

Tohmajärven kunta

Koivumahlatien asemakaavan muutos

Asemakaavaselostus



1.12.2021

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 607 ja 608, sekä virkistys-, ja katualuetta ja osaa kiinteistöistä 12:64, 12:68, 12:71 ja 12:73. Asemakaavalla muodostuu uusi kortteli 609, sekä katualue.

Käsittelyvaiheet:

Vireilletulo	18.9.2017 § 284
Kunnanhallitus § 45 (valmisteluaineisto)	10.10.2017 § 337
Valmisteluaineisto nähtävillä (kaavaluonnos)	2.1. – 17.1.2018
Valmisteluvaiheen yleisötilaisuus (kaavaluonnos)	10.1.2018
Kunnanhallitus § 45 (kaavaehdotus)	19.2.2018 § 62
Kaavaehdotus nähtävillä	26.2. – 29.3.2018
Kunnanhallitus (hyväksyminen)	
Kunnanvaltuusto (hyväksyminen)	
Lainvoimainen	

Kaavan laatija:

Sitowise Oy
Pia Niemi, DI
pia.niemi@sitowise.com
puh. +358 40 845 6967

SITOWISE

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alueen sijainti	3
1.3	Kaavaprosessin vaiheet	4
2	LÄHTÖKOHDAT	5
2.1	Suunnittelutilanne	5
2.1.1	Maakuntakaava	5
2.1.2	Yleiskaava	6
2.1.3	Asemakaava	7
2.1.4	Muut suunnitelmat	7
2.2	Rakennettu ympäristö	8
2.3	Luonnonympäristö	8
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	9
3.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	9
3.2	Asemakaavan muutoksen tavoitteet	9
3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutus	9
3.3.1	Osalliset	9
3.3.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	9
3.3.3	Viranomaisyhteistyö	9
3.3.4	Tiedottaminen	10
3.3.5	Muutoksenhaku	10
3.4	Suunnittelunkäynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	10
3.5	Asemakaavan valmisteluvaihe	10
3.6	Asemakaavan muutosehdotus	10
3.7	Asemakaavan hyväksyminen	12
3.8	Tavoiteaikataulu	12
4	ASEMAKAAVAN KUVAUS	12
4.1	Kaavan rakenne	13
5	ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	14
5.1	Vaiikutukset rakennettuun ympäristöön	14
5.2	Vaiikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan	14
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	15
7	YHTEYSTIEDOT	15

Liitteet:

- Liite 1 Vastineet kaavaehdotuksen lausuntoihin 25.11.2021
 Liite 2 Asemakaavan seurantalomake

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 607 ja 608, sekä virkistys-, ja katualueita ja osaa kiinteistöistä 12:64, 12:68, 12:71 ja 12:73. Asemakaavalla muodostuu uusi kortteli 609, sekä katualue. Asemakaavan muutos mahdollistaa liikerakentamisen laajentamisen koko korttelin alueelle. Asemakaavan muutoksen selostus koskee 25.11.2021 päivättyä asemakaavakarttaa.

Kunta:	Tohmajärven kunta
Kaavan nimi:	Koivumahlatien asemakaavan muutos
Kaavan laatija:	DI Pia Niemi, YKS 649, Sitowise Oy
Tohmajärven edustaja:	Jorma Berg, tekninen johtaja

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Tohmajärvellä Kemien keskustataajamassa Koivumahlatien varressa. Kaava-alueen eteläpuolella sijaitsee valtatie 9. Kaava-alueen pinta-ala on noin 4,35 hehtaaria.



Kuva 1.1. Kaava-alueen sijainti.



Kuva 1.2. Ilmakuva kaava-alueesta.

1.3 Kaavaprosessin vaiheet

Tohmajärven kunta on kokouksessaan 18.9.2017 § 284 päättänyt käynnistää asemakaavan muutoksen laatimisen Kemien korttelien 607 ja 608 alueelle.

