



# **KAAVOITUSKATSAUS 2024**





## Sisällys

|   |     |
|---|-----|
| JOHDANTO .....                          | 2   |
| KAVAJÄRJESTELMÄ .....                   | 3   |
| Pohjois-Karjalan Maakuntakaava.....     | 3-4 |
| Yleiskaava.....                         | 4   |
| Asemakaava.....                         | 6   |
| Ranta-asemakaava .....                  | 6   |
| KAAVOITUS JUUAN KUNNASSA .....          | 7   |
| Kaavatietoa tilastoituna .....          | 7   |
| Vireillä olevat yleiskaavat.....        | 8   |
| Vireille tulevat yleiskaavat .....      | 9   |
| Vireillä olevat asemakaavat.....        | 9   |
| Vireille tulevat asemakaavat.....       | 9   |
| Vireillä olevat ranta-asemakaavat ..... | 9   |
| Muut maankäyttösuunnitelmat .....       | 9   |
| TONTTIVARANTO.....                      | 10  |
| Asuminen .....                          | 10  |
| Työpaikat.....                          | 10  |
| Loma-asuminen ja matkailu .....         | 10  |
| LIITTEET .....                          | 10  |





## JOHDANTO

Kunnan alueiden käytön järjestämiseksi ja ohjaamiseksi laaditaan yleiskaavoja ja asemakaavoja. Yleiskaavassa osoitetaan alueiden käytön pääpiirteet kunnassa. Asemakaavassa osoitetaan kunnan osa-alueen maankäytön ja rakentamisen järjestäminen.

Kaavoituskatsauksella annetaan tietoa kuntalaisille vireillä olevista sekä vireille tulevista kaavoitustöistä ja maankäyttösuunnitelmista. Kaavoituskatsauksen tarkoitus on edistää maankäyttö- ja rakennuslain sekä kuntalain tavoitteiden mukaista kansalaisten tiedonsaantia sekä mahdollisuutta osallistua elinympäristöä koskevaan suunnitteluun.

### *MRL 7 §:*

*”Kunnan tulee vähintään kerran vuodessa laatia katsaus kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä (kaavoituskatsaus). Siinä selostetaan lyhyesti kaava-asiat ja niiden käsittelyvaiheet sekä sellaiset päätökset ja muut toimet, joilla on välitöntä vaikutusta kaavoituksen lähtökohtiin, tavoitteisiin, sisältöön ja toteuttamiseen.”*

Kaavatyöt valmistellaan vuorovaikutuksessa eri tahojen kanssa. Keskeiset osalliset määritellään kaavatöiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS). Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa määritellään maankäyttö- ja rakennuslaissa.

### *MRL 62 §:*

*”Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.”*

Tyypillisesti jo kaavatyön valmisteluvaiheessa suunnitelmat asetetaan nähtäville mielipiteiden saamiseksi. Myöhemmin ehdotusvaiheen julkisen nähtävilläolon yhteydessä on mahdollista jättää muistutus. Nähtävilläoloaikoina kuullaan kaavatyön keskeisiä osallisia sekä pyydetään asianomaisilta viranomaistahoilta lausunnot. Kaavaprosessin aikana järjestetään tarpeelliset viranomaisneuvottelut sekä yleisötilaisuuksia informatiivisuuden lisäämiseksi. Näistä kerrotaan erikseen kunkin kaavatyön osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.



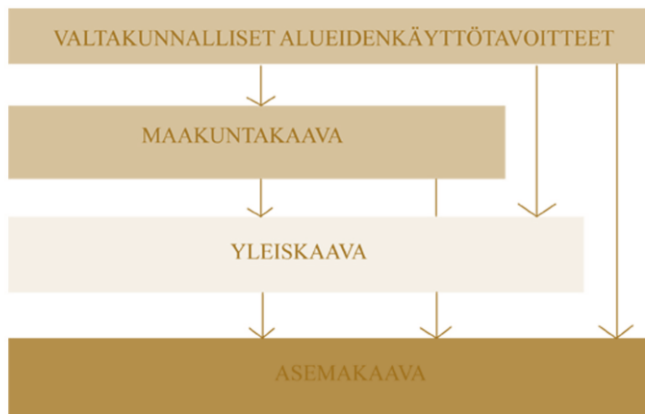


## KAVAJÄRJESTELMÄ

Kaavoitus tarkoittaa julkista, maankäyttö- ja rakennuslain säätelemää maankäytön suunnitteluprosessia. Kaavat ovat kartalla esitettäviä, tulevaisuuteen tähtäviä juridisia suunnitelmia, jotka perustuvat valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin (VAT), maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL) ja siihen liittyvään asetukseen (MRA) sekä kunnan omiin tavoitteisiin.

