

Tohmajärven kunta

Kemien koulun ja hoivakodin asemakaavamuutos

Asemakaavan selostus



8.3.2021

Asemakaavamuutos koskee korttelia 5, osia kortteleista 401 ja 611 sekä virkistys- ja maa- ja metsätalousaluetta. Asemakaavalla laajennetaan korttelia 5.

Käsittelyvaiheet:		Kaavan laatija:
Vireilletulo	12.11.2018 § 312	Sitowise Oy
Kunnanhallitus (valmisteluaineisto)	4.3.2019 § 51	Pia Niemi, DI, YKS 649
Valmisteluaineisto nähtävillä (kaavaluonnos)	21.3. – 4.4.2019	pia.niemi@sitowise.com
Valmisteluvaiheen yleisötilaisuus (kaavaluonnos)	27.3.2019	puh. +358 40 631 5093
Kunnanhallitus (kaavaehdotus)	18.1.2021 § 14	
Kaavaehdotus nähtävillä	3.2. – 4.3.2021	
Kunnanhallitus (hyväksyminen)		
Kunnanvaltuusto (hyväksyminen)		
Lainvoimainen kaava		

SITOWISE

Sisältö

1	Perus- ja tunnistetiedot.....	2
1.1	Tunnistetiedot	2
1.2	Asemakaavan kuvaus	2
1.3	Kaavaprosessin vaiheet	4
1.4	Selvitykset.....	4
1.5	Liitteet	4
2	Lähtökohdat.....	4
2.1	Alueen yleiskuvaus.....	4
2.2	Rakennettu ympäristö.....	5
2.3	Luonnonympäristö	7
2.4	Suunnittelutilanne	8
2.4.1	Maakuntakaava	8
2.4.2	Yleiskaava	10
2.4.3	Asemakaava	12
2.4.4	Rakennusjärjestys.....	12
2.4.5	Muut suunnitelmat.....	12
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	13
3.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	13
3.2	Asemakaavan muutoksen tavoitteet	13
3.3	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	13
3.4	Asemakaavamuutosluonnos.....	13
3.5	Asemakaavamuutosehdotus	14
3.6	Asemakaavamuutoksen hyväksyminen	14
3.7	Osallistuminen ja vuorovaikutus.....	15
3.7.1	Osalliset.....	15
3.7.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	15
3.7.3	Viranomaisyhteistyö	15
3.7.4	Tiedottaminen	15
3.7.5	Muutoksenhaku.....	15
3.8	Tavoiteaikataulu	16
4	Asemakaavan kuvaus	17
4.1	Kaavan rakenne	17
4.2	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	18
5	Asemakaavan vaikutukset.....	19
5.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	19
5.2	Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan	19
6	Asemakaavan toteutus	19
7	Yhteystiedot.....	20
8	Palautteen antaminen.....	20

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavamuutos koskee korttelia 5, osia kortteleista 401 ja 611 sekä virkistys- ja maa- ja metsätalousaluetta. Asemakaavalla laajennetaan korttelia 5.

Asemakaava-alueella sijaitsee kiinteistöt 848-406-12-36, 848-406-12-15 ja 848-406-14-24 ja osa kiinteistöistä 848-406-13-60, 848-406-12-39, 848-406-12-8.

Asemakaavamuutoksen selostus koskee 8.3.2021 päivättyä asemakaavakarttaa.

Kunta: Tohmajärven kunta

Kaavan nimi: Kemien koulun ja hoivakodin asemakaavamuutos

Kaavan laatija: Pia Niemi, DI, YKS 649, Sitowise Oy

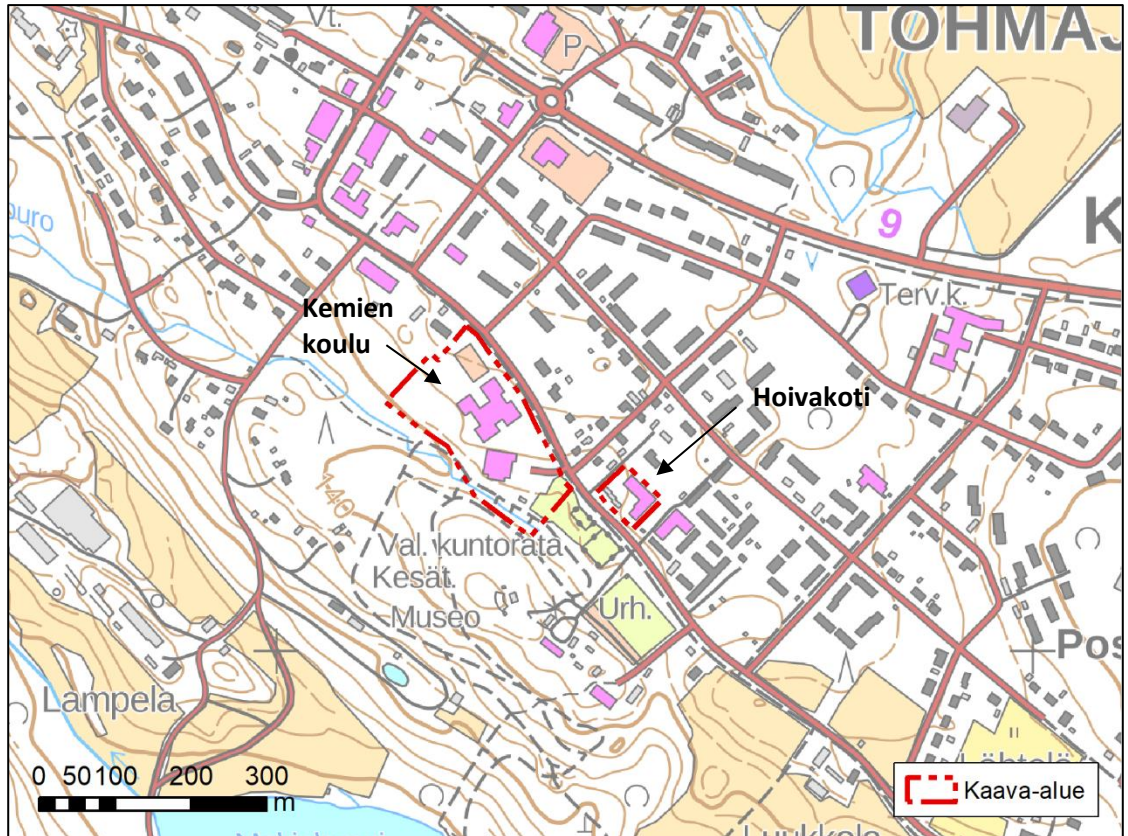
Tohmajärven edustaja: Jorma Berg, tekninen johtaja

