

Kaavoituskatsaus 2023

Ympäristölautakunta 16.05.2023 § 61
81/10.02.00/2023 [Kaavoituskatsaukset 2023]

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 toteutumistapojen 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 asemakaavamutokset 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, Tikkanan 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.

Tikkanan osayleiskaava-alueelle on tehty kaavamuutos v. 2009. Kaavamuutos koski aluetta hautausmaan ja urheilukentän ympäristössä Tikkanan 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. Kaavan laatiminen on kesken ja odottaa päätöksiä alueen rakennuskantaan kohdistuvista jatkotoimenpiteistä.

Ympäristölautakunta on päätöksessään 21.03.2023 § 43 esittänyt kunnanhallitukselle kiinteistöllä 848-410-42-44 Hölhönharju sijaitsevan yritysalueen palstoitussuunnitelman käynnistämistä. Palstoitussuunnitelmassa on kyse maankäytön ennakkosuunnitelmasta, joka ohjaa maankäyttöä ja voi toimia pohjana kaavoitusprosessille. Kunnanhallitus käsittelee asiaa kevään 2023 aikana.

Kunnanhallitus tekee erikseen harkintansa mukaan päätökset mitä kaavoitushankkeita ja missä vaiheessa 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 kunnan www-sivuilla: tohmajarvi.fi -> Kunta ja hallinto -> Hallinto ja päätöksenteko -> Säännöt, strategiat ja taksat.

POIKKEAMISLUVAT

Rakentamisen poikkeamiset siirtyivät kunnan päätettäväksi 1.4.2016 alkaen.

Kunnanhallituksen päätöksellä on myönnetty kolme (3) poikkeamislupaa vuoden 2022 aikana.

Tällä hetkellä ei ole vireillä poikkeamishakemuksia.

MAAKUNTALIITOSSA OLEVAT KAAVOITUSHANKKEET

Pohjois-Karjalan maakuntaliiton maakuntakaavoituskatsaus 2023 on julkaistu 27.2.2023.

Maakuntakaava on ylikunnallinen yleispiirteinen suunnitelma maakunnan alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteista sekä maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisten alueiden käytöstä. Maakuntakaava ohjaa kuntakaavoitusta. Se myös havainnollistaa ja välittää valtakunnallisia alueidenkäytön tavoitteita ja sovittaa ne yhteen maakunnallisten ja seudullisten tavoitteiden kanssa.

Pohjois-Karjalan maakuntakaavatilanne:

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 (kokonaismaakuntakaava) ohjaa maankäyttöä

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 kuntakaavoituksesta edistään. Maakuntakaava käsittää Pohjois-Karjalan kaikki kunnat Heinävettä lukuun ottamatta, jonka maankäyttö on parhaillaan käsittelyssä omana vaihemaakuntakaavanaan (2. vaihe).

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 1. vaihe (turve, suot ja rakennettu kulttuuriympäristö)

Maakuntavaltuusto hyväksyi 13.6.2022 Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 1. vaiheen. Hyväksymispäätöksestä jätettiin yksi valitus Itä-Suomen hallinto-oikeuteen koskien lähinnä turvetuotantoa. Maakuntahallitus kuitenkin määräsi 26.9.2022 kaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti valituksesta huolimatta. Voimassa olevan vaihemaakuntakaavan käsiteltävät teemat ovat olleet turvetuotanto ja arvokkaat suot sekä rakennettu kulttuuriympäristö. Vaihemaakuntakaava käsittää Pohjois-Karjalan kaikki kunnat Heinävettä lukuun ottamatta, jonka maankäyttö on parhaillaan käsittelyssä omana vaihemaakuntakaavanaan (2. vaihe).

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 2. vaihe (Heinäveden maankäyttöä koskevat kysymykset)

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 2. vaihe on luonnosvaiheessa. Vaihemaakuntakaavan tavoitteena on yhteensovittaa Etelä-Savon maakuntakaava, Heinäveden kunnan osalta, Pohjois-Karjalan maakuntakaavaan, yhtenäistää maakuntakaavamerkinnot sekä tarkastella kunnan maankäytön tavoitetilaa vuoteen 2040. Maakuntahallitus hyväksyi Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 2. vaiheen

luonnoksen kokouksessaan 19.12.2022 ja päätti pyytää siitä lausunnot ja asettaa sen nähtäville. Maakuntakaava oli nähtävillä ja lausunnoilla 21.12.2022 – 31.1.2023 välisen ajan. Vaihemaakuntakaava on tarkoitus viedä maakuntavaltuuston hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2023 lopulla. Se tarkoittaa ehdotusvaiheen lausuntokierrosta kesän ja alkusyksyn aikana, viranomaisneuvottelun järjestämistä sekä yleistä nähtävillä oloa syksyn aikana.

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 3. vaihe (energia, mineraalit ja maisema)

Maakuntahallitus teki 19.12.2022 periaatepäätöksen Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 3. vaiheen käynnistämisestä. Vaihemaakuntakaavan sisältö ja aikataulu tarkentuu kevään aikana laadittavassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS). Alustavasti vaihemaakuntakaavan sisältönä on kirjattu sähkönsiirto, uusiutuva energia (tuulivoima- ja aurinkopuistot), mineraalipotentialiset alueet, maisema-alueet sekä pohjavesialueet. Tavoitteena on vuoden 2023 aikana hyväksyä osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä lähteä valmistelemaan kaavaluonnosta. Vuoden 2023 aikana on tavoitteena laatia selvityksiä lähinnä uusiutuvaan energiaan (erityisesti tuulivoima ja aurinkoenergia), sähkönsiirtoon sekä maisema-alueisiin liittyen.

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

Kunnan kaavoituskatsaus on myös kunnan [www-sivuilla](http://www.sivuilla): tohmajarvi.fi -> Asuminen ja rakentaminen -> Kaavoitus -> Kaavoituskatsaus.

Asian valmistelija

vs. tekninen johtaja Oskari Mähönen, puh. 040 105 4239, oskari.mahonen@tohmajarvi.fi

Esittelijä

vs. tekninen johtaja, Oskari Mähönen, oskari.mahonen@tohmajarvi.fi, puh. 040 105 4239

Päätösehdotus

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

Kaavoituskatsaus lähetetään tiedoksi Pohjois-Karjalan ELY-keskukselle.

Päätös

Hyväksyttiin.
