

TOHMAJÄRVEN KUNNAN KAAVOITUSKATSAUS 2025



Hyväksytty	Ympäristölautakunta	18.3.2025 § 27
	Kunnanhallitus	28.4.2025 § 84
Tiedoksi	Kunnanvaltuusto	12.5.2025 § 22

SISÄLTÖ

1.	YLEISTÄ.....	3
2.	KUNNAN KAAVATILANNE	3
2.1	ASEMAKAAVAT	3
2.2	YLEISKAAVAT	4
3.	KÄYNNISSÄ OLEVIA JA TULEVIA MAANKÄYTTÖÖN VAIKUTTAVIA HANKKEITA	5
4.	RAKENNUSJÄRJESTYS.....	5
5.	POIKKEAMISLUVAT	6
6.	MAAKUNTALIITOSSA OLEVAT KAAVOITUSHANKKEET	6

1. 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 ja muut toimet, joilla on välitöntä vaikutusta kaavoituksen lähtökohtiin, tavoitteisiin, sisältöön ja toteuttamiseen.

Kaavoituskatsauksesta on tiedotettava sen tarkoituksen kannalta sopivalla tavalla.

Kunnan kaavoituskatsaus julkaistaan myös kunnan www-sivuilla: tohmajarvi.fi -> Asuminen ja rakentaminen -> Kaavoitus -> Kaavoituskatsaus.

2. KUNNAN KAAVATILANNE

2.1 ASEMAKAAVAT

Kemien asemakaava

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 vuonna 2021:

- Koivumahlan alueen tonttijakoa kortteleissa 607 ja 608 koskevat muutokset on hyväksytty kunnanvaltuustossa 13.12.2021. Asemakaavalla muodostui uusi kortteli 609 sekä katualue. Asemakaavan muutoksen tavoitteena oli mahdollistaa liikerakentamisen laajentamisen koko korttelin alueelle.
- Kemien asemakaavan muutos korttelialueella 5 sekä osalla kortteleita 401 ja 611 on hyväksytty kunnanvaltuustossa 26.4.2021. Kaavamuutoksen tavoitteina oli korttelialueella 5 mahdollistaa uuden koulukeskuksen sijoittuminen kaavan mukaiselle alueelle ja korttelissa 401 tonttitehokkuusluvun kasvattaminen.

Niiralan asemakaava

Niiralan alueelle on tehty kokonaisvaltainen asemakaavan muutos, jonka Tohmajärven kunnanvaltuusto on hyväksynyt 25.6.2012 ja kaava on lainvoimainen.

Viimeisimmät muutokset Niiralan asemakaavaan on tehty vuonna 2015 ja 2021:

- Vuonna 2015 tehdyllä kaavamuutoksella ja laajennuksella nykyisen kaavan länsipuolelle on mahdollistettu mittava liikerakentaminen Venäjän rajan tuntumaan. Kaavan ja nykyisen lainsäädännön mukaan kyseessä olevalle alueelle voidaan rakentaa enintään 2000

neliömetrin suuruinen seudullistakin kauppaa palveleva kokonaisuus. Kaavamuutos on hyväksytty kunnanvaltuustossa 15.6.2015.

- Valtatien 9 pohjoispuolen teollisuusalueelle tehtiin asemakaavamuutos kortteliin 22. Alue muutettiin T-kem alueeksi. Kaavamerkintä mahdollistaa kemianteollisuuden laitoksen toiminnan alueella. Kaavamuutos on hyväksytty kunnanvaltuustossa 26.4.2021.

Värtsilän asemakaava

Värtsilän kirkonkylän asemakaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 13.12.1995. Kaavaan ei ole tehty muutoksia.

2.2 YLEISKAAVAT

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

Kemien osayleiskaava

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt Kemien ajantasaisen osayleiskaavan oikeusvaikutteisena kokouksessaan 17.6.2019. Osayleiskaavan tavoitteena on kehittää Kemien maankäyttöä ja sovittaa se yhteen valtatie 9 parantamisen kanssa.

Onkamon osayleiskaava

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt Onkamon osayleiskaavan oikeusvaikutteisena kokouksessaan 17.6.2019. Kaavan tavoitteena on kehittää Onkamon maankäyttöä ja sovittaa se yhteen valtatie 9 parantamisen kanssa.

Tikkalan osayleiskaava

Tikkalan osayleiskaava on laadittu vuonna 2003 ja se on hyväksytty kunnanvaltuustossa 10.11.2003 (77 §). Tikkalan osayleiskaavaan on tehty kaavamuutos vuonna 2009. Kaavamuutos koski aluetta hautausmaan ja urheilukentän ympäristössä Tikkalan kyläalueen keskellä. Muutoksen tavoitteena oli osoittaa lisää rakennuspaikkoja alueelle. Kunnanvaltuusto on hyväksynyt osayleiskaavan muutoksen oikeusvaikutteisena 9.3.2009.