1.2 Asemakaavan kuvaus

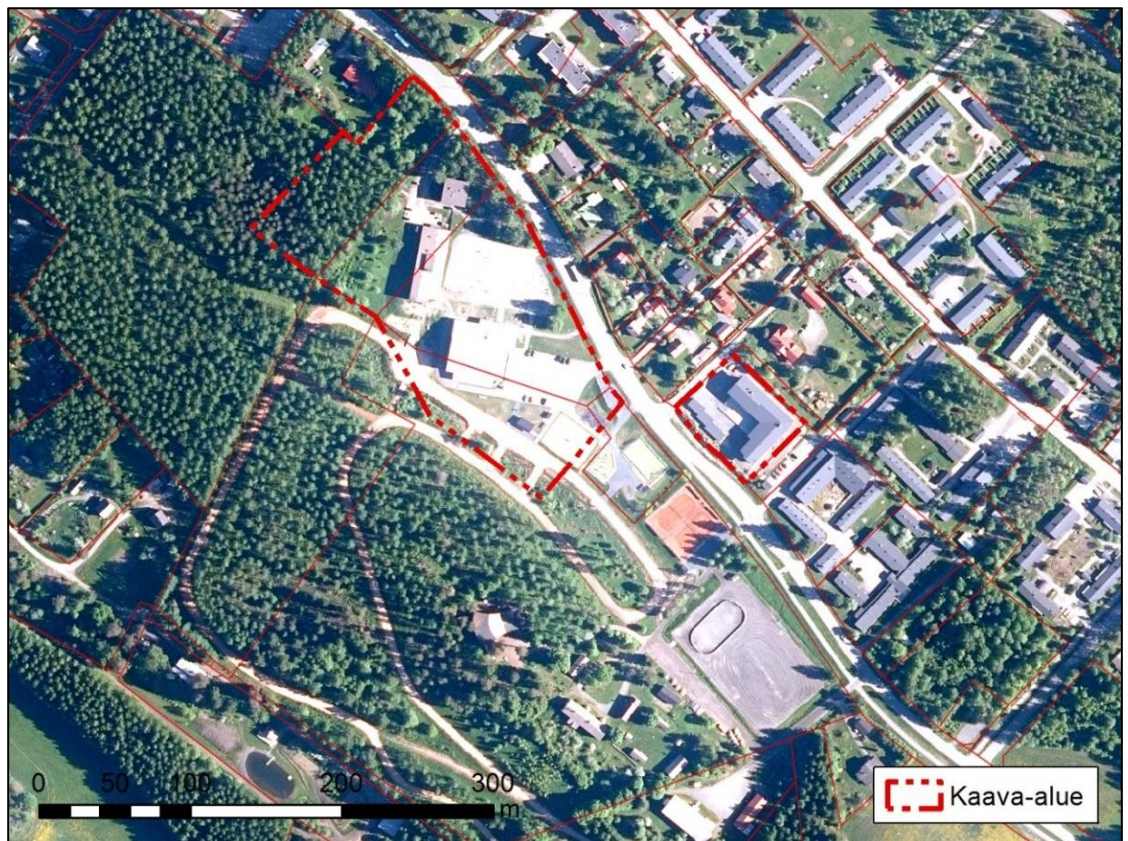
Asemakaavamuutoksen tavoitteena on päivittää asemakaava toteutuneen maankäytön mukaiseksi sekä saattaa hoivakodin kiinteistön rakennusoikeus vastaamaan nykytilannetta.

Kaava-alue muodostuu kahdesta osasta: Kemien koulun alueesta ja hoivakodin kiinteistön alueesta. Kaava-alueen pinta-ala on noin 34 078 m², josta koulun alue on 30 404 m² ja hoivakodin alue on 3 675 m².

Kaava-alue sijaitsee Tohmajärvellä Kemien keskustataajamassa Kirkkotien varressa.



Kuva 1.1 Kaava-alueen sijainti



Kuva 1.2. Kaava-alueen rajaus ilmakuvassa.

1.3 Kaavaprosessin vaiheet

Tohmajärven kunta on kokouksessaan 12.11.2018 § 312 päättänyt käynnistää asemakaavamuutoksen laatimisen Kemien koulun alueelle ja hoivakodin alueelle.

Taulukko 1.1. Käsittelyvaiheet

Käsittelyvaiheet:	
Vireilletulo	12.11.2018 § 312
Kunnanhallitus (valmisteluaineisto)	4.3.2019 § 51
Valmisteluaineisto nähtävillä (kaavaluonnos)	21.3. – 4.4.2019
Valmisteluvaiheen yleisötilaisuus (kaavaluonnos)	27.3.2019
Kunnanhallitus (kaavaehdotus)	18.1.2021 § 14
Kaavaehdotus nähtävillä	3.2. – 4.3.2021
Kunnanhallitus (hyväksyminen)	
Kunnanvaltuusto (hyväksyminen)	
Lainvoimainen	

1.4 Selvitykset

Kemiestä on laadittu runsaasti selvityksiä Kemien osayleiskaavoituksen ja valtatie 9:n tiesuunnittelun yhteydessä.

Kemien osayleiskaavan ehdotusvaiheen selostus luettavissa: http://www.tohmajarvi.fi/documents/1946519/4825991/Kaavaselostus+ehdotus_2018/f6b030af-b6be-4def-af46-524c537f4749

1.5 Liitteet

- Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 7.12.2018 (Päivitetty 11.1.2021)
- Liite 2 Yhteenvedo ja vastineet kaavaluonnoksen lausuntoihin 11.1.2021
- Liite 3 Yhteenvedo ja vastineet kaavaehdotuksen lausuntoihin 8.3.2021
- Liite 4 Asemakaavan seurantalomake

2 Lähtökohdat

2.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Tohmajärven keskustaajamassa Kemien kaupunginosassa Kirkkokadun varressa. Tohmajärvellä on noin 5000 asukasta, joista noin 60 prosenttia asuu Kemiessä. Kemie on kunnan päätaajama, jonne keskittyy myös pääosa Tohmajärven palveluista.



Kuva 2.1. Valokuva kaava-alueelta. (kuva: Timo Huhtinen, 2017)

2.2 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja palvelut

Kaava-alue sijaitsee Kemien keskustassa sijoittuen olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.

Kemien monipuoliset kaupan palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Kemien palveluita ovat mm. kaksi vähittäiskaupan markettia, liikennepalveluja, useita lounas- ja kahvilayrityksiä, kaksi tekstiilialan liikettä, leipomo, kukkakauppa ja matkatoimisto.

Kaava-alueella sijaitsee Kemien koulun liikuntasali. Kaava-alueelta on purettu vuonna 2019 Kemien vanha koulu sekä koulun vieressä sijainnut pieni asuinkerrostalo (Kirkkotie 10a), joka on aikoinaan toiminut koulun henkilökunnan asuntona. Kiinteistön omistaa edelleen Tohmajärven kunta.

Kiinteistöllä 848-406-14-24 on vuonna 2018 rakennettu hoivakoti (Dementiahoitokoti Aatos Oy). Aatos tarjoaa hoitokodin asiakkaille tuettuja asumis-, hoito-, kuntoutus-, ja virikepalveluja ympärivuorokautisena toimintana. Asukaspaikkoja on yhteensä 33.

Kaava-alueella ja sen vieressä on hyvät virkistysmahdollisuudet. Koulun vieressä on lähiliikunta-alue, jossa on useita pallokenttiä mm. tennis- ja jalkapallokentät sekä beach volley -kenttä. Liikunta-aluetta on kunnostettu vuonna 2017. Koulun eteläpuolella on pururata.

Liikenne

Kaava-alueelle on hyvät liikenneyhteydet. Kaava-alue sijaitsee Kirkkotien varressa, jonka varressa on jalankulku- ja pyörätie.

Tällä hetkellä valtatie 9 kulkee Kemien keskustan läpi. Valtatien linjaus on kuitenkin päätetty siirtää kulkemaan Kemien keskustan pohjoispuolelta läheltä Niiralan rautatietä. Valtatien 9 yleissuunnitelma valmistui syyskuussa 2018.