Taulukko 1.1. Käsittelyvaiheet

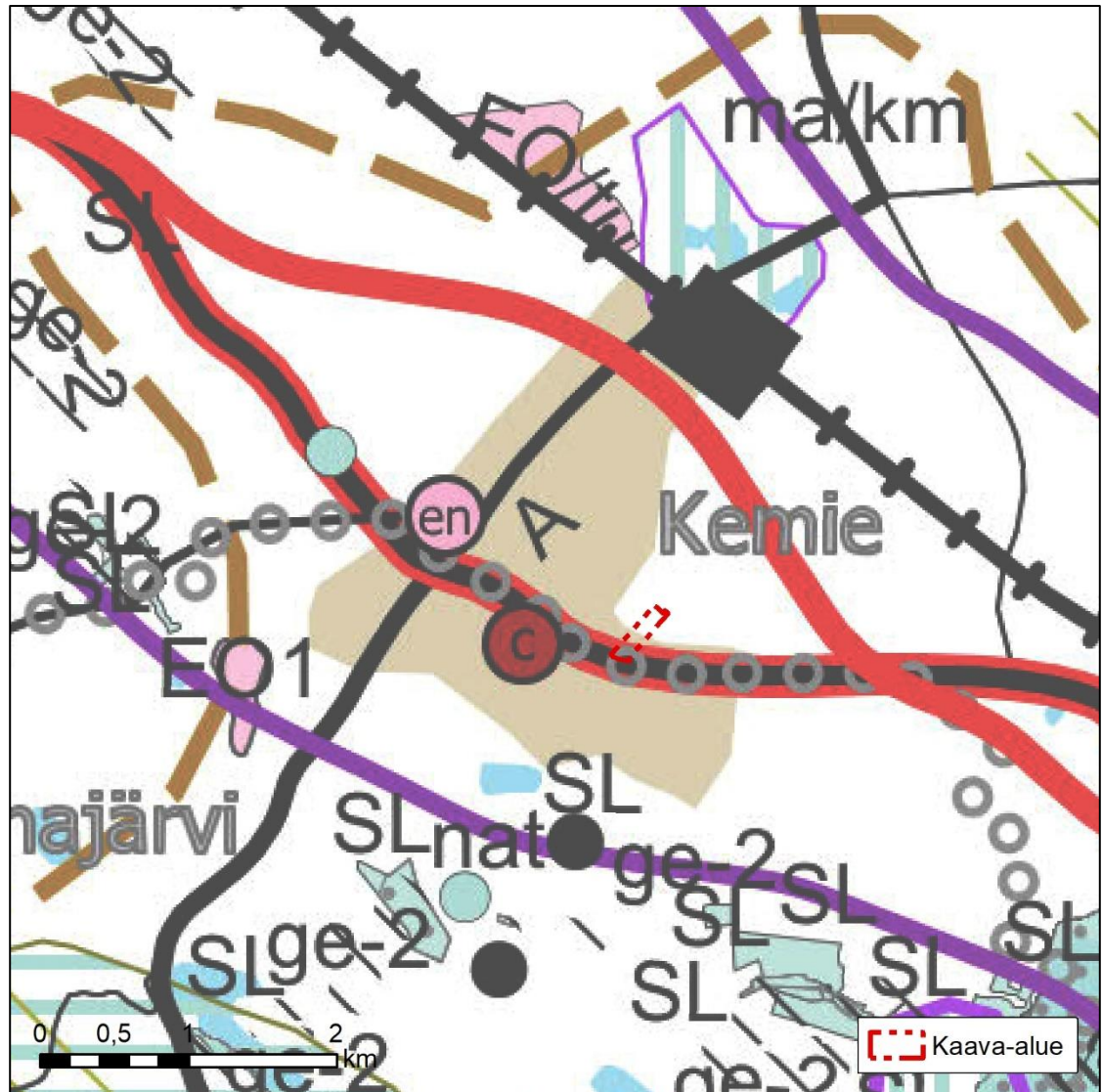
Käsittelyvaiheet:	
Vireilletulo	18.9.2017 § 284
Kunnanhallitus § 45 (valmisteluaineisto)	10.10.2017 § 337
Valmisteluaineisto nähtävillä (kaavaluonnos)	2.1. – 17.1.2018
Valmisteluvaiheen yleisötilaisuus (kaavaluonnos)	10.1.2018
Kunnanhallitus § 45 (kaavaehdotus)	19.2.2018 § 62
Kaavaehdotus nähtävillä	26.2. – 29.3.2018
Kunnanhallitus (hyväksyminen)	
Kunnanvaltuusto (hyväksyminen)	
Lainvoimainen	

2 Lähtökohdat

2.1 Suunnittelutilanne

2.1.1 Maakuntakaava

Pohjois-Karjalassa on voimassa Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 sekä 3.vaihemaakunta-kaavan tuulivoima-alueet.



