



**JUUAN KUNTA**

**Hyväksytty \_\_.\_\_.2019**

# **KAAVOITUSKATSAUS 2020**

**Tekninen palvelualue**

# Sisällys

JOHDANTO.....	3
KAVAJÄRJESTELMÄ .....	4
Pohjois-Karjalan Maakuntakaava .....	4
Yleiskaava .....	5
Asemakaava .....	5
Ranta-asemakaava .....	6
KAAVOITUS JUUAN KUNNASSA.....	6
Kaavatietoa tilastoituna.....	7
Vireillä olevat yleiskaavat .....	7
Vireille tulevat yleiskaavat.....	7
Vireillä olevat asemakaavat .....	8
Vireille tulevat asemakaavat.....	8
Vireillä olevat ranta-asemakaavat.....	8
Muut maankäyttösuunnitelmat.....	8
TONTTIVARANTO .....	9
Asuminen .....	9
Työpaikat .....	9
Loma-asuminen ja matkailu.....	9
LIITTEET.....	9

# JOHDANTO

Kunnan alueiden käytön järjestämiseksi ja ohjaamiseksi laaditaan yleiskaavoja ja asemakaavoja. Yleiskaavassa osoitetaan alueiden käytön pääpiirteet kunnassa. Asemakaavassa osoitetaan kunnan osa-alueen käytön ja rakentamisen järjestäminen.

Kaavoituskatsauksella annetaan tietoa kuntalaisille vireillä olevista sekä vireille tulevista kaavoitustöistä ja maankäyttösuunnitelmista. Kaavoituskatsauksen tarkoitus on edistää maankäyttö- ja rakennuslain sekä kuntalain tavoitteiden mukaista kansalaisten tiedonsaantia sekä mahdollisuutta osallistua elinympäristöä koskevaan suunnitteluun.

*MRL 7 §:*

*”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). Siinä selostetaan lyhyesti kaava-asiat ja niiden käsittelyvaiheet sekä sellaiset päätökset ja muut toimet, joilla on välitöntä vaikutusta kaavoituksen lähtökohtiin, tavoitteisiin, sisältöön ja toteuttamiseen.”*

Kaavatyöt valmistellaan vuorovaikutuksessa eri tahojen kanssa. Keskeiset osalliset määritellään kaavatöiden osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS). Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa määritellään maankäyttö- ja rakennuslaissa.

*MRL 62 §:*

*”Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että alueen maanomistajilla ja niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään (osallinen), on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.”*

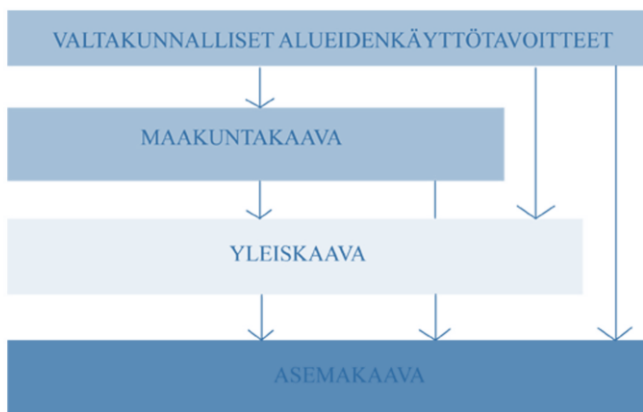
Tyypillisesti jo kaavatyön valmisteluvaiheessa suunnitelmat asetetaan nähtäville mielipiteiden saamiseksi. Myöhemmin ehdotusvaiheen julkisen nähtävilläolon yhteydessä on mahdollista jättää muistutus. Nähtävilläoloaikoina kuullaan kaavatyön keskeisiä osallisia sekä pyydetään asianomaisilta viranomaistahoilta lausunnot. Kaavaprosessin aikana järjestetään tarpeelliset viranomaisneuvottelut sekä yleisötilaisuuksia informatiivisuuden lisäämiseksi. Näistä kerrotaan erikseen kunkin kaavatyön osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

# KAVAJÄRJESTELMÄ

Kaavoitus tarkoittaa julkista, maankäyttö- ja rakennuslain säätelemää maankäytön suunnitteluprosessia. Kaavat ovat kartalla esitettäviä, tulevaisuuteen tähtäviä juridisia suunnitelmia, jotka perustuvat valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin (VAT), maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL) ja siihen liittyvään asetukseen (MRA) sekä kunnan omiin tavoitteisiin.