Kaavoituksella säädellään alueiden käyttämistä eri tarkoituksiin, sekä niiden rakentamista. Kaavaa laadittaessa suunnitellaan miten mm. asuinalueet, työpaikat, viheralueet ja liikennealueet sijoitetaan kuntarakenteeseen. Tavoitteena on tuottaa hyvää, toimivaa ja viihtyisää ympäristöä, mikä on kunnan oikeus ja velvollisuus. Kunnan on kyettävä vaikuttamaan yhdyskuntarakenteen muotoutumiseen. Huomioitavaksi tulee myös muut kaavalle asetettuihin tavoitteisiin liittyvät lainsäädännöt.

Kaavatasoja on kolme: maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava. Yleispiirteinen suunnitelma on aina ohjeena laadittaessa yksityiskohtaisempaa suunnitelmaa.



kuva: kaavahierarkia

## Pohjois-Karjalan Maakuntakaava

Maakuntakaavassa esitetään maakunnan alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet sekä osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita. Maakuntakaavassa käsitellään koko maakuntaa ja seutukuntia koskevia vaikutuksia ja tarpeita. Maakuntakaavassa sovitetaan yhteen eri kuntien maankäyttötarpeet sekä valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Maakuntakaavan laatii ja hyväksyy maakuntaliitto. Maakuntakaava ohjaa yleiskaavoitusta.

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 sai lainvoiman heinäkuussa 2021. Kyseessä on kokonaismaakuntakaava, jossa käsiteltiin merkittävä osa maakunnan keskeisimmistä





maankäyttöteemoista. Samalla kumottiin aiemmin voimassa olleet neljä vaihemaakuntakaavaa, pois lukien 3. vaihemaakuntakaavassa kätiellyt tuulivoima-alueet.

Maakuntakaava 2040:ssa jätettiin joitan maankäytön kysymyksiä laajemmin päivittämättä, vain akuuteimmat ja keskeisimpinä pidetyt teemat oli mahdollista läpikäydä kokonaisuutena. Kokonaismaakuntakaavan laadinnan jälkeen maakuntakaava on päivitetty vaiheittain.

Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 2040, 1. vaihe hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 13.6.2022. 1. vaihekaava käsitteli turvetuotantoa, arvokkaita soita sekä maakunnan rakennettua kulttuuriympäristöä.

Kaavan turvetuotantovarauksista valitettiin Hallinto-oikeuteen (ratkaisu 20.9.2023) ja edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen, joka antoi ratkaisunsa 15.5.2024 eikä myöntänyt valituslupaa. Kaava kuulutettiin voimaan 5.8.2024.

Heinäveden osa-aluemaakuntakaava hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 4.12.2023 ja sai lainvoiman 15.2.2024.

Tavoitteena oli yhteensovittaa Etelä-Savon maakuntakaava Heinäveden kunnan osalta Pohjois-Karjalan maakuntakaavaan, yhtenäistää maakuntakaavamerkinnot sekä tarkastella kunnan maankäytön tavoitetilaa vuoteen 2040.

Pohjois-Karjalan maakuntahallitus päätti kokouksessaan 22.5.2023 käynnistää Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 2. vaiheen (energia ja maisemat) laatimisen. Uuden vaihemaakuntakaavan laatiminen on tullut ajankohtaiseksi erityisesti puhtaan siirtymän edistäminen ja energiahollon omavaraisuuden kasvattamisen johdosta. Luonnos oli nähtävillä 5.8. – 16.9.2024 välisen ajan.

## Yleiskaava

Yleiskaavatasolla ohjataan yleispiirteisesti kunnan tai sen osan yhdyskuntarakennetta ja maankäyttöä sekä sovitetaan yhteen erilaisia toimintoja. Yleiskaavoituksesta vastaa aina kunta. Yleiskaavoitus ohjaa asemakaavoitusta. Kaavassa määritellään *yleispiirteisesti* kunnan alueen maankäyttö eri tarpeisiin, kuten asumiseen, virkistykseen sekä työpaikka- ja liikennealueiksi.

Yleiskaava voidaan myös laatia koko kunnan alueen sijasta ajallisesti vaiheittain tai vain jollekin osa-alueelle, joka on siten muodoltaan osayleiskaava. Kaksi kuntaa voivat laatia myös yhteisen yleiskaavan (MRL 6. luku).