Kuva 2.1. Ote maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta

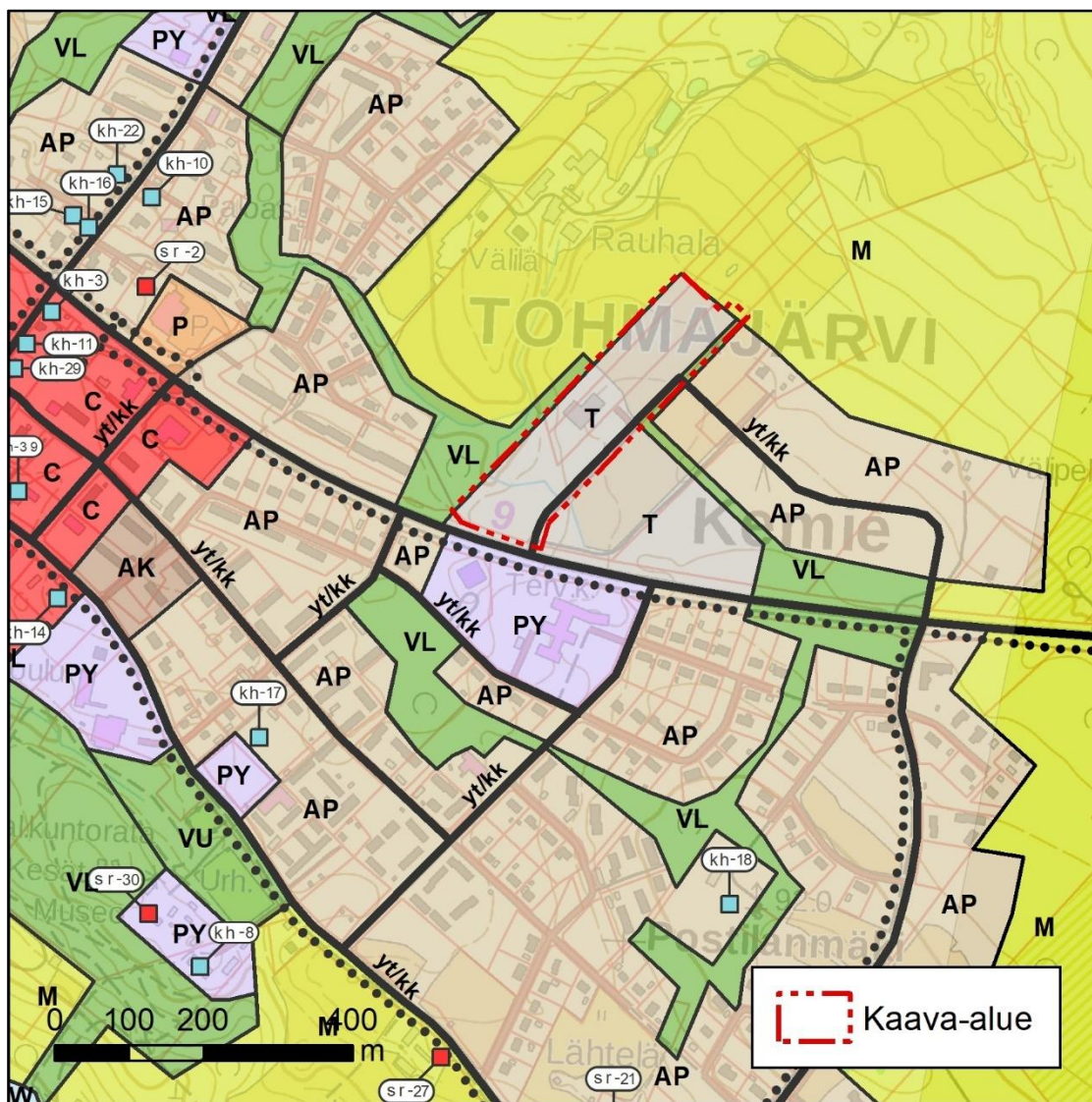
Kaava-alue sijoittuu osittain taajamatoimintojen alueelle (A). Alueelle kohdistuu suunnittelu-määräys, jonka mukaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee ottaa huomioon taaja-man erityispiirteet ja edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä sekä keskusta-alueen kehittä-mistä taajaman toiminnalliseksi ja taajamakuvaltaan selkeäksi kokonaisuudeksi sekä kiinnittää huomiota taajamakuvaan ja taajaman sisäisen viherverkoston, arvokkaan kulttuuriympäristön ominaispiirteiden sekä luonnonympäristön ja rakennetun ympäristön kohteiden erityisarvojen säilyttämiseen. Laajennusalueiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon taloudellisuus, palve-lujen saavutettavuus, kevyen liikenteen sekä joukkoliikenteen toimintamahdollisuudet.

Kaava-alueen läheisyydessä Kemien keskusta on merkitty seudullista merkitystä omaavaksi kuntakeskukseksi (c1).

Parhailtaan laaditaan Pohjois-Karjalan kokonaismaakuntakaavan 2040 1.vaiheen maakunta-kaavaa, jossa tarkastellaan arvokkaita soita ja turvetuotantoa sekä rakennettua kulttuuriympäristöä. Kaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä ja lausunnoilla 30.4. - 31.5.2021. Kaavaluonnoksessa on esitetty Kemien taajamaan 8