Niiralan osayleiskaava

Niiralan oikeusvaikutteinen osayleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 12.12.2006. Niiralan osayleiskaavan tarkistus on päätetty aloittaa 2016 ja kunnanvaltuusto on hyväksynyt Niiralan osayleiskaavan tarkistuksen oikeusvaikutteisena kokouksessaan 17.9.2018. Niiralan osayleiskaavaa

on muutettu vuonna 2021 korttelin 22 osalta. Kaavamuutos hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 22.2.2021.

3. KÄYNNISSÄ OLEVIA JA TULEVIA MAANKÄYTTÖÖN VAIKUTTAVIA HANKKEITA

Kunnanhallitus tekee erikseen harkintansa mukaan päätökset mitä kaavoitushankkeita ja missä vaiheessa ne ajallisesti käynnistetään. Kunnanhallitus on päättänyt seuraavista kaavoitukseen tai maankäyttöön liittyvistä hankkeista:

- 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 palstoitus suunnitelman käynnistämistä. Palstoitus suunnitelmassa on kyse maankäytön ennakko suunnitelmasta, joka ohjaa maankäyttöä ja voi toimia pohjana kaavoitus prosessille. Kunnanhallitus on päättänyt aloittaa palstoitus suunnitelman laatimisen 8.5.2023 § 134. Palstoitus suunnitelman laatiminen on kesken.
- Ympäristölautakunta on päätöksessään 30.1.2024 § 9 esittänyt kunnanhallitukselle Kemien asemakaavan muuttamista Hainarintien ja Sinisentien alueella. Kunnanhallitus on päätöksellään 11.03.2024 § 53 päättänyt käynnistää Kemien asemakaavan muuttamisen siten, että nykyinen kaavassa oleva As Oy Sininentie piha-alueen poikki kulkeva pp-väylä poistetaan kaavasta. Kaavaan lisätään Hainarintien päästä Siniselletielle tuleva pp-väylä. Kaavamuutoksen laatiminen on kesken.

4. RAKENNUSJÄRJESTYS

Kunnanvaltuuston 23.9.2013 hyväksymä rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.11.2013.

Voimassa oleva rakennusjärjestys on nähtävillä kunnan www-sivuilla: tohmajarvi.fi -> Kunta ja hallinto -> Hallinto ja päätöksenteko -> Säännöt, strategiat ja taksat.

Uuden rakentamislain voimaantulo vuoden 2025 alussa edellyttää myös rakennusjärjestykseen tehtäviä muutoksia. Rakennusjärjestys päivitetään vastaamaan muuttuvan lainsäädännön säännöksiä.

Aloitusvaihe

Rakennusjärjestyksen uudistamisprosessi on aloitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville asettamisella. Tohmajärven kunnan ympäristölautakunta on kokouksessaan 9.4.2024 § 36 päättänyt käynnistää rakennusjärjestyksen uusimisen ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 17.4. – 16.5.2024 väliselle ajalle.

Valmisteluvaihe

Ympäristölautakunta on päätöksellään 22.10.2024 § 113 päättänyt asettaa rakennusjärjestyksen luonnoksen nähtäville 30 päivän ajaksi ja pyytänyt siitä lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa luetelluilta viranomaisilta ja muilta tahoilta. Lausuntoja nähtävillä oloaikana saatiin yhteensä 7 kpl.

Ehdotusvaihe

Ympäristölautakunta on päätöksellään 28.01.2025 § 4 päättänyt asettaa rakennusjärjestyksen ehdotuksen nähtäville 30 päivän ajaksi ja pyytää siitä lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa luetelluilta viranomaisilta ja muilta tahoilta. Valmisteluvaiheessa annetuissa lausunnoissa esille tulleet asiat on otettu huomioon rakennusjärjestyksen ehdotuksessa.

Hyväksymisvaihe

Rakennusjärjestysehdotuksen kuulemisvaiheen jälkeen koittaa rakennusjärjestyksen hyväksymisvaihe. Päätöksen rakennusjärjestyksen hyväksymisestä tekee kunnanvaltuusto vuoden 2025 aikana.

Uuden rakennusjärjestyksen valmistelun etenemistä voi seurata kunnan nettisivuilla osoitteessa <https://www.tohmajarvi.fi/rakennusj%C3%A4rjestyksen-uudistaminen>.

5. POIKKEAMISLUVAT

Rakentamisen poikkeamiset siirtyivät kunnan päätettäväksi 1.4.2016 alkaen.

