



**JUUAN KUNTA**

**Hyväksytty 11.12.2018**

# **KAAVOITUSKATSAUS 2019**



# 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 .....	8
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

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 osallisten 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.”*

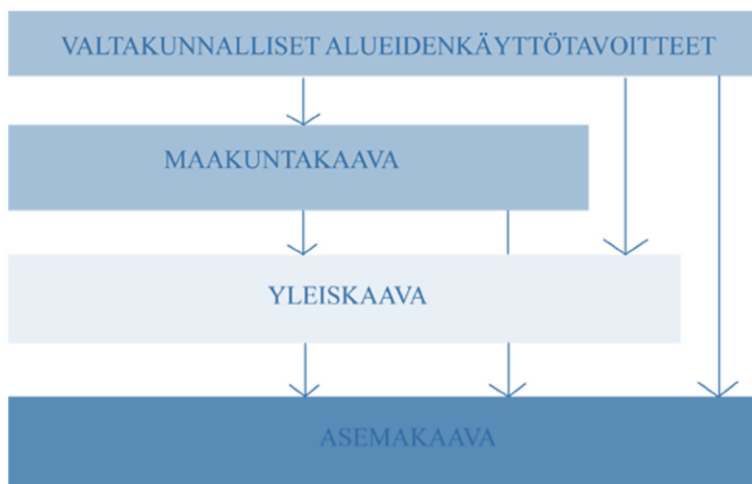
Tyypillisesti jo kaavatyön valmisteluvaiheessa suunnitelmat asetetaan nähtäville mielipiteiden saamiseksi. Myöhemmin ehdotusvaiheen julkisen nähtävilläolon yhteydessä on mahdollista jättää muistutus. Nähtävilläoloaikoina kuullaan kaavatyön keskeisiä osallisia sekä pyydetään asianomaisilta viranomaisilta 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, viher- ja liikennealueet sijoitetaan kuntarakenteeseen. Tavoitteena on tuottaa hyvää, toimivaa ja viihtyisää ympäristöä, mikä on kunnan oikeus ja velvollisuus. Kunnan on kyettävä vaikuttamaan yhdyskuntarakenteen muotoutumiseen.

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



kuva: kaavahierarkia

## Pohjois-Karjalan Maakuntakaava

Tässä kaavassa 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 kokonaismaakuntakaava 2040. Pohjois-Karjalan maakuntahallitus käynnisti kaavatyön 21.12.2015. Kokonaismaakuntakaavan tarkistuksen keskeisenä tavoitteena on saattaa maakuntakaava ajan tasalle ja yhteen kaava-asiakirjakonaisuuteen. Aiempien vaihemaakuntakaavoihin kohdistuvien tarkistusten ohella kaava tulee sisältämään uusia maankäyttöteemoja. Kokonaismaakuntakaava 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.

Maakuntakaavaluonnoksen oltua tavoitteellisesti nähtävillä vuoden 2018 lopulla, on tavoitteena maakuntakaavaehdotuksen viranomaisneuvottelu syksyllä 2019. Neuvottelua ennen kaavaehdotuksesta pyydetään viranomaistahojen lausunnot.

Lisätietoja Pohjois-Karjalan maakuntakaavoituksesta antaa maakuntaliitto, <http://www.pohjois-karjala.fi/maakuntakaava>.

## **Yleiskaava**

Yleiskaavatasolla ohjataan yleispiirteisesti kunnan tai sen osan yhdyskuntarakennetta ja maankäyttöä sekä sovitetaan yhteen erilaisia toimintoja. Yleiskaavan laatii ja hyväksyy 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 vaihteittain tai vain jollekin osa-alueelle, joka on siten muodoltaan osayleiskaava. Kaksi kuntaa voivat laatia myös yhteisen yleiskaavan (MRL 6. luku).

## **Asemakaava**

Asemakaavataso on yleiskaavaan pohjautuva yksityiskohtainen alueidenkäytön suunnitelma, joka luo 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. Asemakaavan laatii ja hyväksyy 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 maakunta- ja/tai 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. 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 myönteisen poikkeamispäätöksen ennen rakennusluvan myöntämistä. Suunnittelu- tarvealueella tarvitaan ensin suunnittelutarveratkaisu. Poikkeamislupaa ja suunnittelutarveratkaisua 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 kaavoitustyön kaikissa 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.

Yksittäiset tavoitteet kohdistuvat uusien rivitalokohteiden toteuttamiseen ja tonttimarkkinoinnin tehostamiseen, joita varten asemakaavalla on tavoitteena mahdollistaa toteutuksen edellytykset. Maankäytöllisillä ratkaisuilla edistetään hyvinvointia ja elinvoimaisuutta. 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.