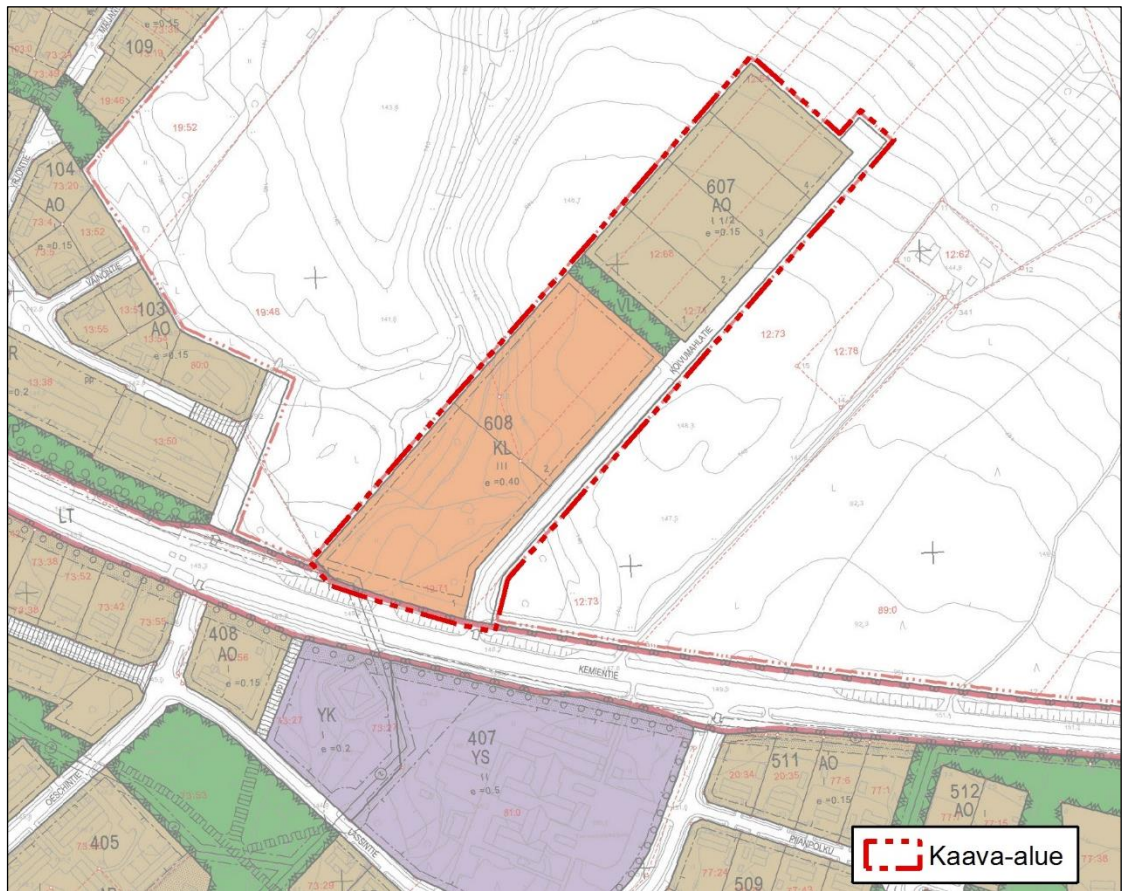
2.1.2 Yleiskaava

Kaava-alueella on voimassa Kemien osayleiskaava, joka sai lainvoiman 2.8.2019. Osayleiskaavan laatiminen liittyi valtatie 9 parantamisen yleissuunnitteluhankkeeseen välillä Onkamo-Niirala. Koivumahlatien asemakaavamutoksen alue on osoitettu yleiskaavassa teollisuusalueeksi (T).



Kuva 2.2. Ote Kemien osayleiskaavasta

2.1.3 Asemakaava



Kuva 2.3. Ote Kemien ajantasa-asemakaavasta.

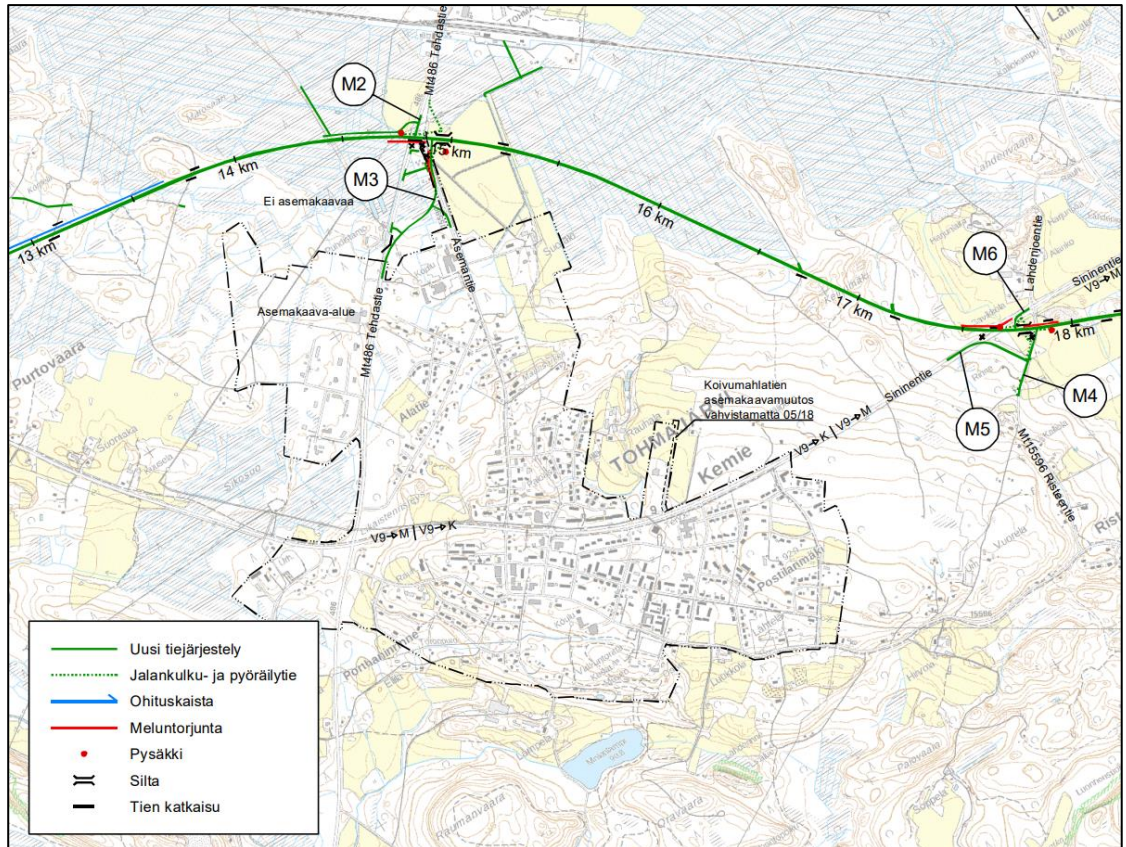
Voimassa olevassa asemakaavassa alueella on liikerakennusten korttelialue (KL,) viheralue (VL) ja asuinpientalojen kortteli (AO). AO-alue on rakentamaton. Lisäksi alueella on katualueita. Kaava-alue rajautuu liikennealueeseen (LT).

