 1-2/2025

Ehdotusvaihe

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 vuorokaudeksi elinvoimalautakunnan esityksestä. Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus tehdä kirjallinen muistutus kaavaehdotuksesta. Nähtävillä olosta ilmoitetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, sanomalehdessä sekä kotisivuilla. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot keskeisiltä viranomaisilta.

Kaava on nähtävänä kaupungintalon neljännen kerroksen ilmoitustaululla, kirjaston lehtilukuosastolla sekä kaupungin internet-sivuilla osoitteessa: <https://www.kemi.fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen-ja-ymparisto/kaavoitus/vireilla/>

- kaavaehdotus 3/2025

Hyväksymisvaihe

Asemakaavan hyväksyy elinvoimalautakunnan ja kaupunginhallituksen esityksestä kaupunginvaltuusto.

- päätöksentekovaihe 5/2025



Yhteystiedot

Kirjalliset mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (OAS) sekä kaavaluonnoksesta ja muistutukset kaavaehdotuksesta toimitetaan osoitteeseen:

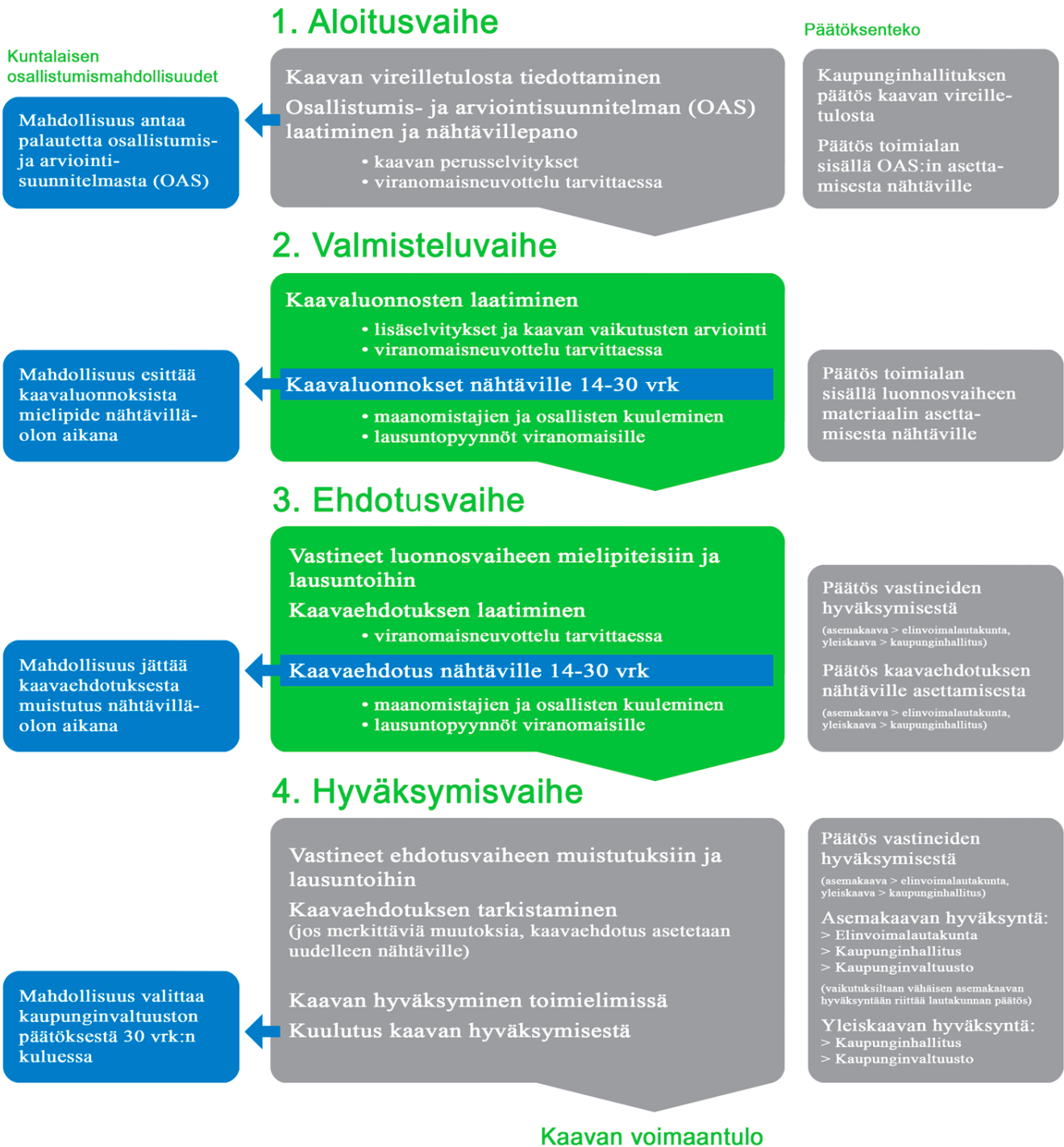
Kemin kaupunki
Elinvoimatoimiala / Kaavoituspalvelut (4. kerros)
Valtakatu 26
94100 Kemi
tai sähköpostitse osoitteeseen elinvoima@kemi.fi

Asemakaavan valmistelusta saa lisätietoja seuraavilta henkilöiltä:

Kaavoitusarkkitehti Saija Alakare, puh. 050 410 2969, saija.alakare@kemi.fi
Kaavasuunnittelija Miisa Saukkonen, puh. 040 359 3593, miisa.saukkonen@kemi.fi
Kaavoitussihteeri Päivi Koskimäki, puh. 050 431 4240, paivi.koskimaki@kemi.fi
Maankäyttösuunnittelija Peter Brusila, puh. 040 725 4750, peter.brusila@kemi.fi

Kaavoituksen vaiheet

ja kuntalaisten vaikuttamismahdollisuudet



Suunnittelun käynnistyessä kaavasta laaditaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), jossa kerrotaan kaavan osalliset, osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt, tavoitteet sekä alustava aikataulu.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnosmateriaali sekä kaavaehdotusmateriaali ovat vuorollaan nähtävilleselä 14-30 vrk kaavan vaikutusten merkittävydestä riippuen, minkä aikana kuntalaisilleselä on mahdollisuus esittää materiaaleselä mielipiteeselä joko suulliseselä tai kirjalliselleselä (ehdotusta koskevat muistutukset aina kirjalliselleselä). Nähtävilleseläoloista ilmoitetaan paikalliselleselä sanomaleselädessä, kaupungin viralliselleselä ilmoitustaulullaselä sekä kotisivuilleselä. Kaava-aineseläot ovat nähtävilleselä kaupungintalon 4. kerroksen ilmoitustaulullaselä ja kaupungin internet-sivuilleselä osoitteeselä: www.kemi.fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen-ja-ymparisto/kaavoitus/vireilla/.

Kirjalliset mielipiteet/muistutukset toimitetaan osoitteeselä:

Kemin kaupunki, Elinvoimatoimiala / Maankäyttö, kaavoitus ja asumisen palvelut (4. krs), Valtakatu 26, 94100 Kemi tai sähköpostitse elinvoima@kemi.fi