Kaavoituksella säädellään alueiden käyttämistä eri tarkoituksiin, sekä niiden rakentamista. Kaavaa laadittaessa suunnitellaan miten mm. asuinalueet, työpaikat, viheralueet ja liikennealueet sijoitetaan kuntarakenteeseen. Tavoitteena on tuottaa hyvää, toimivaa ja viihtyisää ympäristöä, mikä on kunnan oikeus ja velvollisuus. Kunnan on kyettävä vaikuttamaan yhdyskuntarakenteen muotoutumiseen. Huomioitavaksi tulee myös muut kaavalle asetettuihin tavoitteisiin liittyvät lainsäädännöt.

Kaavatasoja on kolme: maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava. Yleispiirteinen suunnitelma on aina ohjeena laadittaessa yksityiskohtaisempaa suunnitelmaa.



kuva: kaavahierarkia

## Pohjois-Karjalan Maakuntakaava

Maakuntakaavassa esitetään maakunnan alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet sekä osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita. Maakuntakaavassa käsitellään koko maakuntaa ja seutukuntia koskevia vaikutuksia ja tarpeita. Maakuntakaavassa sovitetaan yhteen eri kuntien maankäyttötarpeet sekä valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Maakuntakaavan laatii ja hyväksyy maakuntaliitto. Maakuntakaava ohjaa yleiskaavoitusta.

Pohjois-Karjalan 1. vaihemaakuntakaava on vahvistettu valtioneuvostossa 20.12.2007.

Pohjois-Karjalan 2. vaihemaakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 10.6.2010.

Pohjois-Karjalan 3. vaihemaakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 5.3.2014.

Pohjois-Karjalan 4. vaihemaakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 18.8.2016.

Maakunnassa on vireillä Pohjois-Karjalan kokonismaakuntakaava 2040. Pohjois-Karjalan maakuntahallitus käynnisti kaavatyon 21.12.2015. Kokonismaakuntakaavan tarkistuksen keskeisenä tavoitteena on saattaa maakuntakaava ajan tasalle ja yhteen kaava-asiakirjakonaisuuteen. Aiempien vaihemaakuntakaavoihin kohdistuvien tarkistusten ohella kaava tulee sisältämään uusia maankäyttöteemoja. Kokonismaakuntakaava käsittää Pohjois-Karjalan kaikki kunnat ja se korvaa hyväksytyksi tultuaan aiemmat vaihemaakuntakaavat. Kaavaratkaisua varten on tehty taustaselvityksiä minkä lisäksi on määritelty lähtökohdat ja tavoitteet sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma vuorovaikutusmenettelyin.

Maakuntakaavaluonnos on ollut nähtävillä 12.11.–20.12.2018. Kaavaluonnoksesta on pyydetty lausunnot ja siitä on voinut ilmaista mielipiteensä. Maakuntakaavaehdotus on tavoitteena asettaa yleisesti nähtävillä maaliskuussa 2020. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot ja siitä on mahdollista jättää muistutus. Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 on tavoiteaikataulun mukaan hyväksyttävänä maakuntavaltuustossa touko-kesäkuussa 2020.

Lisätietoja Pohjois-Karjalan maakuntakaavoituksesta antaa maakuntaliitto, [www.pohjois-karjala.fi/maakuntakaava](http://www.pohjois-karjala.fi/maakuntakaava).