Lähivuosien kaavoitustyöt Juuan kunnassa keskittyvät pitkälti voimassa olevien osayleiskaavojen tarkistukseen 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) yleiskaavaa vuosilta 1993–2013 ja useista kaava-alueista koostuva asemakaava vuosilta 1966–2004. Voimassa olevia ranta-asemakaavoja on 24. (liite 2)

Vuoden 2018 aikana lainvoiman on saanut Ruokosten ranta-asemakaava.

## **Vireillä olevat yleiskaavat**

1. Pielisen rantaosayleiskaavan muutos, Paalasmaa
  - Yksityisen maanomistajan hakemuksesta käynnistyneellä rantaosayleiskaava-muutoksella sijoitetaan osayleiskaavan mukainen rakentamaton rakennuspaikka maastollisesti suotuisampaan kohtaan saman tilan alueella. Samalla tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa alueelle uusi rakennuspaikka mitoituksen sallivuuden perusteella. Kaavatyö on luonnosvaiheessa ja sen on tavoitteellista edetä hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2019 aikana.
2. Tynnyrivaaran tuulivoimapuisto
  - Tynnörivaaran tuulivoimaa koskeva osayleiskaavatyö on vireillä. Kaavatyö on edennyt ehdotusvaiheeseen, jonka jälkeen kaavaprosessin eteneminen hyväksymiskäsittelyyn ei ole ollut saatujen lausuntojen perusteella mahdollista. Kaavatyö on järkevää keskeyttää. Keskeyttämistä koskeva työ on tavoitteena tehdä vuoden 2019 aikana.
3. Pielisen rantaosayleiskaavan muutos, Ilvessaari–Torosensaari
  - Yksityisen maanomistajan hakemuksesta käynnistyneellä rantaosayleiskaava-muutoksella on tavoitteena siirtää Torosensaarella sijaitseva rakennuspaikka Ilvessaareen. Kaavatyö on luonnosvaiheessa. Osayleiskaavaehdotus on tavoitteena asettaa nähtäville vuoden 2019 alussa ja saattaa kaavatyö loppuun vuoden 2019 aikana.

## Vireille tulevat yleiskaavat

### 1. Ahmovaaran ja Kolin alueen osayleiskaavatyö

- Vuoden 2019 alussa on tavoitteena käynnistää kahden kunnan yhteinen yleiskaavatyö yhteistyössä Lieksan kaupungin kanssa. Kaavatyö on jatkoa Kolin iso kuva 2050 -suunnitelmalle. Kaava-alue käsittää Juuan kunnan alueella Ahmovaaran likimääräisen kyläalueen ydinosan Ahmovaaran yleissuunnitelmaan perustuen sekä Kolintien varteen rajautuvat alueet Joensuu–Kajaani -tien risteyksestä Kolin kylän suuntaan.

Kaavatyön pääasiallisena tavoitteena on Juuan kunnan matkailun ja vetovoimaisuuden edistäminen.

## Vireillä olevat asemakaavat

Juuan kunnassa ei ole vireillä asemakaavatoita.

## Vireille tulevat asemakaavat

### 1. Kirkonkylän taajama-alueen asemakaavan tarkistaminen

- Vuoden 2019 aikana on tavoitteena aloittaa kirkonkylän alueella voimassa olevien asemakaavojen ajantasaistaminen. Asemakaavallinen taso ja toteutunut ympäristö eivät kaikilta osin täsmää. Kaavatyötä varten on tavoitteena laatia osalistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), joka asetetaan nähtäville vuoden 2019 aikana.

## Vireillä olevat ranta-asemakaavat:

### 1. Kalliojärven–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. Työ on luonnosvaiheessa ja etenee ehdotusvaiheeseen vuoden 2019 alussa.

## Muut maankäyttösuunnitelmat

Vuoden 2019 aikana on tavoitteena ratkaista liikenneyhteyksien kehittämisen toimenpiteet valtatie 6:n ja Vepsänjoen teollisuusalueen välisellä alueella.



## 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

#### **Kaava-asioissa palvelee:**

Tekninen johtaja Anna-Maria Latosaari

Puhelin: 040 1042 601

Sähköposti: anna-maria.latosaaari@juuka.fi

#### **Rakennuslupa-asioissa palvelee:**

Rakennustarkastaja Jarmo Kallinen

Puhelin: 040 1042 620

Sähköposti: jarmo.kallinen@juuka.fi

Toimistos sihteeri Marko Ärväs

Puhelin: 040 1042 621

Sähköposti: marko.arvas@juuka.fi

## LIITTEET

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