Maanomistus

Koulun alue on Kemien kunnan omistuksessa ja hoivakodin kiinteistö on yksityisessä maanomistuksessa.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

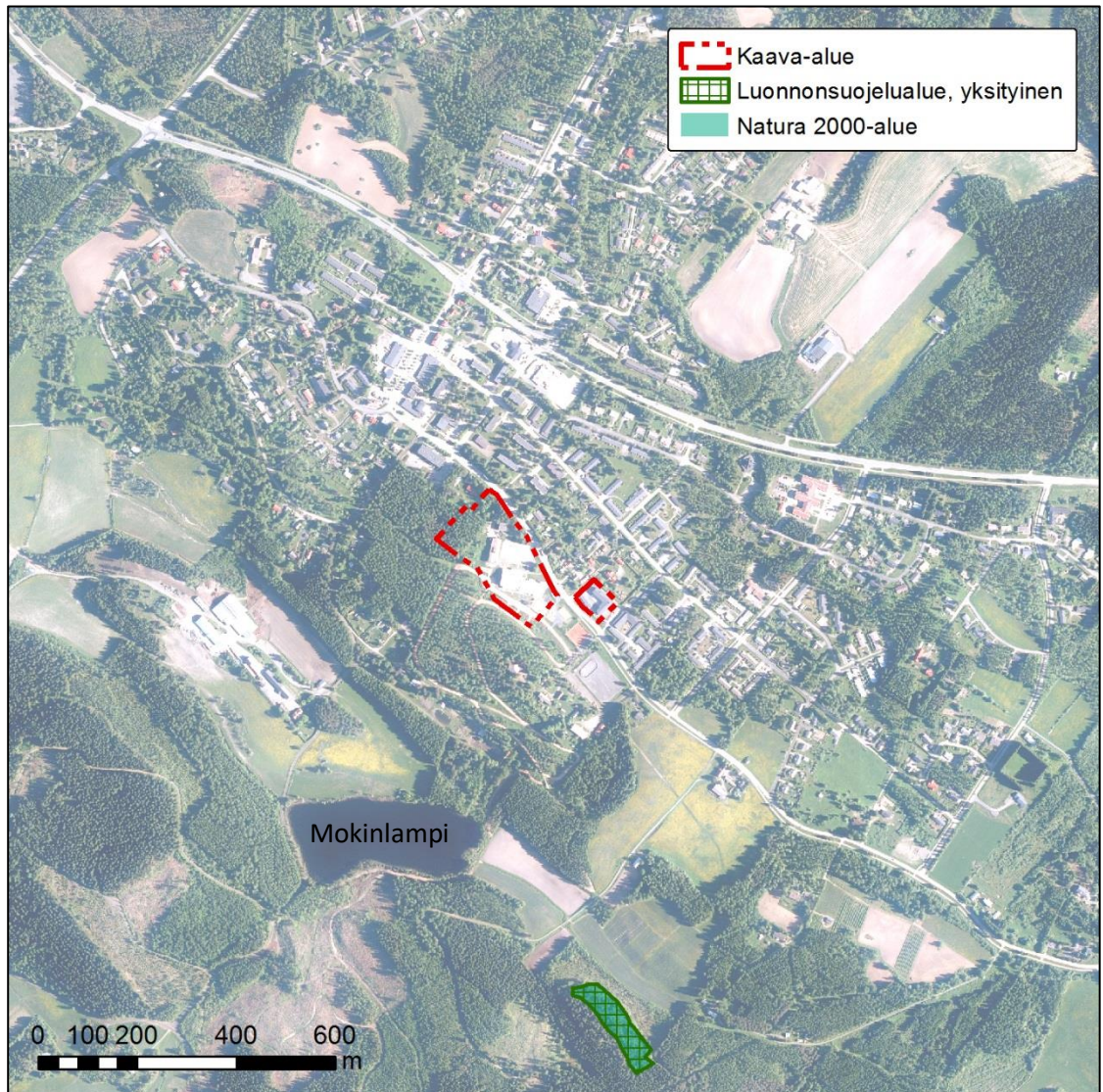
Tohmajärven keskustana on 1400-luvulla alkunsa saanut Kemien kylä. Se on alun perin ollut tyypillinen vaaranlakikylä. Vaarakylälle tyypilliset piirteet ovat monin paikoin kadonneet eikä Kemie enää ole valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä. Kemien vaarataajamalla on kuitenkin edelleen paikallista arvoa.

Kemien koululle ja koulun viereiselle kerrostalolle suoritettiin rakennusinventointi vuonna 2017. Inventoinnissa rakennuksia ei tunnistettu kulttuurihistoriallisesti merkittäviksi tai suojeltaviksi. Rakennukset päätettiin purkaa uuden Kemien koulukeskuksen rakentamisen myötä.

Kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole tunnettuja muinaisjäännöksiä eikä se sijaitse valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaalla rakennetussa kulttuuriympäristössä tai maisema-alueella.

2.3 Luonnonympäristö

Luonnonsuojelu



Kuva 2.2. Luonnonsuojelu kaava-alueen läheisyydessä.

Kaava-alue on pääosin rakennettua ja ihmisen muovaamaa. Kaava-alueen eteläosassa on metsäaluetta.

Kaava-alueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse luonnonsuojelualueita tai Natura 2000 –alueita tai linnustollisesti arvokkaita alueita. Kaava-alueella ei ole eikä siihen rajaudu kansainvälisesti, kansallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita linnustokohteita. Kaava-alueella ei ole arvokkaita luontokohteita. Vajaa 1 kilometrin päässä kaava-alueen eteläpuolella sijaitsee pieni yksityinen luonnonsuojelualue.

Maisemakuva

Tohmajärvi on maisema-alueiden vaihtumisvyöhykettä. Se sijoittuu Vaara-Suomen ja Itäisen Järvi-Suomen maisemamaakuntiin. Kemien alueella, erityisesti sen länsi- ja eteläpuolella, esiintyy tyypillistä itäsuomalaista vaaramaisemaa. Kaava-alue on pääosin jo rakennettua kaupunkiympäristöä. Kaava-alueen eteläpuoli rajautuu virkistyskäytössä olevaan metsäalueeseen.