## Yleiskaava

Yleiskaavatasolla ohjataan yleispiirteisesti kunnan tai sen osan yhdyskuntarakennetta ja maankäyttöä sekä sovitetaan yhteen erilaisia toimintoja. Yleiskaavoituksesta vastaa aina kunta. Yleiskaavoitus ohjaa asemakaavoitusta. Kaavassa määritellään *yleispiirteisesti* kunnan alueen maankäyttö eri tarpeisiin, kuten asumiseen, virkistykseen sekä työpaikka- ja liikennealueiksi.

Yleiskaava voidaan myös laatia koko kunnan alueen sijasta ajallisesti vaiheittain tai vain jollakin osa-alueella, joka on siten muodoltaan osayleiskaava. Kaksi kuntaa voivat laatia myös yhteisen yleiskaavan (MRL 6. luku).

## Asemakaava

Asemakaava on yleiskaavaan pohjautuva yksityiskohtainen alueidenkäytön suunnitelma, joka määrittää edellytykset rakentamiselle. Asemakaava ohjaa rakentamista ja muuta maankäyttöä paikallisten olosuhteiden, kunta- ja maisemakuvan, hyvän rakentamistavan, olemassa olevan rakennuskannan ja kunnallisteknisen verkoston tehokkaan käytön edistämisen sekä kaavan muun ohjaustavoitteen edellyttämällä tavalla. Asemakaavoituksesta vastaa aina kunta. Asemakaavassa määritellään *yksityiskohtaisesti* alueidenkäytön järjestäminen, kehittäminen ja rakentamistapa. Siinä suunnitellaan mm. alueiden käyttötarkoitus, rakennusten sijoittelu ja koko sekä pysäköintijärjestelyt. Kaavamääräyksillä voidaan myös suojella rakennuksia ja arvokkaita ympäristöjä.

## Ranta-asemakaava

Tämä kaavamuoto on maakuntakaavaan ja yleiskaavaan pohjautuva *yksityiskohtainen* suunnitelma alueen käytön ja rakentamisen järjestämisestä vesistön äärellä. Ranta-asemakaava on kaava, jonka laatimisesta vastaa yksityinen maanomistaja. Ennen ranta-asemakaavan laatimiseen ryhtymistä on oltava yhteydessä kuntaan (MRL 74§) sekä perehdyttävä ranta-asemakaavan sisältövaatimukseen (MRL 73 §). Kunnan ei ole tarkoituksenmukaista laatia ranta-asemakaavoja niille asetettujen sisältövaatimusten sekä asemakaavatasoisesta suunnitelmasta aiheutuvien velvoitteiden vuoksi.

Jos ranta-asemakaavaa tai rantaosayleiskaavaa ei ole, vaatii uusi rantaa rajaava rakennuspaikka tiettyjen ehtojen täyttymistä sekä myönteisen poikkeamispäätöksen ennen rakennusluvan myöntämistä (MRL 171 §). Poikkeamislupaa haetaan kunnalta.

## KAAVOITUS JUUAN KUNNASSA

Juuan Kunnan kaavoituksesta ja maankäytöstä vastaava toimielin on kunnanhallitus. Tavoitteena kaavoitustyössä on, että asianmukaisen tiedottamisen ja avoimuuden avulla kuntalaisilla on riittävät mahdollisuudet osallistua ja vaikuttaa suunnitteluun ja siten elinympäristöönsä kaavoitusprosessin eri vaiheissa.

Kunnan maankäytön suunnittelun lähtökohdat pohjautuvat Juuan kunnan strategioihin. Keskeisimpiä onnistuneen maankäytön tekijöitä ovat:

1. Juuan kunnalla on käytettävissä riittävästi kaavoitettua ja kaavoittamatonta maata monipuolisesti eri käyttötarkoituksiin.
2. Juuan kunnan tonttitarjonta on riittävä eri rakentamistarkoituksiin.
3. Kiinteistöjaotus vastaa maankäyttösuunnitelmia ja maanomistusta.

