

Kaavoituskatsaus 2022

Ympäristölautakunta 29.03.2022 § 33

YLEISTÄ

Maankäyttö- ja rakennuslain 7 §:n mukaan 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).

Kaavoituskatsauksessa selostetaan lyhyesti kaava-asiat ja niiden käsittelyvaiheet sekä sellaiset päätökset, joilla on välitöntä vaikutusta kaavoituksen lähtökohtiin, tavoitteisiin, sisältöön ja toteuttamiseen.

KUNNAN KAAVATILANNE

Asemakaavat

Tohmajärven kunnan keskusta-alueen voimassa oleva Kemien asemakaava on suurelta osin vuodelta 1988. Kaavaan on tehty lukuisia pienehköjä muutoksia ja lisäyksiä vuosien kuluessa.

Viimeisimmät muutokset Kemien asemakaavaan on tehty v. 2012 ja 2021. Vuoden 2012 muutokset koskivat 9 eri aluetta. Kaavaa laajennettiin lisäksi kahdella alueella; Harjulantien itäpuolella kunnan hankkimalle lisämaalle ja Sinisen tien (Valtatien 9) pohjoispuolella Nordic Koivu Oy:n koivumahlan tuotantolaitoksen lähialueelle. Kaavamutokset on hyväksytty kunnanvaltuustossa 25.6.2012.

Vuoden 2021 muutokset, jotka koskivat Koivumahlan alueen tonttijakoa kortteleissa 607 - 608, hyväksyttiin valtuustossa 13.12.2021. Asemakaavalla muodostuu uusi kortteli 609 sekä katualue. Asemakaavan muutoksen tavoitteena oli mahdollistaa liikerakentamisen laajentamisen koko korttelin alueelle. Kemien asemakaavan muutos korttelialueella 5 sekä korttelissa 401 tavoitteina oli korttelialueella 5 mahdollistaa uuden koulukeskuksen sijoittuminen kaavan mukaiselle alueelle ja korttelissa 401 tonttitehokkuusluvun kasvattaminen. Muutokset ovat lainvoimaisia.

Niiralan alueelle on tehty kokonaisvaltainen asemakaavan muutos, jonka Tohmajärven kunnanvaltuusto on hyväksynyt 25.6.2012 ja kaava on lainvoimainen. Niiralan asemakaavaan on tehty muutos, jonka kunnanvaltuusto hyväksynyt 15.6.2015. Lainvoiman muutos on saanut 4.8.2015. Kaavamutoksella ja laajennuksella nykyisen kaavan länsipuolelle mahdollistetaan mittava liikerakentaminen Venäjän rajan tuntumaan. Kaavan ja nykyisen lainsäädännön mukaan ko. alueelle voidaan rakentaa enintään 2000 neliömetrin suuruinen seudullistakin kauppaa palveleva kokonaisuus. Myöhemmin on ko. alueelle kaavaan tarkoitus merkitä kaupan suuryksikkö. Kaavoituksen pohjaselvityksiä on tehty siten, että ne palvelevat mahdollisimman hyvin myös kaavoituksen seuraavaa vaihetta, kaupan suuryksikön merkitsemistä. Alueen liikennejärjestelyt ovat olleet keskeisellä sijalla tarkastelussa.

Kaavoituksen pohjatiedoksi on tehty mm. liikenteen toimivuustarkastelu eri liikennemääräennusteilla ja kaavan erilaisten toteutumisasteiden pohjalta. Erityisesti tarkastelun kohteena oli kaupan uusi liittymä Valtatielle 9. Samalla tarkasteltiin Valtatien 9 pohjoispuolella olevaa Niiralan teollisuusaluetta. Alueen kaavamerkintä mahdollisti logistiikkaa ja liikennettä, kauppaa sekä tuotannollista toimintaa alueelle. Valtatien 9 pohjoispuolen teollisuusalueelle tehtiin asemakaavamuuos kortteliin 22. Alue muutettiin T-kem alueeksi. Kaavamerkintä mahdollistaa kemianteollisuuden laitoksen toiminnan alueella. Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavan 26.4.2021 ja kaava on saanut lainvoiman.