## Asemakaava

Asemakaava on yleiskaavaan pohjautuva yksityiskohtainen alueidenkäytön suunnitelma, joka määrittää edellytykset rakentamiselle. Asemakaava ohjaa rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kunta- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan ja kunnallisteknisen verkoston tehokkaan käytön edistämisen sekä kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla. Asemakaavoituksesta vastaa aina kunta. Asemakaavassa määritellään *yksityiskohtaisesti* alueidenkäytön järjestäminen, kehittäminen ja rakentamistapa. Siinä suunnitellaan mm. alueiden käyttötarkoitus, rakennusten sijoittelu ja koko sekä pysäköintijärjestelyt. Kaavamääräyksillä voidaan myös suojella rakennuksia ja arvokkaita ympäristöjä.

## Ranta-asemakaava

Tämä kaavamuoto on maakuntakaavaan ja yleiskaavaan pohjautuva yksityiskohtainen suunnitelma alueen käytön ja rakentamisen järjestämisestä vesistön äärellä. Maanomistajalla on oikeus laatia kustannuksellaan omistamalleen ranta-alueelle ranta-asemakaava (MRL 74§)

Ranta-asemakaava on kaava, jonka laatimisesta tulee aloite yksityiseltä maanomistajalta.

Ranta-asemakaavan tarkoitus on ohjata pääasiassa loma-asutuksen järjestämistä ranta-alueella. Maanomistajan toimesta laadittavan asemakaavan tulee muodostaa tarkoituksenmukainen kokonaisuus. Kaavassa annetaan yksityiskohtaiset määräykset loma-asutuksen ja alueen muun käytön järjestämisestä ranta-alueella. Ranta-asemakaavassa määritellään kortteleiden ja tonttien sijoitukset, rakennusoikeudet ja käyttötarkoitukset sekä kulkuyhteydet alueella.

Ranta-asemakaavakartta sekä siihen liittyvä selostus ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma saatetaan kunnan hyväksyttäväksi. Kaavan laatijan tulee olla jo varhaisessa vaiheessa yhteydessä kuntaan, jotta kaavasta tulee tarkoituksenmukainen. Rakennusjärjestys ja mahdollinen yleiskaava on ohjeena laadittaessa ranta-asemakaavaa. Kaavan sisällöstä neuvotellaan ELY-keskuksen kanssa. Tarvittaessa siitä pyydetään myös lausuntoja eri hallintokunnilta.

Jos ranta-asemakaavaa tai rantaosayleiskaavaa ei ole, vaatii uusi rantaa rajaava rakennuspaikka tiettyjen ehtojen täyttymistä sekä myönteisen poikkeamispäätöksen ennen rakennusluvan myöntämistä (MRL 171 §). Poikkeamislupaa haetaan kunnalta.





## KAAVOITUS JUUAN KUNNASSA

Juuan kunnan kaavoituksesta ja maankäytöstä vastaava toimielin on kunnanhallitus. Tavoitteena kaavoitustyössä on, että asianmukaisen tiedottamisen ja avoimuuden avulla kuntalaisilla on riittävät mahdollisuudet osallistua ja vaikuttaa suunnitteluun ja siten elinympäristöönsä kaavoitusprosessin eri vaiheissa.

Kunnan maankäytön suunnittelun lähtökohdat pohjautuvat Juuan kunnan strategioihin. Keskeisimpiä onnistuneen maankäytön tekijöitä ovat:

1. Juuan kunnalla on käytettävissä riittävästi kaavoitettua ja kaavoittamatonta maata monipuolisesti eri käyttötarkoituksiin.
2. Juuan kunnan tonttitarjonta on riittävä eri rakentamistarkoituksiin.
3. Kiinteistöjaotus vastaa maankäyttösuunnitelmia ja maanomistusta.

Kaavoituksen kautta on tavoitteena mahdollistaa strategioiden toteutumisen edellytykset. Maankäytöllisillä ratkaisuilla edistetään hyvinvointia, elinvoimaisuutta ja kustannustehokasta kuntarakennetta. Kaavoittamalla uusia tai muokkaamalla olevia teollisuus- ja muita työpaikka-alueita edesautetaan yritysten toimintaedellytyksiä ja optimaalista sijaintia. Ranta-alueiden suunnitelmallisella maankäytöllä on mahdollista edesauttaa loma-asumista ja matkailuelinkeinoja sekä minimoida kunnalle aiheutuvia hallitsemattomia kustannuksia.

Lähivuosien kaavoitustyöt Juuan kunnassa keskittyvät pitkälti voimassa olevien osayleiskaavojen tarkistuksiin. Merkittävä uusi kaavoitustyö kohdistuu Ahmovaaran alueelle asemakaavan laatimisena.