Kunnanhallituksen päätöksellä on myönnetty kaksi (2) poikkeamislupaa vuoden 2024 aikana:

- 1 kpl lomarakennuksen käyttötarkoituksen muutos asuinrakennukseksi ranta-alueella
- 1 kpl asemakaavasta poikkeamisia (telemaston rakentaminen)

Lisäksi vuonna 2025 on myönnetty 1 poikkeamislupa lomarakennuksen käyttötarkoituksen muutokselle asuinrakennukseksi ranta-alueella.

Tällä hetkellä ei ole vireillä poikkeamishakemuksia.

6. MAAKUNTALIITOSSA OLEVAT KAAVOITUSHANKKEET

Lainvoimainen Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 (kokonaismaakuntakaava)

Maakuntavaltuusto hyväksyi 7.9.2020 Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040:n ja se sai lainvoiman 8.7.2021. Maakuntakaava 2040 on luonteeltaan kokonaismaakuntakaava eli aikaisemmat vaihekaavat ovat nyt saatettu ajan tasalle ja yksiin kansiin. Maakuntakaava käsittää Pohjois-Karjalan

kaikki kunnat Heinävettä lukuun ottamatta, jonka maankäytön periaatteet on linjattu Heinäveden osa-aluemaakuntakaavassa.

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 1. vaihe (turve, suot ja rakennettu kulttuuriympäristö) on valituskäsittelyjen jälkeen saanut lainvoiman elokuussa 2024.

Pohjois-Karjalan maakuntavaltuusto hyväksyi maakuntakaavan kokouksessaan 13.6.2022, ja maakuntakaava kuulutettiin voimaan valituksista huolimatta. Maakuntavaltuuston hyväksymispäätöksestä valitettiin Itä-Suomen hallinto-oikeuteen, joka antoi päätöksensä asiassa 20.9.2023. Päätöksessä maakuntakaavasta kumottiin kuusi (6) kappaletta turvetuotantoon soveltuvia alueita (tu), muilta osin valitus hylättiin. Päätöksestä aiemmin valittanut haki jatkovalituslupaa / valitti korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Korkein hallinto-oikeus antoi päätöksensä asiassa 15.5.2024, jossa se hylkäsi valituslupahakemuksen.

Pohjois-Karjalan maakuntahallitus päätti kokouksessaan 17.6.2024 (§82) panna täytäntöön maakuntavaltuuston päätöksen ja kuuluttaa muutetun maakuntakaavan voimaantulosta uudelleen maankäyttö- ja rakennusasetuksen 93 § mukaisesti. Maakuntakaava kuulutettiin 5.8.2024 ja se sai lainvoiman 19.8.2024. Tältä osin kaavan lainvoimaisuus on nyt kokonaisuutena ratkaistu.

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, Heinäveden osa-alue, on myös hyväksytty ja kaava on lainvoimainen.

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, Heinäveden osa-alue hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 4.12.2024, kaavasta ei valitettu ja sen myötä kaava kuulutettiin voimaan helmikuun alussa 2024. Kaava on saanut lainvoiman 14.2.2024.

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 2. vaihe (energia ja maisemat) ehdotusvaiheessa

Maakuntahallitus teki 22.5.2023 käynnistyspäätöksen Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 2040, 2. vaiheen laadinnasta. Kaavassa käsiteltävinä teemoina ovat energia ja maisemat eli sähkönsiirto, uusiutuvan energian kysymykset (erityisesti tuulivoima ja aurinkovoima) sekä maisema- ja pohjavesialuekysymykset. Kaavaluonnos oli 5.8.-16.9.2023 välisen ajan lausunnoilla ja nähtävillä. Maakuntahallitus hyväksyi kokouksessaan 16.12.2024 vastineet luonnosvaiheen palautteeseen ja hyväksyi kaavaehdotuksen viranomaislausunnoille.

Kaavaehdotus on viranomaislausunnoilla 3.2.2025 saakka ja tämän jälkeen tulee myöhemmin keväällä vielä ehdotuksena yleisesti nähtäville. Hyväksymiskäsittely on aikataulutettu maakuntavaltuuston kesäkuun 2025 kokoukseen.

Maakuntakaavoitusta koskeva tieto

Pohjois-Karjalan maakuntakaavoituskatsaus 2025 on julkaistu 28.1.2025. Voimassa oleva maakuntakaava ja tieto valmisteltavana olevista maakuntakaavoista taustaselvityksineen ovat

luettavissa Pohjois-Karjalan maakuntaliiton internet-sivuilla osoitteessa www.pohjois-karjala.fi/maakuntakaava.