Pinta- ja pohjavedet

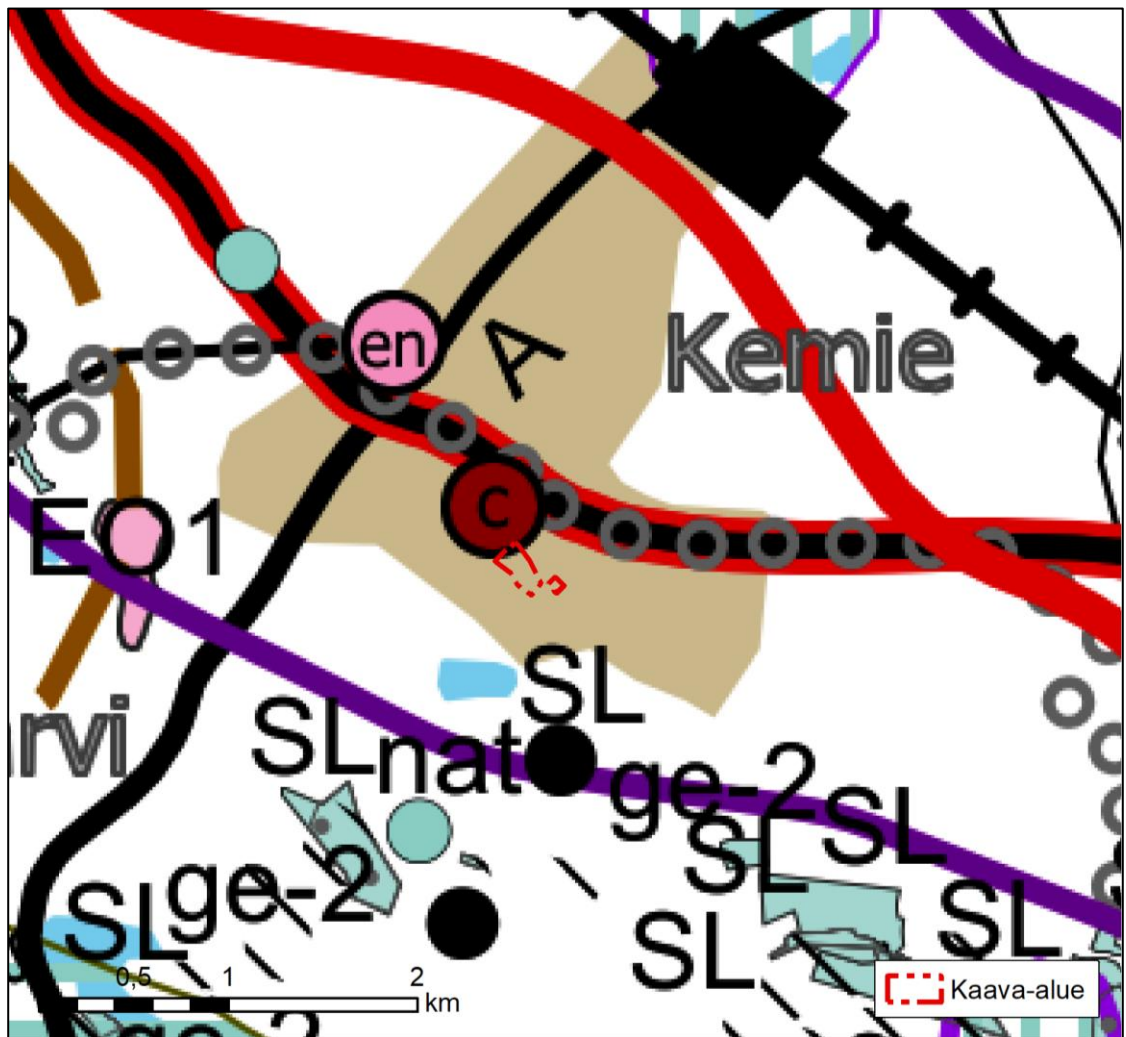
Kaava-alueella ei ole pintavesiä. Lähin järvi on kaava-alueen etelä puolella sijaitseva Mokinlampi. Kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse pohjavesialueita.

Maa- ja kallioperä

Kaava-alueen päämaalaji on hienojakoista ja kallioperä on kiilleliusketta (fylliitti). Kaava-alueella ei ole valtakunnalliseen harjajensuojeluohjelmaan kuuluvia kohteita eikä arvokkaita moreenimuodostumia tai maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaita kallioalueita.

2.4 Suunnittelutilanne

2.4.1 Maakuntakaava



Kuva 2.3. Ote Pohjois-Karjalan maakuntakaavayhdistelmä 3.12.2020

Alueella on voimassa Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040. Maakuntakaava on tullut voimaan 23.11.2020.

Asemakaavamuutos sijaitsee alueella, joka on osoitettu maakuntakaavassa taajamatoimintojen alueeksi (A). Aluevarausmerkinnällä osoitetaan taajamatoimintojen aluetta, jolla on yhdyskuntarakenteen kehittämisen kannalta vähintään seudullista merkitystä ja jonka suunnittelussa tulee ottaa huomioon ylikunnalliset aluetarpeet. Kohdemerkinnällä osoitetaan aluerakenteen kannalta tärkeää muuta taajamatoimintojen aluetta. Merkintään sisältyy mm.

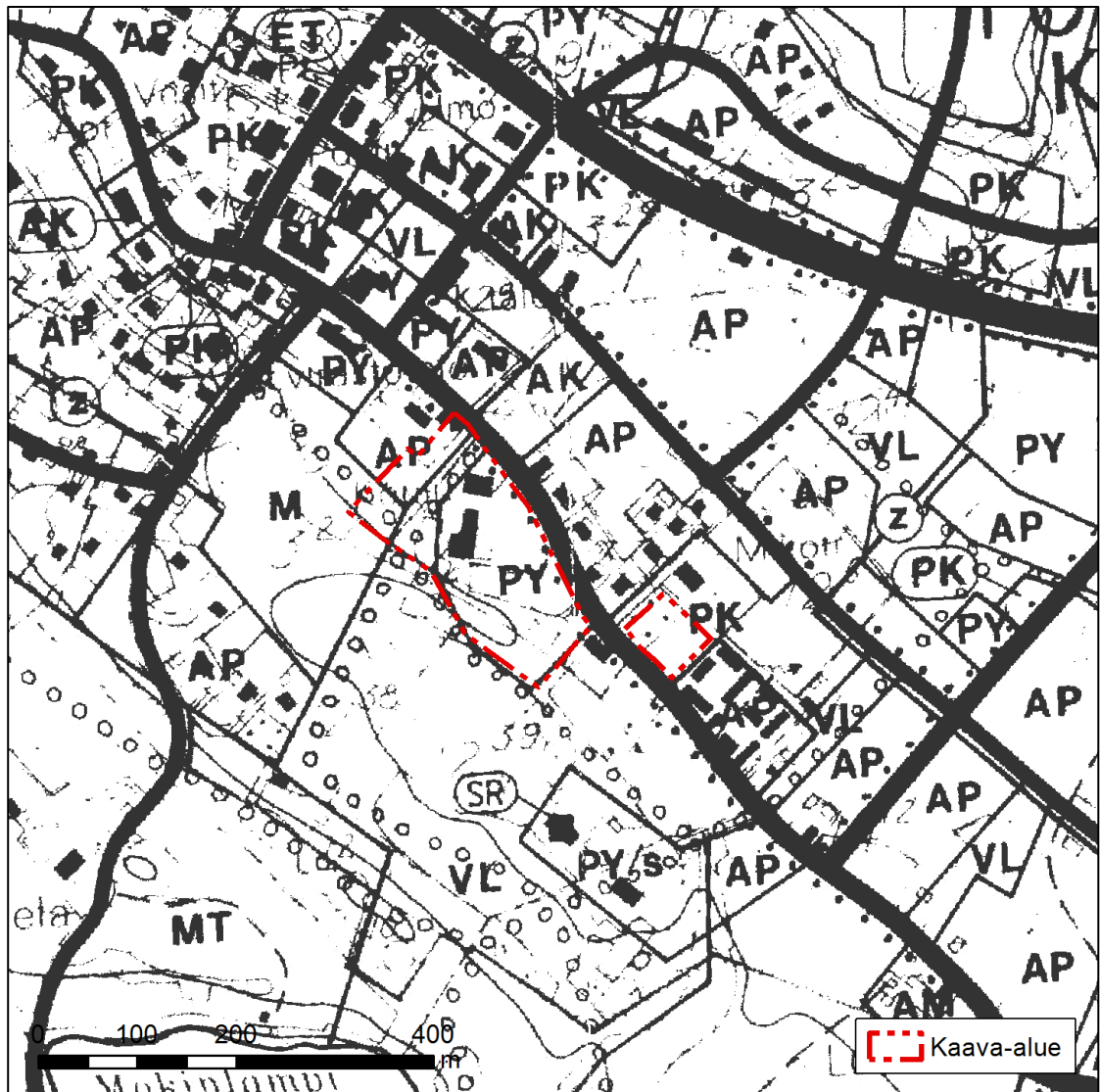
yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumisen, palvelujen, merkittäviä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja työpaikka-alueiden sekä muiden taajamatoimintojen sijoittumis- ja laajentumisalueet. Merkintä sisältää alle 5 hehtaarin kokoiset merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kohteet (ma/k). Merkintä sisältää myös taajaman sisäiset liikenneväylät, virkistysalueet ja -yhteydet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, muut erityisalueet sekä paikalliset suojelualueet. Suunnittelumääräys.