Värtsilän ”kirkonkylän” asemakaava on vuodelta 1994.

Yleiskaavat

Osayleiskaavoja on kunnassa laadittu Kemien asemakaavan ympärille sekä Onkamon, Tikkalan ja Niiralan alueille.

Kemien vanha osayleiskaava oli vuodelta 1992. Kaava oli kunnanvaltuuston hyväksymä, mutta eioikeusvaikutteinen. Kunnanvaltuusto on hyväksynyt Kemien ajantasaisen osayleiskaavan oikeusvaikutteisena kokouksessaan 17.6.2019. Kaavalla haettiin mm. toimivaa Valtatie 9 tielinjausratkaisua kuntakeskus Kemien kohdalle.

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt Onkamon tarkistetun osayleiskaavan oikeusvaikutteisena kokouksessaan 17.6.2019. Kaavan tarkistuksella haettiin mm. toimivaa Valtatie 9 tielinjausratkaisua Onkamon alueelle.

Tikkalan osayleiskaava-alueelle on tehty kaavamuutos v. 2009. Kaavamuutos koski aluetta hautausmaan ja urheilukentän ympäristössä Tikkalan kyläalueen keskellä. Muutoksen tavoitteena oli osoittaa lisää asuinrakennustontteja alueelle. Kaavamuutos on hyväksytty oikeusvaikutteisena 9.3.2009.

Niiralan osayleiskaavan tarkistus aloitettiin vuoden 2016 aikana. Kunnanvaltuusto hyväksyi Niiralan osayleiskaavan tarkistuksen oikeusvaikutteisena kokouksessaan 17.9.2018. Niiralan osayleiskaavaa muutettiin korttelin 22 osalta. Kaavamuutos hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 22.2.2021.

KÄYNNISSÄ OLEVIA JA TULEVIA MAANKÄYTTÖÖN VAIKUTTAVIA HANKKEITA

Kunnanhallitus käynnisti päätöksellään 264 § 28.6.2021 vanhan koulukeskuksen alueen asemakaavamuutoksen.

Kunnanhallitus tekee erikseen harkintansa mukaan päätökset mitä kaavoitushankkeita ja missävaiheessa ne ajallisesti käynnistetään.

Valtatien 9 parantaminen välillä Onkamo – Niirala yleissuunnitelma on valmistunut. Hankkeesta löytyy lisätietoja Väyläviraston (Väylä) hankesivustolta: <https://vayla.fi/p-karjalassasuunnitteilla/vt-9-onkamo-niirala>.

RAKENNUSJÄRJESTYS

Kunnanvaltuuston 23.9.2013 hyväksymä rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.11.2013.

Rakennusjärjestys on nähtävillä mm. kunnan www-sivuilla: tohmajarvi.fi -> Kunta ja hallinto -> Hallinto ja päätöksenteko -> Säännöt ja taksat.

POIKKEAMISLUVAT

Rakentamisen poikkeamiset siirtyivät kunnan päätettäväksi 1.4.2016 alkaen.

Kunnanhallituksen päätöksellä on myönnetty viisi (5) poikkeamislupaa vuoden 2021 aikana.

Tällä hetkellä ei ole vireillä poikkeamishakemuksia.

MAAKUNTALIITTOSSA OLEVAT KAAVOITUSHANKKEET

Pohjois-Karjalan maakuntaliiton maakuntakaavoituskatsaus 2022 on julkaistu 24.1.2022.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto huolehtii maakuntakaavan laatimisesta. Maakuntakaavassa otetaan huomioon valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet ja sovitaan ne yhteen maakunnallisten ja seudullisten tavoitteiden kanssa. Maakuntakaavassa esitetään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja se ohjaa kuntien kaavoitusta.