2.1.4 Muut suunnitelmat

Valtatien 9 yleissuunnitelma ja YVA

Pohjois-Savon ELY-keskus käynnisti valtatie 9 parantamisen yleissuunnitelman laatimisen keväällä 2012. Maantielain mukaisen yleissuunnitelman lisäksi hankkeesta tehtiin YVA-lain mukainen ympäristövaikutusten arviointimenettely, joka päättyi kesällä 2016.

Valtatien 9 yleissuunnitelma valmistui syyskuussa 2018. Yleissuunnitelmassa valtatie ohittaa Kemien taajaman pohjoispuolelta.



Kuva 2.4 Ote yleissuunnitelman kartasta (2018) Kemien taajaman kohdalla

2.2 Rakennettu ympäristö

Tohmajärvellä on noin 4360 asukasta, joista noin 60 prosenttia asuu Kemiessä. Kemie on kunnan päätaajama, jonne keskittyy myös pääosa Tohmajärven palveluista.

Kaava-alueella ei ole asutusta. Kaava-alueella on hallirakennus ja siihen liittyvä pysäköintialue. Muutoin kaava-alue on rakentamaton.

Kaava-alueen eteläpuolella sijaitsee valtatie 9. Valtatien varressa kulkee kevyen liikenteen väylä. Kaava-alueelle on hyvät liikenneyhteydet.

Kaava-alue tukeutuu nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja Kemien palvelut ovat lähellä ja hyvin saavutettavissa.

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

2.3 Luonnonympäristö

Kaava-alueen pohjoisosa on nykyisin viljeltyä peltoaluetta. 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.

Kaava-alueella tai sen läheisyydessä ei sijaitse pohja- tai pintavesialueita.

Kaava-alueen päämaalajit ovat moreeni ja hieta. Alueen kallioperä on kiilleliusketta. Kaava-alueella ei ole valtakunnalliseen harjunsuojeluohjelmaan kuuluvia kohteita eikä arvokkaita moreenimuodostumia tai maakunnallisesti tai paikallisesti arvokkaita kallioalueita.

3 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan muutoksen laatiminen on tarpeen, sillä nykyisen KL-korttelialueen laajuus ei ole riittävä. Nykyinen erillispientalojen korttelialue on rakentamaton ja sijainti KL-korttelin takana irrallaan muista asuinrakennuksista ei ole houkuttellut alueelle asukkaita. On kunnan tavoitteiden mukaista, että kortteli saadaan hyödynnettyä liikerakennusten korttelialueena, mikä mahdollistaa mm. työpaikkojen lisääntymisen.

3.2 Asemakaavanmuutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa liikerakentamisen laajentamisen koko korttelin alueelle. Yritysaluetta kehitetään vastaamaan paremmin alueen yritysten tarpeita.

3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutus

3.3.1 Osalliset

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

Osallisia ovat muun muassa:

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

3.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

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

Tärkeimpiä osallistumismenettelyjä ovat lakisääteiset nähtävilläolot, viranomaisneuvottelut, esittely- ja keskustelutilaisuudet sekä sisäinen vuorovaikutus kaavanlaatijan, kunnan viranomaisten kanssa.

3.3.3 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydettiin lausunnot asemakaavan muutosehdotuksesta. Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelun osalta todettiin, että neuvottelun pitämiseksi ei ole tarvetta.

3.3.4 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.

3.3.5 Muutoksenhaku

Osayleiskaavan hyväksyy kunnanvaltuusto (MRL 52 §). Kuntalaisilla ja osallisilla on mahdollisuus hakea muutosta kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen hallinto-oikeudelta ja edelleen korkeimmalta hallinto-oikeudelta.

3.4 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tohmajärven kunta on kokouksessaan 18.9.2017 § 284 päättänyt käynnistää asemakaavan muutoksen laatimisen Kemieen korttelien 607 ja 608 alueelle.

3.5 Asemakaavan valmisteluvaihe

Kaavamuutoksen vireilletulosta tiedotettiin MRA 30 § mukaisesti pitämällä kaavaluonnos julkisesti nähtävillä määräajan ja kaavamuutoksesta järjestettävällä yleisötilaisuudella.