Merkintää koskevan suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon taajaman erityispiirteet ja edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä sekä keskusta-alueen kehittämistä taajaman toiminnalliseksi ja taajamakuvaltaan selkeäksi kokonaisuudeksi. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota taajamakuvaan ja taajaman sisäisen viherverkoston, arvokkaan kulttuuriympäristön ominaispiirteiden sekä luonnonympäristön ja rakennetun ympäristön kohteiden erityisarvojen säilyttämiseen. Laajennusalueiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon taloudellisuus, palvelujen saavutettavuus kaikilla liikennemuodoilla ja kävelyn ja pyöräilyn sekä joukkoliikenteen toimintamahdollisuudet.

Asemakaava-alueen välittömään läheisyyteen on osoitettu seutukeskus (kohdemerkintä c). Merkinnällä osoitetaan seutukeskusten keskustatoimintojen alueet, joihin sijoittuu asumisen ohella keskustahakuisia palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueita niihin liittyvine liikenne- ja viheralueineen. Seutukeskukset toimivat myös maakunnan liikennejärjestelmän seudullisina solmupisteinä. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan sijoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköjä. Merkintää koskevan suunnittelumääräyksen mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota taajamakuvaan, kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilymiseen, keskusta-alueen toimivuuteen ja liikennejärjestelyihin, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintamahdollisuuksiin ja keskustan liittymiseen muuhun taajamarakenteeseen.

Lisäksi maakunnan alueella ovat voimassa 3. vaihemaakuntakaavan tuulivoimaa koskevat osat. Nämä eivät koske asemakaava-aluetta.

2.4.2 Yleiskaava

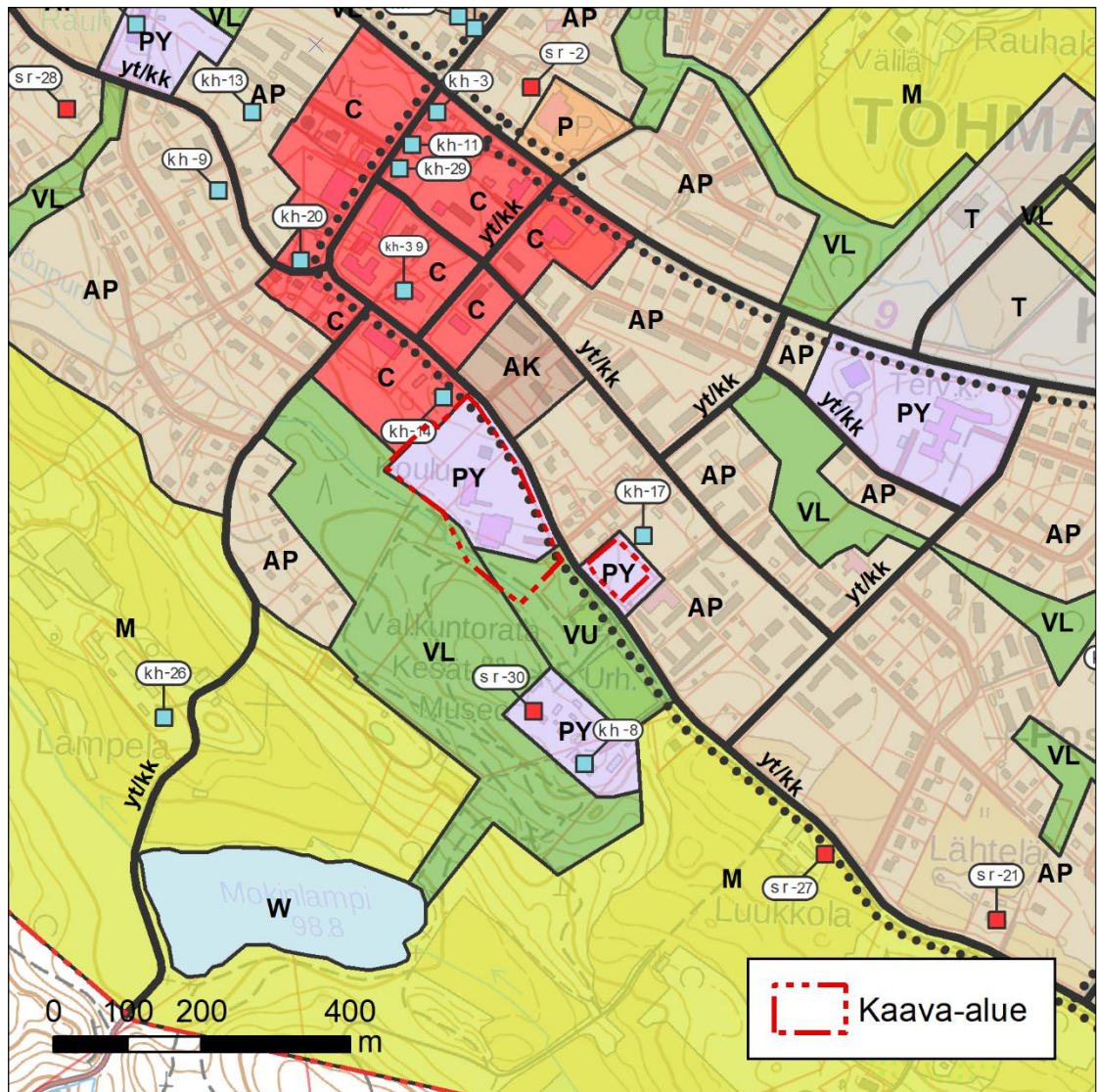
Kemien yleiskaava (oikeusvaikutukseton)

Kuva 2.4. Oikeusvaikutukseton Kemien osayleiskaava vuodelta 1991.

Kaava-alueella on laadittu Kemien osayleiskaava, jonka kunnanvaltuusto hyväksyi 23.3.1991. Kemien osayleiskaava on oikeusvaikutukseton.