### Kaavatietoa tilastoituna

Juuan kunnassa eritasoisten kaavojen piirissä olevat alueet jakautuvat pinta-aloiltaan seuraavasti:

1. Asemakaava-alue noin 410 ha
2. Yleiskaava-alue noin 73 800 ha
3. Ranta-asemakaava-alue noin 2 400 ha
4. Kunnan omistama maa asemakaavoitetulla alueella noin 25 %

Juuan kunnassa on voimassa viisi (5) osayleiskaavaa vuosilta 1993–2022, joita on eri vuosina vähäisesti muutettu. Juuan kunnan kirkonkylän asemakaava-alue on päivitetty vuonna 2023. Kaava tullut voimaan 15.3.2023. Muita asemakaavoja on 3 kpl, jotka ovat pieniä kaavoja. Voimassa olevia ranta-asemakaavoja on 26. (liite 2)





## Vireillä olevat yleiskaavat

### **Vuokon aurinkovoimapuiston osayleiskaava**

Osayleiskaavan laadinta on aloitettu FixSun Solar Finland Oy aloitteesta. Tavoitteena on kaavoittaa alueelle aurinkovoimalapuisto yksityisten maanomistajien tilojen alueelle. Kaavatyön aikana tutkitaan myös mahdollisuutta käyttää aurinkokennokenttää osittain edelleen myös hyötykasvien viljelyyn.

Osayleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena ja sen perusteella voidaan alueelle myöntää suunnittelutarveratkaisun ja rakennuslupan kautta aurinkovoimalapuiston rakennuslupa. Mikäli mahdollista, uusi alueidenkäyttölaki muutoksineen huomioidaan kaavaprosessin aikana.

Hankkeen tavoitteena on osaltaan toteuttaa Juuan kunnan strategian 2022-2026 mukaista kunnan alueen kestävän kehityksen tavoitteita ja elinvoiman uudistustavoitteita. Hankkeella on myös mahdollisuus tukea Juuan kunnan osallisuutta tavoitteisiin, jossa Hinku-kunnat ovat sitoutuneet tavoittelemaan 80 prosentin päästövähennystä vuoteen 2030 mennessä vuoden 2007 tasosta. Kunnat pyrkivät vähentämään ilmastopäästöjään muun muassa lisäämällä uusiutuvan energian käyttöä ja parantamalla energiatehokkuutta. Kunnat kannustavat myös paikallisia yrityksiä ja asukkaita ilmastotekoihin.

## Vireillä olevat asemakaavat

**Ahmovaaran** alueelle on aloitettu vuoden 2022 aikana asemakaavatyö. Asemakaavalla pyritään vastaamaan Kolin alueen muutoksiin ja tarkennetaan lainvoiman saaneen Koli-Ahmovaara osayleiskaavan 2040+ tavoitteita. Ahmovaaran asemakaavatyö pyritään saattamaan loppuun keväällä 2025.

Juuan kunnanhallitus on päättänyt Ahmovaaran alueen asemakaavan vireilletulosta 10.10.2022 § 308. Päätöksen perusteluissa todetaan, että Juuan kunta on sitoutunut kehittämään Koli-Ahmovaaran aluetta yhdessä Lieksan kaupungin kanssa yritysten ja yksityishenkilöiden sekä kolmannen sektorin tarpeita ajatellen ja alueen kehittäminen ilman asemakaavaa ei ole tarkoituksenmukaista. Juuan kunta ja Lieksan kaupunki ovat laatineet Koli-Ahmovaaran alueelle yhteisen Kolin vaikutusalueen strategisen yleiskaavan 2040+ sekä Koli-Ahmovaara osayleiskaavan 2040+, jotka ovat molemmat saaneet lainvoiman vuoden 2022 aikana. Laaditut ja hyväksytyt kaavat eivät salli merkittävää rakentamista, joten alueelle on Ahmovaaran osalta laadittava asemakaava, jossa määritellään tarkemmin alueiden käytöstä.