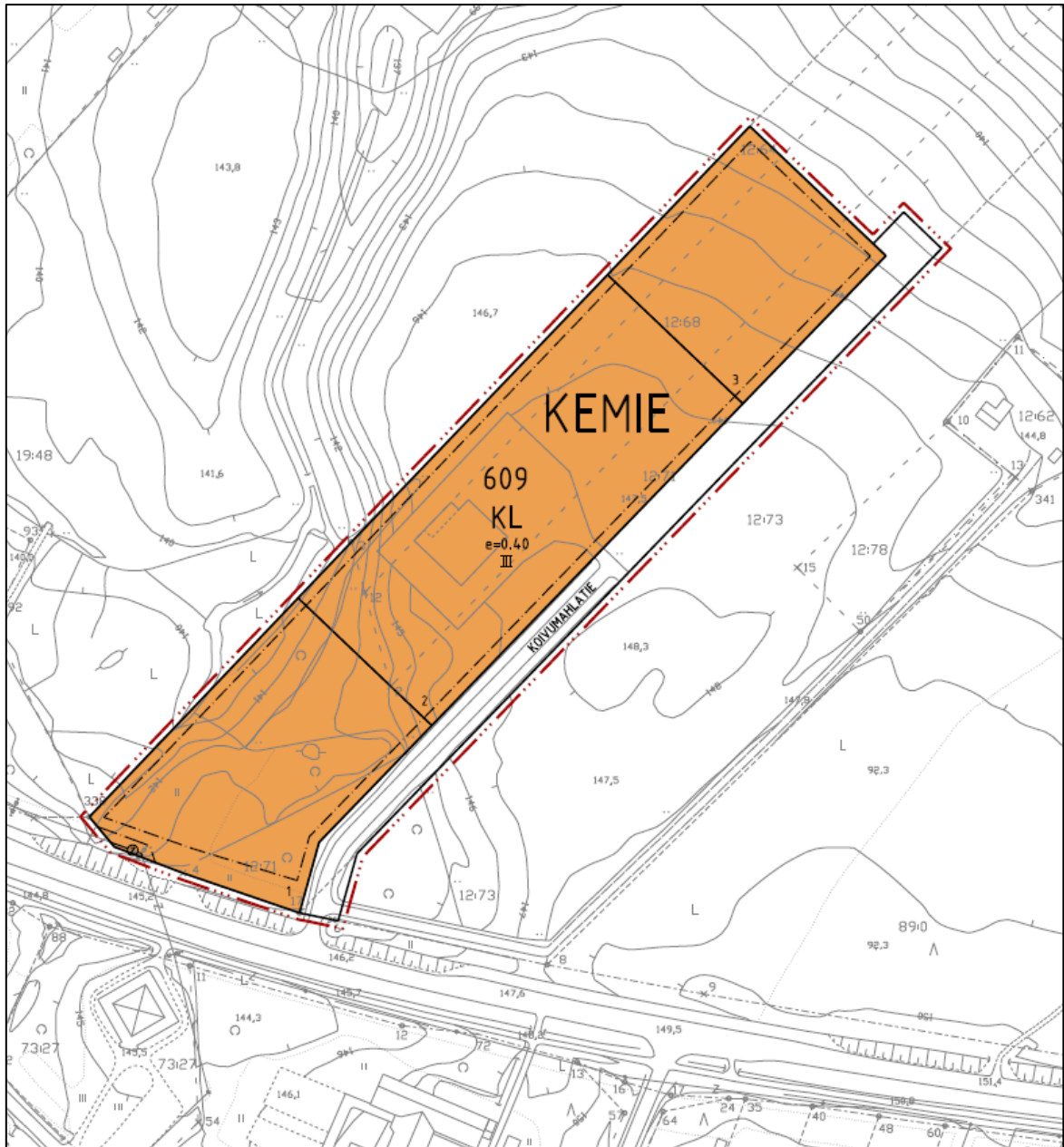
Kaavaluonnos sekä niihin liittyvät valmisteluaineistot olivat julkisesti nähtävillä 2.1. -17.1.2018 Tohmajärven kunnan teknisessä toimistossa (os. Kauppakatu 4) sekä kunnan nettisivuilla www.tohmajarvi.fi Asuminen > kaavoitus >Vireillä olevat kaavat. Yleisötilaisuus järjestettiin 10.1.2018 Tohmajärven kunnanvirastolla valtuustosalissa (os. Järnefeltintie 1).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa ei tehty kaavamuutoksen vähäisyyden takia (MRL 63 § 2 mom.)

Kaavan valmisteluaineistosta ei saatu kirjallisia mielipiteitä tai muistutuksia. Yleisötilaisuudessa ei noussut esiin tarvetta muuttaa kaavaluonnosta.

3.6 Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutosehdotus oli julkisesti nähtävillä 26.2. – 29.3.2018 Tohmajärven kunnan teknisessä toimistossa (os. Kauppakatu 4) sekä kunnan nettisivuilla www.tohmajarvi.fi Asuminen > kaavoitus >Vireillä olevat kaavat. Nähtävillä olosta kuulutettiin paikallislehdessä, kunnan ilmoitustaululla sekä kunnan internetsivuilla.



Kuva 3.1. Koivumahlatien asemakaavan muutosehdotus 29.1.2018.