Kaavoituksen kautta on tavoitteena mahdollistaa strategioiden toteutumisen edellytykset. Maankäytöllisillä ratkaisuilla edistetään hyvinvointia, elinvoimaisuutta ja kustannustehokasta kuntarakennetta. Kaavoittamalla uusia tai muokkaamalla olevia teollisuus- ja muita työpaikka-alueita edesautetaan yritysten toimintaedellytyksiä ja optimaalista sijaintia. Ranta-alueiden suunnitelmallisella maankäytöllä on mahdollista edesauttaa loma-asumista ja matkailuelinkeinoja sekä minimoida kunnalle aiheutuvia hallitsemattomia kustannuksia.

Lähivuosien kaavoitustyöt Juuan kunnassa keskittyvät pitkälti voimassa olevien osayleiskaavojen tarkistuksiin sekä kirkonkylän asemakaavan ajantasaistamiseen. Merkittävä uusi kaavoitustyö kohdistuu Kolin ja Ahmovaaran alueelle kahden kunnan yhteisen yleiskaavaan laatimisena.

## **Kaavatietoa tilastoituna**

Juuan kunnassa eritasoisten kaavojen piirissä olevat alueet jakautuvat pinta-aloiltaan seuraavasti:

1. Asemakaava-alue noin 410 ha
2. Yleiskaava-alue noin 37 800 ha
3. Ranta-asemakaava-alue noin 2 400 ha
4. Kunnan omistama maa asemakaavoitetulla alueella noin 25 %

Juuan kunnassa on voimassa neljä (4) osayleiskaavaa vuosilta 1993–2013, joita on eri vuosina vähäisesti muutettu. Juuan kunnan asemakaava-alue koostuu useasta asemakaavasta vuosilta 1966–2004. Voimassa olevia ranta-asemakaavoja on 24. (liite 2)

Vuoden 2019 aikana lainvoiman ovat saaneet Pielisen rantaosayleiskaavan muutos, Paalasmaa, Metsäpirtti ja Pielisen rantaosayleiskaavamuutos, Ilvessaari–Torosensaari.

## **Vireillä olevat yleiskaavat**

1. Tynnyrivaaran tuulivoimapuisto
  - Tynnyrivaaran tuulivoimaa koskeva osayleiskaavatyö on ollut pitkään vireillä. Kaavatyö on aikanaan edennyt ehdotusvaiheeseen, jonka jälkeen kaavaprosessin eteneminen ei ole ollut saatujen lausuntojen perusteella mahdollista. Kaavatyö on järkevää keskeyttää. Keskeyttämistä koskeva työ on tavoitteena tehdä vuoden 2020 aikana.

## **Vireille tulevat yleiskaavat**

1. Koli–Ahmovaara alueen kaavatyöt
  - Vuoden 2020 alussa on tavoitteena aloittaa kahden kunnan yhteisten yleiskaavojen laatiminen yhteistyössä Lieksan kaupungin kanssa. Kaavatyö on jatkoa Kolin iso kuva 2050 -työlle. Kaavatyö sisältää kaksi eri prosessia, jotka ovat oikeusvaikutteisen osayleiskaavan laatiminen Koli–Ahmovaara alueelle ja strategisen yleiskaavan laatiminen Kolin iso kuva 2050 -selvityksen matkailusolmujen alueille (Paalasmaa, Nunnanlahti, Napakallio ja Vuonisolahti).

Osayleiskaavatasoinen suunnitelma koskee Juuan kunnan alueella Ahmovaaran kyläaluetta perustuen Ahmovaaran yleissuunnitelmaan.

Kaavatöiden pääasiallisena tavoitteena ovat Juuan kunnan matkailun ja veto-voimaisuuden edistäminen sekä kaavatoihin sisältyvien alueiden kehittämisen edellytysten mahdollistaminen.