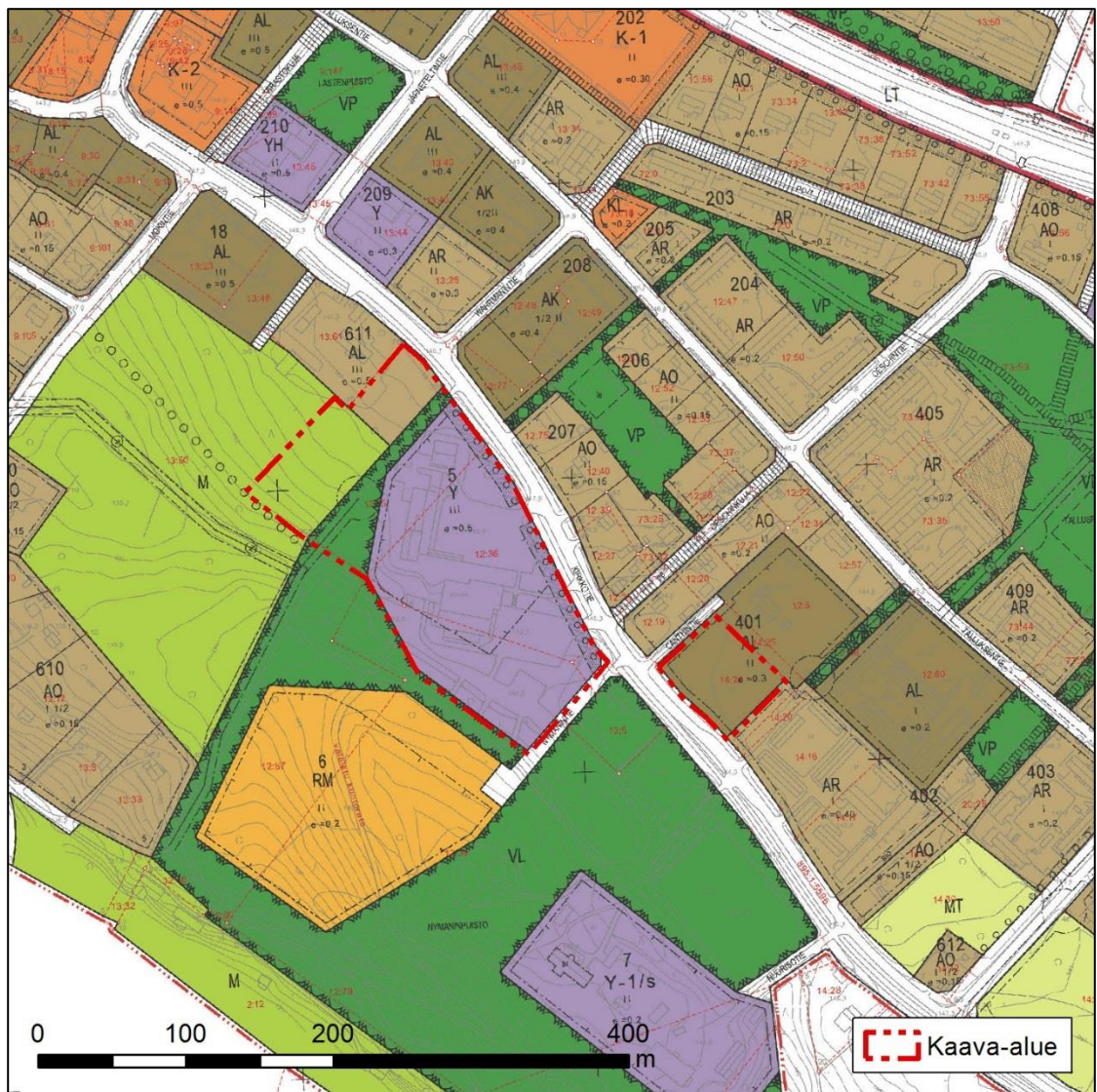
Kemien osayleiskaava

Alueella on voimassa Kemien osayleiskaava, joka tuli voimaan 2.8.2019. Asemakaava-alue sijoittuu pääosin julkisten palveluiden ja hallinnon alueelle (PY) sekä lähivirkistyspalveluiden alueelle (VL) ja urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle (VU). Kirkkokadun varteen on osoitettu kevyen liikenteen reitti.



Kuva 2.5. Ote Kemien osayleiskaavasta, joka tuli voimaan 2.8.2019.

2.4.3 Asemakaava



Kuva 2.6. Ote Kemien ajantasa-asemakaavasta.

Kaava-alueella on Kemien koulun kohdalla julkisten palveluiden alue (Y) ja osin maa- ja metsätalousaluetta (M), lähivirkistysaluetta (VL) ja asuin- ja liikerakennusten korttelialuetta (AL). Hoivakodin kortteli on kokonaisuudessaan asuin- ja liikerakennusten korttelialuetta (AL).

2.4.4 Rakennusjärjestys

Tohmajärven kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 23.9.2013 § 67 ja se on tullut voimaan 1.11.2013.

2.4.5 Muut suunnitelmat

Valtatien 9 parantamisen yleissuunnitelma valmistui syyskuussa 2018. Maantielain mukaisen yleissuunnitelman lisäksi hankkeesta tehtiin YVA-lain mukainen ympäristövaikutusten arviointimenettely.

3 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavamuutoksen laatiminen on tarpeen, koska vanhan puretun Kemien koulun tilalle rakennetaan uusi isompi koulukeskus. Koulukeskuksessa tulee toimimaan kaikki peruskoulun luokat ja lukio sekä kirjasto. Kunta on laajentanut koulun korttelia ostamalla maata vierestä tilalta.

Hoivakodin kiinteistön rakennusoikeus saatetaan vastaamaan nykytilannetta. Rakennusoikeus nostetaan nykyisen asemakaavan sallimasta tehokkuudesta $e=0.3$ tehokkuuteen $e=0.4$. Tehokkuusluvun muutoksesta on sovittu kiinteistön kaupan yhteydessä.

Tohmajärven kunnanhallitus on kokouksessaan 27.8.2018 § 222 käsitellyt Dementiahoitokoti Aatos Oy:n anomusta tonttitehokkuusluvun nostamisesta. Tällöin kunnanhallitus totesi, että Dementiakoti Aatos Oy:n kanssa allekirjoitettu kauppakirja on kuntaa sitova ja kunnanhallitus antaa kaavamuutoksen ja mahdolliset muut asiaan liittyvät toimet teknisen toimen / ympäristölautakunnan hoidettavaksi.

3.2 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on päivittää asemakaava toteutuneen maankäytön mukaiseksi sekä saattaa hoivakodin kiinteistön rakennusoikeus vastaamaan nykytilannetta.

3.3 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tohmajärven kunta päätti kokouksessaan 12.11.2018 § 312 käynnistää asemakaavamuutoksen laatimisen Kemien koulun alueelle ja hoivakodin alueelle.

3.4 Asemakaavamuutosluonnos

Kaavan tavoitteiden pohjalta laadittiin kaavaluonnos.

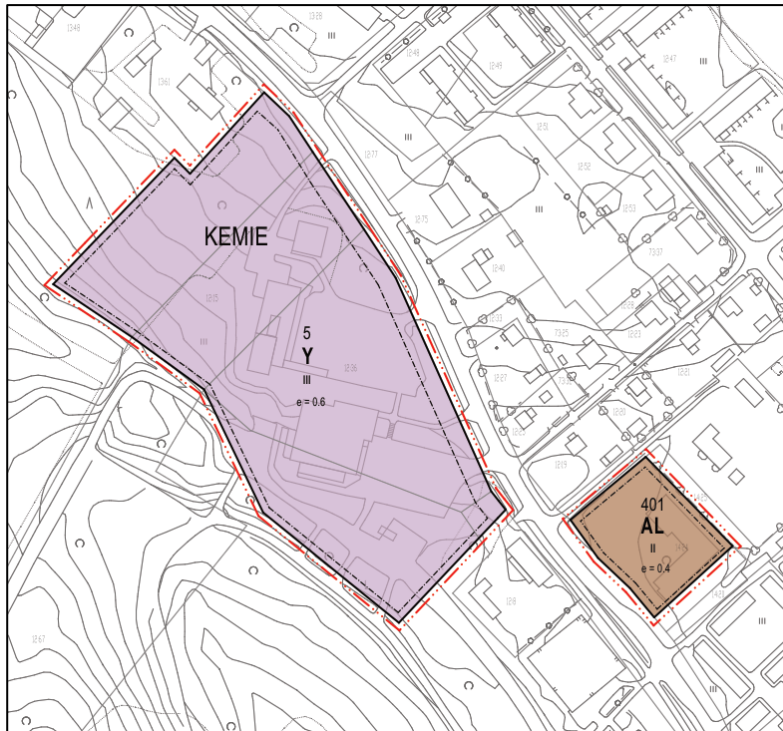
Kaavaluonnoksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta ja kaupungin hallintokunnilta (MRL 65 §, MRA 27 § ja 28 §).

Kaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 21.3. – 4.4.2019 välisen ajan Tohmajärven kunnan teknisessä toimistossa (os. Kauppakatu 4). Kaavaluonnosmateriaali oli nähtävillä myös kunnan kotisivuilla internetissä osoitteessa www.tohmajarvi.fi > Asuminen ja rakentaminen > Kaavoitus > Vireillä olevat kaavat.

Nähtävillä olon aikana järjestettiin yleisötilaisuus 27.3.2019 Tohmajärven kunnanviraston valtuustosalissa (os. Järnefeltintie 1, 82600 Tohmajärvi)

Osallisilla oli mahdollisuus esittää kaavaluonnoksesta mielipiteitä nähtävillä olon aikana.

Kaavaluonnoksesta saatiin yksi lausunto. Lausunnossa tuotiin esille, että Kemien koulun ja Alapellon kerrostalo on purettu. Lausunnossa kehoitettiin, että kaavan pohjakartta ja kaavaselostus ajantasaistaa purettujen rakennusten osalta. Kaavaluonnoksesta ei jätetty mielipiteitä. Yhteenveto ja vastineet kaavaluonnoksen lausuntoihin on kaavan liitteenä 2.



Kuva 3.1. Ote asemakaavaluonnoksesta 5.12.2018

3.5 Asemakaavamuutosehdotus

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen perusteella muokattiin kaavaehdotus. Kaavaehdotuksen pohjakarttaa päivitettiin purettujen rakennusten osalta ja kaavaselostukseen tehtiin vähäisiä tarkistuksia.

Kunnanhallitus päätti kokouksessaan 18.1.2021 § 14 asettaa asemakaavaehdotuksen nähtävälle 30 vuorokauden ajaksi. Nähtävilläolosta tiedotettiin kuuluttamalla.

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausunnot viranomaisilta ja kunnan hallintokunnilta (MRL 65 §, MRA 27 § ja 28 §). Osallisilla oli mahdollisuus jättää kaavaehdotuksesta kirjallisia muistutuksia nähtävilläolon aikana.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 3.2. – 4.3.2021 välisen ajan Tohmajärven kunnan teknisessä toimistossa (os. Kauppakatu 4) ja kunnan kotisivuilla internetissä osoitteessa www.tohmajarvi.fi > Asuminen ja rakentaminen > Kaavoitus > Vireillä olevat kaavat.

Kaavaehdotuksesta saatiin kolme lausuntoa. Muistutuksia ei saatu. Lausunnossa ei tuotu esille muutostarpeita kaava-aineistoon. Yhteenveto ja vastineet kaavaehdotuksen lausuntoihin on kaavan liitteenä 3.

3.6 Asemakaavamuutoksen hyväksyminen

Asemakaavakarttaan ei ole tehty muutoksia kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen.

Kunnanvaltuusto päättää kaavan hyväksymisestä. Asemakaava tulee voimaan, kun hyväksymistä koskeva päätös on lainvoimainen ja se on kuulutettu (MRL 52 §).

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä ilmoitetaan niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet (MRL 67 §). Kaavan lainvoimaisuudesta kuulutetaan kunnan virallisella ilmoitustaululla ja paikallislehdissä (MRA 93 §).

3.7 Osallistuminen ja vuorovaikutus

3.7.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (MRL 62 §). Näitä ovat ainakin:

- Kaavoitettavan alueen maanomistajat
- Kaavan vaikutusalueen asukkaat ja maanomistajat
- Alueella toimivat yritykset, yhdistykset, järjestöt ja yhteisöt
- Tohmajärven kunnan hallinto- ja luottamuselimet
- Muut viranomaiset (mm. Pohjois-Karjalan liitto, Pohjois-Karjalan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Pohjois-Karjalan pelastuslaitos, Pohjois-Karjalan ympäristöterveys)
- Muut osalliset ja osallisiksi ilmoittautuvat

3.7.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Asemakaava laaditaan vuorovaikutuksessa osallisten kanssa. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavanvalmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (MRL 62 §).

Kaavan nähtävilläolon aikoina osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun esittämällä mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta sekä jättämällä kirjallisia muistutuksia kaavaehdotuksesta. Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään nähtävilläoloaikoina lausunnot niiltä päättäviltä toimielimiltä ja viranomaisilta, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Kaavaluonnoksen nähtävilläolon yhteydessä järjestettiin asukastilaisuus, jossa osallisilla oli mahdollisuus tuoda esiin näkemyksensä alueen suunnittelusta.

3.7.3 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään lausunnot.

3.7.4 Tiedottaminen

Kaavatyön eri vaiheisiin liittyvä aineisto on kaavan laatimisen ajan nähtävillä kunnan nettisivuilla www.tohmajarvi.fi. Kaavatyön vaiheista kuulutetaan kunnan ilmoitustaululla, paikallislehdessä, kunnan nettisivuilla ja lähettämällä kirje kaava-alueen maanomistajille.

3.7.5 Muutoksenhaku

Kaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Kuntalaisilla ja osallisilla on mahdollisuus hakea muutosta kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen hallinto-oikeudelta ja edelleen korkeimmalta hallinto-oikeudelta.

3.8 Tavoiteaikataulu

Valmisteluvaihe
10/2018 - 4/2019

- Kaavan asettaminen vireille
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen käsittely kunnanhallituksessa
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos nähtävillä 14 päivää. Mahdollisuus lausuntojen ja mielipiteiden jättämiseen.
- Yleisötilaisuus

Ehdotusvaihe
5/2019 – 3/2021

- Kaavaehdotuksen käsittely kunnanhallituksessa
- Kaavaehdotus nähtävillä 30 päivää. Mahdollisuus lausuntojen ja muistutusten jättämiseen.