Asemakaavamutosehdotuksesta saatiin 5 lausuntoa. Lausunnoissa tuotiin esille asemakaavan suhde vireillä olevaan Kemien osayleiskaavan muutokseen, tiealueen näkemäalue, vaikutukset liikennejärjestelyihin sekä alueelle sijaitsevan puistomuuntamon ja maakaapelin tilavaruudet. Ehdotuksesta ei jätetty yhtään muistutusta. Kaavaehdotuksen vastineet ovat kaavaselistuksen liitteenä (liite 1)

Lausuntojen perusteella kaavakarttaan lisättiin maanalaista johtoa varten varattu alueen osa (maakaapelin tilavaraus) ja alueen osa, jolle saa sijoittaa muuntamon (et) sekä näkemäalue (nä). Lisäksi tonttien 1 ja 2 välistä tontin rajaa siirrettiin 15 metriä etelämpään. Kaavaselistukseen lisättiin otteet Kemien osayleiskaavasta, maakuntakaavojen yhdistelmästä ja valtatie 9 yleissuunnitelmasta.

Tehdyt muutokset olivat luonteeltaan teknisiä ja vaikutuksiltaan vähäisiä.

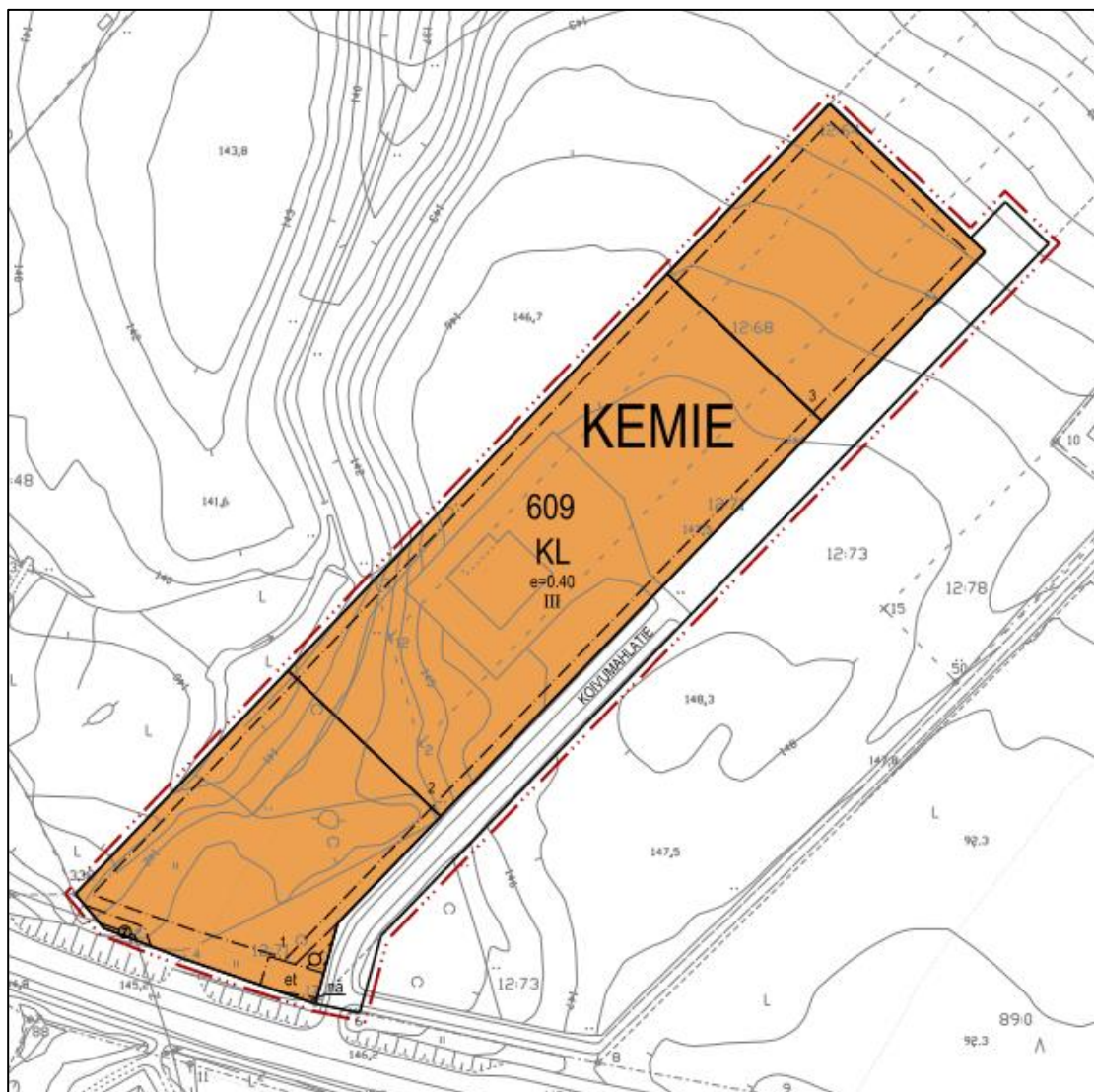
3.7 Asemakaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy kunnanvaltuusto (MRL 52 §). Asemakaavan muutoksen hyväksymisestä kuulutetaan kunnan ilmoitustaululla, paikallislehdissä sekä kunnan internetsivuilla.