## Vireillä olevat asemakaavat

Juuan kunnassa ei ole vireillä keskeneräisiä asemakaavatöitä.

## Vireille tulevat asemakaavat

### 1. Kirkonkylän asemakaavan ajantasaistaminen

- Vuoden 2020 aikana on tavoitteena aloittaa kirkonkylän alueella voimassa olevien asemakaavojen ajantasaistamisen suunnittelutyö. Selvitystarpeet on alustavasti selvitetty ja kaavatyön kilpailuttaminen käynnistetty vuoden 2019 aikana.

Asemakaavallinen taso ja toteutunut ympäristö eivät kirkonkylän taajama-alueella kaikilta osin täsmää, mikä on osaltaan johtanut voimassa olevien asemakaavojen toteutumattomuuteen. Tavoitteena on lisäksi Kuutostien ja Juuantien risteysalueen ja sen eteläisen neljänneksen ensimmäinen asemakaavoitus kirkonkylän osayleiskaavan ohjaamana. Asemakaavoitettujen ja asemakaavoittamattomien alueiden laajuutta ja tarkoituksenmukaisuutta arvioidaan kaavaprosessin aikana.

## Vireillä olevat ranta-asemakaavat

### 1. Kalliojärven ja Polvijärven ranta-asemakaava

- Ranta-asemakaavoitustyö on käynnistynyt yksityisen maanomistajan tavoitteesta. Maanomistaja vastaa kaavoituksesta, jonka keskeisimmät vesistöt ovat Kalliojärvi, Polvijärvi, Juuanjärvi, Metsä-Vaikko, Kalaton ja Syvälampi.

Kaavatyö on edennyt vuoden 2019 aikana ehdotusvaiheen kautta hyväksymiskäsittelyyn.

## Muut maankäyttösuunnitelmat

Juuan kunnassa ei ole työn alla maankäyttöön kohdentuvia hankkeita yksittäisiä ja suppeasti rajattuja elinkeinotoimintaa edistäviä hankkeita lukuun ottamatta.



# TONTTIVARANTO

Juuan kunnan alueella on runsaasti pientalovaltaista tonttivarantoa. Keskeisimpiä alueita kirkonkylällä ovat Heikkilän, Kokkokallion ja Kivenpyörittäjän alueet. Teollisuuden vapaat tontit sijoittuvat Turunkankaan ja Vepsänjoen alueille. Loma-asuntokohteet keskittyvät Rauanjärven rannalle.

## Asuminen

1. Omakotitalotontit	27 kpl
2. Rivitalo- ja kytketyn asumisen tontit	4 kpl
3. Kerrostalotontit	- kpl
4. Muut	14 kpl

## Työpaikat

1. Teollisuustontit	8 kpl
2. Liiketilojen tontit	1 kpl
3. Muut työpaikka-alueet	- kpl

## Loma-asuminen ja matkailu

1. Loma-asuntotontit	12 kpl
2. Matkailua palvelevat alueet	1 kpl

## LIITTEET

1. Vireillä olevien ja vireille tulevien kaavatöiden sijaintikartta
2. Luettelo Juuan kunnan alueella voimassa olevista kaavoista

### **Kaava-asioiden yhteyshenkilöt:**

Tekninen johtaja Janne Martiskainen  
Puhelin: 040 1042 601  
Sähköposti: janne.martiskainen@juuka.fi

Toimistovirkailija Marko Ärväs  
Puhelin: 040 1042 621  
Sähköposti: marko.arvas@juuka.fi

### **Rakennuslupa-asioiden yhteyshenkilöt:**

Rakennustarkastaja Jarmo Kallinen  
Puhelin: 040 1042 620  
Sähköposti: jarmo.kallinen@juuka.fi

Toimistovirkailija Marko Ärväs  
Puhelin: 040 1042 621  
Sähköposti: marko.arvas@juuka.fi