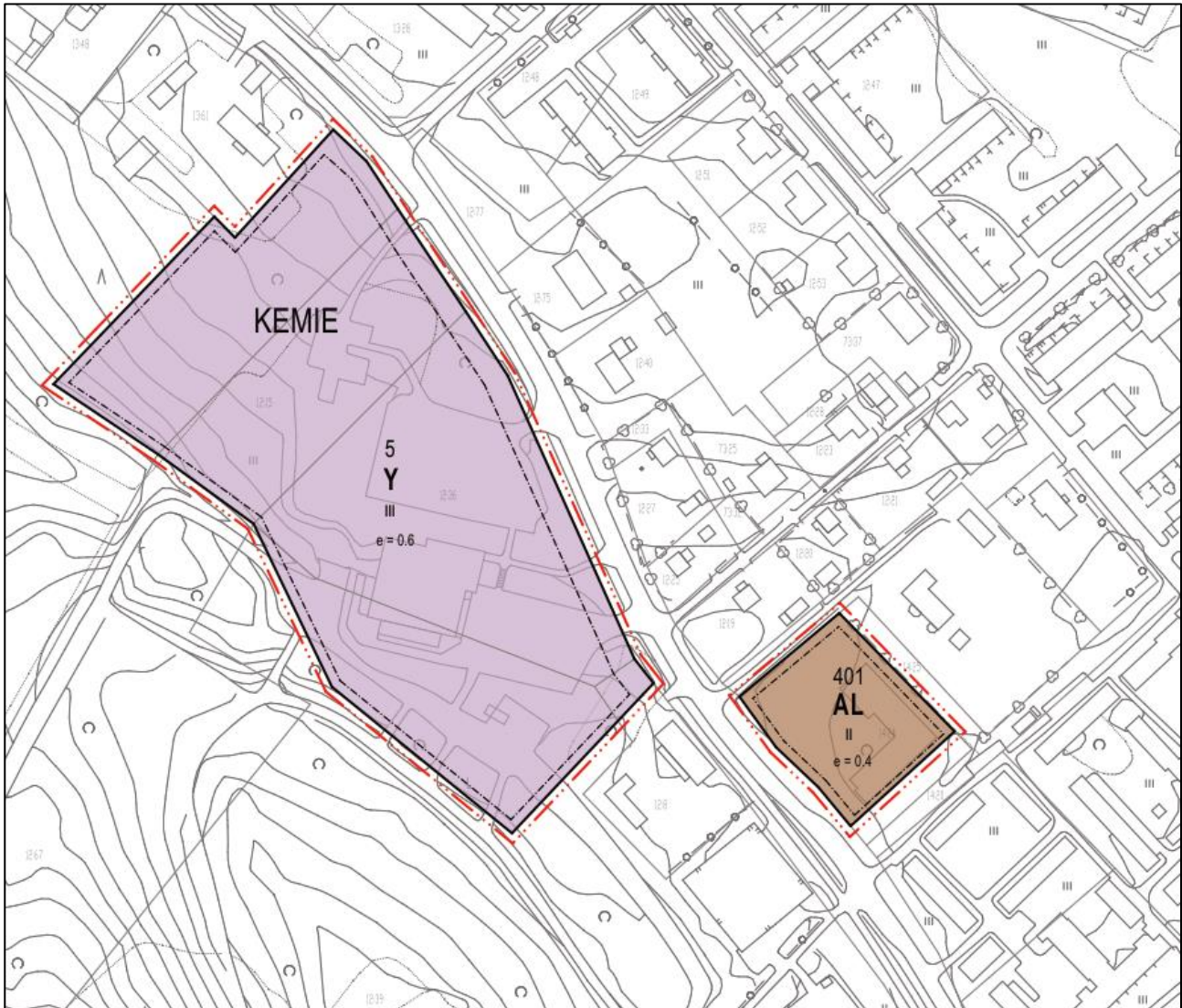
Hyväksymisvaihe
3/2021 – 4/2021

- Kunnanhallitus hyväksyy kaavan
- Kunnanvaltuusto hyväksyy kaavan
- Ilmoitus kaavan hyväksymisestä
- Mahdollisuus kirjallisen valituksen tekoon
- Kuulutus kaavan voimaan tulosta

4 Asemakaavan kuvaus

4.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla muodostuu yleisten rakennusten korttelialue (Y) ja asuin-, liike- ja toimisto rakennusten korttelialue (AL).



Kuva 4.1. Ote asemakaavakartasta 8.3.2021

Y-alueella sallitaan enintään 3-kerroksinen rakentaminen. Kaavan mukaisella tehokkuusluvulla $e = 0.6$ alueen kokonaisrakennusoikeus on 18 242 k-m².

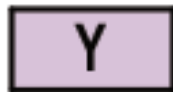
AL-alueella sallitaan enintään 2-kerroksinen rakentaminen. Kaavan mukaisella tehokkuusluvulla $e = 0.4$ alueen kokonaisrakennusoikeus on 1 470 k-m².

Aluevaraus	Kortteli	Pinta-ala (m ²)	Rakennusoikeus (k-m ²)
Y	5	30 404	18 242
AL	401	3 675	1 470

4.2 Kaavamerkinnot ja määräykset



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.



Yleisten rakennusten korttelialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

KEMIE

Kunnanosan nimi.

401

Korttelin numero.

III

Roomalainen numero osoittaa rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

$e = 0.4$

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



Rakennusala.

5 Asemakaavan vaikutukset

Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus (MRL 9 §).

Vaikutusten arviointi on tehty asiantuntija-arviona, ja se perustuu käytössä oleviin perustietoihin, selvityksiin ja suunnitelmiin.

5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asemakaavamuutoksella päivitetään asemakaava vastaamaan toteutunutta maankäyttöä ja saatetaan hoivakodin kiinteistön rakennusoikeus vastaamaan nykytilannetta. Hoivakodin kiinteistön tila ei muutu. Hoivakodin kiinteistön tehokkuus kasvaa tehokkuusluvusta $e=0.3$ tehokkuuslukuun $e=0.4$. Tehokkuus $e=0.4$ vastaa kiinteistöllä jo toteutunutta rakentamistehokkuutta.

Kaava mahdollistaa Kemien koululle aiempaa hieman suuremman rakennusoikeuden, kun korttelia laajennetaan ja tehokkuuslukua nostetaan aiemmasta tehokkuusluvusta $e=0.5$ tehokkuuslukuun $e=0.6$.

Asemakaava tukeutuu nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen. Kaava ei muuta nykyistä yhdyskuntarakennetta. Alueen nykyiset palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Kaavalla ei ole vaikutusta nykyisiin virkistysmahdollisuuksiin.

Kaavalla ei ole vaikutuksia liikennejärjestelyihin. Kulkeminen kortteleille tapahtuu olemassa olevien liittymien kautta Kirkkotieltä. Kaava-alue tukeutuu nykyiseen liikenneverkkoon ja sinne on hyvät liikenneyhteydet.

Kaavalla ei ole vaikutusta rakennettuun kulttuuriympäristöön. Kaava-alueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse tunnettuja muinaisjäännöksiä.

Kaava-alue on liitetty jo nykyisellään kunnallistekniikkaan.

Kemien uuden koulun rakentamisesta syntyy kunnalle kustannuksia.

5.2 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan

Asemakaava-alue on jo pääosin rakennettua ja ihmisen muokkaamaa. Alueen eteläosan metsäpalsta on kaavamuutoksen jälkeen mahdollista ottaa rakentamiskäyttöön.

Kaava-alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse vesistöjä tai pohjavesialueita.

Kaava-alueella ei ole arvokkaita luontokohteita tai suojelualueita, eikä maisemallisesti arvokasta aluetta, joten asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon, luonnonympäristöön tai maisemaan.

6 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen on mahdollista aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Alueen toteutuksen ohjauksesta vastaa Tohmajärven kunta.

7 Yhteystiedot

Tohmajärven kunta

PL 13

82600 Tohmajärvi

www.tohmajarvi.fi**Kunnan edustaja:**

Jorma Berg

tekninen johtaja

puh. + 358 401054201

jorma.berg@tohmajarvi.fi**Kaavaa laativa konsultti:**

Sitowise Oy

Linnoitustie 6D

02600 Espoo

Pia Niemi, DI, YKS 649

puh. +358 40 631 5093

pia.niemi@sitowise.com

8 Palautteen antaminen

Kirjalliset muistutukset ja lausunnot kaavaehdotuksesta toimitetaan Tohmajärven kunnanhallitukselle osoitteeseen:

Tohmajärven kunta, PL 13, 82601 Tohmajärvi