3.8 Tavoiteaikataulu

Työvaihe	Tavoiteaikataulu
Kaavoituksen käynnistäminen	syyskuu 2017
Kaavaluonnos	syyskuu – tammikuu 2017
Kaavaehdotus	tammikuu – huhtikuu 2018
Kaavan hyväksyminen	joulukuu 2021

4 Asemakaavan kuvaus









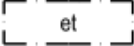

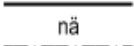
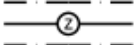
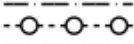
Kuva 4.1. Ote Koivumahlatien asemakaavamuutoksesta 25.11.2021.

4.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla muodostetaan uusi liikerakennusten kortteli 609 (KL), jolla sallitaan kolmikerroksinen rakentaminen tehokkuudella $e=0,40$. KL-korttelin pinta-ala on noin 3,65 hehtaaria, joten asemakaavan mahdollistama enimmäisrakennusoikeus on noin 14 600 k-m². Lisäksi muodostetaan pinta-alaltaan 0,7 ha suuruinen katualue (Koivumahlatie).

Alueen eteläosassa sijaitsee olemassa olevat sähkölinjat (z), puistomuuntamo (et) ja maakaapeli (maanalaista johtoa varten varattu alueen osa).

Kaavamerkinnot ja -määräykset:

	Liikerakennusten korttelialue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
KEM	Kunnanosan nimi.
609	Korttelin numero.
	Ohjeellisen tontin numero.
KOIVUMAHLATIE	Kadun nimi.
III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
$e=0.30$	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Alueen osa, jolle saa sijoittaa muuntamon.
	Katu.
	Näkemäalue.
	Sähköjohtoa varten varattu alueen osa.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

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

Asemakaavan muutos mahdollistaa nykyisen liikerakennusten korttelialueen laajentumisen.

Asemakaavan muutosalueella ei sijaitse asutusta, eikä kaavalla ole vaikutusta asumiseen, sillä nykyisen asemakaavan mukainen AO-korttelialue ei ole rakentunut. Alue ei myöskään ole houkutteleva asuinalue vieressä sijaitsevan liikekorttelin vuoksi.

Asemakaava tukeutuu nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen. Alueen nykyiset palvelut ovat hyvin saavutettavissa ja asemakaavan muutos mahdollistaa uusien palvelujen kehittymisen.

Liikerakentamisen laajentumisen mahdollistaminen lisää hieman alueen työpaikkoja. Asemakaavan muutoksella on siten myönteisiä vaikutuksia elinkeinoelämään.

Kaava-alueen eteläosassa sijaitsee olemassa oleva sähköjohto ja puistomuuntamo. Lisäksi kaava-alueella Koivumahlatien varressa sijaitsee maakaapeli. Sähköjohto, muuntamo ja maakaapeli ovat huomioitu asemakaavan muutoksessa ja kaavalla ei ole vaikutuksia sähkönsiirtoon.

Kaavalla ei ole vaikutuksia liikennejärjestelyihin. Kulku tonteille tapahtuu valtatie 9:ltä olemassa olevan Koivumahlatien risteuksen kautta. Kaava-alue tukeutuu nykyiseen liikenneverkkoon ja sinne on hyvät liikenneyhteydet.

Vaikka liikerakennusten korttelialueen laajentaminen voi lisätä Koivumahlatielle suuntautuvaa liikennettä, ei tämän arvioida vaikuttavan merkittävästi liittymän kapasiteettiin. Alueen ohikulkuliikenteen arvioidaan vähenevän valtatie 9 siirron myötä olennaisesti. Mahdollisia liittymäjärjestelyjä on tarvittaessa tilaa toteuttaa kaava-alueen ulkopuolelle maantien alueelle.

5.2 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan

Asemakaava-alueella sijaitsee hallirakennus. Alueen pohjoisosa on peltoaluetta, jolla nykyinen asemakaava mahdollistaa erillispientalojen rakentamisen. Asemakaavan muutos mahdollistaa liikerakentamisen laajentumisen koko korttelialueelle. Tämä muuttaa maisemaa hieman rakennetummaksi. Maiseman muutos on havaittavissa pääasiassa kaava-aluetta ympäröiviltä peltoaukeilta. Kaava-alueella tai sen läheisyydessä ei kuitenkaan ole maisemallisesti arvokasta aluetta. Näin ollen kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta maisemaan.

Kaava-alueella ei ole arvokkaita luontokohteita tai suojelualueita, joten asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon, luonnonympäristöön.

6 Asemakaavan toteutus

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

7 Yhteystiedot**Tohmajärven kunta**

Järnefeltintie 1
82600 Tohmajärvi
www.tohmajarvi.fi

Kunnan edustaja:

Jorma Berg
tekninen johtaja
puh. + 358 401054201
jorma.berg@tohmajarvi.fi

Kaavan laativa konsultti:

Sitowise Oy
Linnoitustie 6D
02600 Espoo

DI Pia Niemi
puh. +358 40 631 5093
pia.niemi@sitowise.com