

## Kaavoituskatsaus 2024

Ympäristölautakunta 12.03.2024 § 31

### YLEISTÄ

Maankäyttö- ja rakennuslain (5.2.1999/132) 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](http://tohmajarvi.fi) -> Asuminen ja rakentaminen -> Kaavoitus -> Kaavoituskatsaus.

### KUNNAN KAAVATILANNE

#### 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.

### **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 kortteliin 22 osalta. Kaavamuutos hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 22.2.2021.

## **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 palstoitussuunnitelman käynnistämistä. Palstoitussuunnitelmassa on kyse maankäytön ennakkosuunnitelmasta, joka ohjaa maankäyttöä ja voi toimia pohjana kaavoitusprosessille. Kunnanhallitus on päättänyt aloittaa palstoitussuunnitelman laatimisen 8.5.2023 § 134. Palstoitussuunnitelman laatiminen on kesken.
- Ympäristölautakunta on päätöksessään 30.1.2024 § 9 esittänyt kunnanhallitukselle Kemien asemakaavan muuttamista Hainarintien ja Sinisentien alueella siten, että nykyinen kaavassa oleva As Oy Sininentie piha-alueen poikki kulkeva pp-väylä poistetaan kaavasta. Kaavaan lisätään Hainarintien päästä Siniselletielle tuleva pp-väylä. Kunnanhallitus käsittelee asiaa kevään 2024 aikana.

## **RAKENNUSJÄRJESTYS**

Kunnanvaltuuston 23.9.2013 hyväksymä rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.11.2013.

Uuden rakentamislain voimaantulo vuoden 2025 alussa edellyttää myös rakennusjärjestykseen tehtäviä muutoksia. Rakennusjärjestys päivitetään vuoden 2024 aikana vastaamaan muuttuvan lainsäädännön säännöksiä.

Rakennusjärjestys on nähtävillä kunnan www-sivuilla: [tohmajarvi.fi](http://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 neljä (4) poikkeamislupaa vuoden 2023 aikana:

- 1 kpl lomarakennuksen laajentaminen ranta-alueella
- 1 kpl asuinrakennuksen laajentamisen luvittaminen ranta-alueella
- 1 kpl uusi lomarakennus ranta-alueella
- 1 kpl lomarakennuksen käyttötarkoituksen muutos asuinrakennukseksi ranta-alueella

Tällä hetkellä ei ole vireillä poikkeamishakemuksia.

## MAAKUNTALIITOSSA OLEVAT KAAVOITUSHANKKEET

Pohjois-Karjalan maakuntaliiton maakuntakaavoituskatsaus 2024 on julkaistu 22.1.2024.

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.

Voimassa oleva maakuntakaava ja tieto valmisteltavana olevista maakuntakaavoista taustaselvityksineen ovat luettavissa Pohjois-Karjalan maakuntaliiton internet-sivuilla osoitteessa [www.pohjois-karjala.fi/maakuntakaava](http://www.pohjois-karjala.fi/maakuntakaava).

### Pohjois-Karjalan maakuntakaavatilanne

#### *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)*

Maakuntavaltuusto hyväksyi 13.6.2022 Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 1. vaiheen. Vaihemaakuntakaavan käsiteltävät teemat ovat olleet turvetuotanto ja arvokkaat suot sekä rakennettu kulttuuriympäristö. Maakuntavaltuuston hyväksymispäätöksestä jätettiin yksi valitus Itä-Suomen hallinto-oikeuteen koskien lähinnä turvetuotantoa. Maakuntahallitus määräsi 26.9.2022 kaavan kuitenkin tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti valituksesta huolimatta. Hallinto-oikeus antoi päätöksensä valituksesta 20.9.2023. Valittaja valitti/haki valituslupaa loppuvuodesta 2023 edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Valitusprosessi on siis edelleen kesken.

#### *Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, Heinäveden osa-alue, on hyväksytty maakuntavaltuustossa 4.12.2023 ja päätös on saanut lainvoiman*

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, Heinäveden osa-alue hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 4.12.2023. Osa-aluemaakuntakaavassa on yhteensovitettu Etelä-Savon maa-kuntakaava, Heinäveden kunnan osalta, Pohjois-Karjalan maakuntakaavaan, yhtenäistetty maakuntakaavamerkinnot sekä tarkasteltu kunnan maankäytön tavoitetilaa vuoteen 2040.

#### *Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 2. vaihe (energia ja maisemat) luonnosvaiheessa*

Maakuntahallitus teki 22.5.2023 käynnistyspäätöksen Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 2040, 2. vaiheen laadinnasta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) oli 24.5.-30.6.2023 välisen ajan lausunnoilla ja nähtävillä. Vuoden 2024 aikana on tavoitteena valmistella kaavaluonnos ja laittaa se lausunnoille ja nähtäville. Energiainfran kannalta keskeisiä maakunnallisia selvitettäviä kysymyksiä ovat sähkönsiirtoon (400 kV ja 110 kV uudet linjat ja yhteystarpeet) sekä teollisen mittakaavan tuulivoiman ja aurinkoenergian maankäyttöön edellytyksiin liittyvät selvitykset.

Pohjois-Karjalan maakuntakaavoituskatsaus 2024 kokonaisuudessaan on esityslistan liitteenä.

**Asian valmistelija**

toimistoinsinööri Oskari Mähönen, oskari.mahonen@tohmajarvi.fi, puh. 040 105 4239

**Esittelijä**

tekninen johtaja Berg Jorma, jorma.berg@tohmajarvi.fi, puh. 040 105 4201

**Päätösehdotus**

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

Kaavoituskatsaus lähetetään tiedoksi Pohjois-Karjalan ELY-keskukselle.

**Päätös**

Hyväksyttiin.

---

Kunnanhallitus 08.04.2024 § 92

37/10.02.00/2024 Maakuntakaavoitus ja Tohmajärven kunnan kaavoituskatsaus 2024

**Asian valmistelija**

kunnanjohtaja Mikko Löppönen, mikko.lopponen@tohmajarvi.fi, puh. 040 105 4001

**Esittelijä**

kunnanjohtaja Mikko Löppönen, mikko.lopponen@tohmajarvi.fi, puh. 040 105 4001

**Päätösehdotus**

Kunnanhallitus hyväksyy kaavoituskatsauksen ja saattaa sen edelleen kunnanvaltuustolle tiedoksi.

**Päätös**

Kunnanhallitus hyväksyi kaavoituskatsauksen ja päätti saattaa sen edelleen kunnanvaltuustolle tiedoksi.

---