Asemakaavatyön tavoite painottuu erityisesti Ahmovaaran alueen elinkeinoelämän ja matkailun kehittämiseen. Pyrkimyksenä on tarkentaa asemakaavataso suunnittelussa oikeusvaikutteisen Koli-Ahmovaara osayleiskaavan 2040+ tavoitteita alueen matkailun ja muun maankäytön (mm. infra) kehittämiseksi ja osoittaa alueelle ns. tukitoimintoja ja -palveluja Kolin matkailualueen tarpeisiin. Tukitoiminnot ja toimintojen kehittäminen liittyvät esimerkiksi asumiseen, liikennöintiin sekä palveluelinkeinoihin. Muita asemakaavan tavoitteita ovat mm. vakituisen asumisen mahdollistaminen siten, että huomioidaan Kolin matkailuvisiossa matkailupalveluihin liittyvät työpaikkaennusteet sekä loma-asumisen mahdollistaminen ja kehittäminen osayleiskaavan mukaisilla RM- ja RA-alueilla.

**Retulahden** satama-alueelle ollaan laatimissa asemakaavaa. Kaavatyö on aloitettu vuona 2023. Asemakaavalla luodaan edellytykset monipuolisen satama-alueen toteuttamiselle. Retulahden asemakaavatyö pyritään saattamaan loppuun alkuvuonna 2025. Asemakaavoituksen tavoitteena on mahdollistaa laaditun kehittämissuunnitelman mukaiset toiminnot ja rakentamien Retulahden satama-alueelle.

Retulahden kehittämisen tavoitteita:

- Maakunnan ja kuutostien matkustajavirtojen hyödyntäminen
- Uuden matkailutoiminnan ja vesiliikenteen kehittyminen satamassa
- Sataman venepaikkojen määrän lisääminen ja uudet veneilijöille ja sataman käyttäjille suunnatut palvelut
- Sataman näkyvyyden lisääminen
- Ohjelmapalvelutoiminnan ja muiden kaupallisten palveluiden käynnistyminen
- Uuden yritystoiminnan edistäminen
- Retulahden vedenlaadun ja sen rantojen tilan kohentaminen
- Kestävän kehityksen mukaisen ja energiatehokkaan rakentamisen ja toiminnan edistäminen satamassa

Tavoitteena on asemakaavalla mahdollistaa alueen rakentuminen ympärivuotiseksi paikallisten virkistys- ja vapaa-ajan alueeksi, jolle matkailijat ovat myös tervetulleita.

## Vireille tulevat kaavat

Juuan kunnassa ei ole tiedossa vireille tulevia kaavoja.

## Vireillä olevat ranta-asemakaavat

Juuan kunnassa ei ole vireillä keskeneräisiä ranta-asemakaavatoita.





## Muut maankäyttösuunnitelmat

Tahkovaaran alueelle ollaan selvittämässä mahdollista kansallispuistohanketta, joka mahdollistaa matkailun kehittämisen kyseisellä alueella.

## TONTTIVARANTO

Juuan kunnan alueella on runsaasti pientalovaltaista tonttivarantoa. Keskeisimpiä alueita kirkonkylällä ovat Heikkilän, Kokkokallion ja Kivenpyörittäjän alueet. Teollisuuden vapaat tontit sijoittuvat Turunkankaan ja Vepsänjoen alueille. Loma-asuntokohteet keskittyvät Rauanjärven rannalle.

## Asuminen

|  |        |
|--|--------|
| 1. Omakotitalotontit                     | 27 kpl |
| 2. Rivitalo- ja kytketyn asumisen tontit | 7 kpl  |
| 3. Kerrostalotontit                      | 2 kpl  |
| 4. Muut                                  | 14 kpl |

## Työpaikat

|                          |        |
|--------------------------|--------|
| 1. Teollisuustontit      | 10 kpl |
| 2. Liiketilojen tontit   | 3 kpl  |
| 3. Muut työpaikka-alueet | - kpl  |

## Loma-asuminen ja matkailu

|                                |        |
|--------------------------------|--------|
| 1. Loma-asuntotontit           | 12 kpl |
| 2. Matkailua palvelevat alueet | 1 kpl  |

## LIITTEET

1. Vireillä olevien ja vireille tulevien kaavatöiden sijaintikartta
2. Luettelo Juuan kunnan alueella voimassa olevista kaavoista





**Kaava-asioiden yhteyshenkilöt:**

kuntarakennepalveluiden johtaja Timo Möttönen

Puhelin: 040 1042 601

Sähköposti: timo.möttönen@juuka.fi

lupasihteeri Marko Ärväs

Puhelin: 040 1042 621

Sähköposti: marko.arvas@juuka.fi

**Rakennuslupa-asioiden yhteyshenkilöt:**

rakennustarkastaja Jarmo Kallinen

Puhelin: 040 1042 620

Sähköposti: jarmo.kallinen@juuka.fi

lupasihteeri Marko Ärväs

Puhelin: 040 1042 621

Sähköposti: marko.arvas@juuka.fi