Pohjois-Karjalan maakuntakaavatilanne:

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 lainvoimainen

Maakuntavaltuusto hyväksyi 7.9.2020 Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040:n ja se sai lainvoiman 8.7.2021. Voimassa oleva maakuntakaava 2040 on luonteeltaan kokonaismaakuntakaava eli aikaisemmat vaihekaavat ovat nyt saatettu ajan tasalle ja yksiin kansiin. Maankäytön kokonaisvaltainen käsittely antaa jatkossa hyvät mahdollisuudet pohtia maankäytön ylikunnallista, maakunnallista ja valtakunnallista merkitystä kuntakaavoitusta edistään. Maakuntakaava käsittää Pohjois-Karjalan kaikki kunnat Heinävetä lukuun ottamatta, joka käsitellään omana maakuntakaavanaan.

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 1. vaihekaava

Kaavassa käsiteltävät teemat ovat turvetuotanto ja arvokkaat suot sekä rakennettu kulttuuriympäristö. Maakuntakaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 30.4.-31.5.2021 välisen ajan. Kaavaluonnoksesta saatiin 41 lausuntoa tai mielipidettä. Maakuntahallitus hyväksyi vastineet luonnosvaiheesta saatuun palautteeseen 20.9.2021. Kaavaa varten laadittiin täydentäviä selvityksiä syksyn 2021 aikana. Maakuntakaavaehdotus oli lausunnoilla 22.11.2021-2.1.2022 välisen ajan ja siitä saatiin 29 lausuntoa. Maakuntakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville alkuvuodesta 2022. Tavoitteena on, että maakuntavaltuusto hyväksyy maakuntakaavan kesäkuussa 2022.

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 2. vaihekaava

Maakuntahallitus käynnisti vaihemaakuntakaavan 24.5.2021. Kaavassa käsitellään Heinäveden maankäyttökysymyksiä omana vaihekaavanaan. Tavoitteena on yhteensovittaa ja liittää Etelä-Savon maakuntakaava Heinäveden kunnan osalta Pohjois-Karjalan maakuntakaavaan, yhtenäistää maakuntakaavamerkinnot sekä tarkastella Heinäveden kunnan maankäytön tavoitetilaa vuoteen 2040. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan julkisesti nähtäville alkuvuodesta 2022. Kaavan selvitystyöt käynnistetään kevään 2022 aikana, jolloin aloitetaan myös kaavaluonnoksen valmistelu.

Tietoa maakuntakaavoituksesta sekä yhteyshenkilöiden tiedot löytyvät Pohjois-Karjalan maakuntaliiton Internet-sivuilta alueidenkäyttöyksikön alta osoitteesta www.pohjois-karjala.fi.

Lisätietoa asiasta saa teknisestä toimistosta tekniseltä johtajalta, puh. 040 105 4201. Kunnan kaavoituskatsaus on myös kunnan [www-sivuilla: tohmajarvi.fi](http://www.sivuilla.tohmajarvi.fi) -> Asuminen ja rakentaminen -> Kaavoitus -> Kaavoituskatsaus.

Asian valmistelija

tekninen johtaja

Esittelijä

tekninen johtaja Berg Jorma

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta hyväksyy kaavoituskatsauksen ja esittää kunnanhallitukselle hyväksyttäväksi ja kunnanvaltuustolle tiedoksi. Kaavoituskatsaus asetetaan nähtäville kunnan verkkosivuille ja siitä tiedotetaan sanomalehdissä Karjalainen ja Koti-Karjala sekä kunnan kuulutuksissa.

Kaavoituskatsaus lähetetään tiedoksi P-K:n ELY-keskukselle.

Päätös

Hyväksyttiin.

Kunnanhallitus 25.04.2022 § 143

102/10.02.00/2022 [Maakuntakaavakatsaus ja Tohmajärven kunnan kaavoituskatsaus 2022.]

Asian valmistelija

vt. kunnanjohtaja

Esittelijä

vt. kunnanjohtaja

Päätösehdotus

Kunnanhallitus hyväksyy kaavoituskatsauksen ja saattaa sen edelleen kunnanvaltuustolle tiedoksi.

Merkitään, että tekninen johtaja Jorma Berg oli asiantuntijana kuultavana tämän asian keskustelun aikana klo 16:59 – 17:15.

Päätös

Kunnanhallitus hyväksyi kaavoituskatsauksen ja saattaa sen edelleen kunnanvaltuustolle tiedoksi.
