



Lausuntopyyntö 10.6.2024

## Lausunto Ahmovaaran alueen asemakaavan kaavaluonnoksesta, Juuka

### ASIAN KUVAUS

Juuan kunta pyytää Pohjois-Karjalan ELY-keskukselta lausuntoa Ahmovaaran alueen asemakaavan kaavaluonnoksesta.

Asemakaavoituksen tavoitteena on kehittää Ahmovaaran aluetta elinkeinoelämän ja matkailun sekä palvelujen näkökulmasta erityisesti tukipalveluina Kolin matkailualueen tarpeisiin. Muita asemakaavan tavoitteita ovat mm. vakituisen asumisen mahdollistaminen siten, että huomioidaan Kolin matkailuvisiona matkailupalveluihin liittyvät työpaikkaennusteet sekä loma-asumisen mahdollistaminen ja kehittäminen.

Suunnittelualue sijaitsee Juuan kunnan Ahmovaaran kyläkeskuksessa noin 25 km Juuan keskustaaajamasta kaakkoon. Alueelta on matkaa Kolin kansallispuistoon ja Kolin kyläkeskukseen noin 10 km. Suunnittelualue käsittää alueita valtatie 6:n (Joensuuntie) ja kantatie 504:n (Martonvaarantie - Kolintie) risteysristeysalueen sekä alueita valtatie 6:n itä- ja länsipuolella. Suunnittelualueen pinta-ala on kaavaluonnoksen mukaan noin 544 ha. Suunnittelualue on asemakaavoittamaton.

Asemakaavoitusta ohjaavat Kolin vaikutusalueen strateginen yleiskaava 2040+ sekä Koli-Ahmovaara osayleiskaava 2040+, jotka ovat molemmat saaneet lainvoiman vuonna 2022.

### LAUSUNTO

#### Alueidenkäyttö

Kaavaluonnoksessa suunnittelualueelle on esitetty varsin mittava määrä aluevarauksia erilaisiin rakentamistarkoituksiin. Kaavaselostuksessa esitettyjen aluevarausten rakennusoikeuden kokonaismäärä on yli 380 000 k-m<sup>2</sup>. Tästä asumiseen on osoitettu rakennusoikeutta yli 110 000 k-m<sup>2</sup>. Tämä vastaa noin 2200–2500 asukasta. Ahmovaaran kylän asukasmäärän

20.6.2024

on todettu nykyisellään olevan noin 400 asukasta. Kolin matkailuvision 2050 esitetään, että Kolin vaikutusalueelle tavoitellaan 3000 uutta asukasta. Kolin matkailuvision asukasmäärätavoite vastaa sekä koko Suomen että Pohjois-Karjalan mittakaavassa kokonaisen pienen kunnan asukasmäärää. Vertailun vuoksi on syytä todeta, että Juuan kunnan asukasluku oli vuoden 2023 lopussa 4259 asukasta.

*Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL) 51 §:n mukaan ”asema-kaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Maankäytön ohjaustarvetta arvioitaessa on otettava huomioon erityisesti asuntotuotannon tarve ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun edistäminen.”*

Asemakaavoituksen lähtökohtana tulisi olla näköpiirissä olevaan tulevaisuuteen perustuva realistinen arvio väestönkehityksestä sekä palvelujen ja työpaikkojen tarpeesta. Kaavan realistisella mitoituksella edistetään yhdyskuntarakenteen eheytymistä ja taloudellisuutta. Kaavaselostuksesta ei käy ilmi, kuinka suurta määrää vakituisia asuntoja ja asukkaita kaavavarausten mukainen rakennusoikeus tarkoittaisi suunnittelualueella. Esitetty asuinkortteleiden hajasijoittaminen edellyttää lähtökohtaisesti kunnalta vastuuta varsin laajan katu- ja kunnallistekniikan verkoston rakentamisesta ja ylläpidosta. Kaavaluonnoksen mukainen katualueverkosto on erittäin laaja erityisesti kaava-alueen reunoille johtavien katujen osalta. Katuverkko on kunnan toteuttamisvastuulla. Laaja katuverkko yhdessä kunnan kokoon ja kantokykyyn nähden korkean mitoituksen kanssa voi muodostua ongelmalliseksi kunnan talouden kannalta.

## **Rantarakentaminen**

Tynin järven rannoille on kaavaluonnoksessa esitetty 17 kpl omarantaista lomarakennuspaikkaa (RA-1 korttelit), joilla kaavamääräyksen mukaan sallitaan myös erillispientalomuotoinen vakituinen asuminen. Tämän lisäksi rannoille on osoitettu kaksi matkailupalvelujen aluetta (RM), kaksi yhteisaunan ja uimapaikan aluetta (R-1) sekä osa-aluevarauksena uimaranta-  
paikka (vv/k), joka merkintä tulee lisätä kaavamääräyksiin.

Kaavaluonnoksessa on Tynin järven rannoille esitetty hyvin tiivistä ranta-asutusta. Tynin järven pienen koon ja niukkaravinteisuuden vuoksi järven ekosysteemi on häiriöherkkä ympäristössä tapahtuville muutoksille. Tiivis rantarakentaminen saattaa kiihdyttää järven rehevöitymistä, jos aluetta ei edellytetä liitettäväksi keskitettyyn vesi- ja jätevesihuoltoverkkoon eikä varmisteta, että hulevedet eivät aiheuta ravinteiden ja kiintoaineksen kulkeutumista vesistöön.

Osa kaavaluonnoksessa esitettyistä rakennuspaikoista sijaitsee rakentamiseen huonosti soveltuvilla soistuneilla mailla. Järven pohjoispuolen rannat ovat osin luhtaisia, ja rakennuspaikkojen edustan vesialueet ovat matalan veden aluetta. Näillä alueilla vesikasvillisuus aiheuttaa jatkossa ongelmia ja mahdollista ruoppaustarvetta. Soistuneilla ranta-alueilla myös rakennuspaikkojen kuivattamisen tarve lisääntyy.

20.6.2024

Kaavaluonnoksessa järven rannoille on Koli-Ahmoaara osayleiskaavan 2040+ mukaisista aluevarauksista poiketen jätetty selvästi vähemmän rakentamiselta vapaita virkistysalueita, mikä osaltaan heikentää myös alueen virkistystarpeiden riittävää toteuttamista. Kunnan toteutusvastuulla olevien virkistysalueiden (V-alkuiset merkinnät) varaaminen molempien järvien ranta-alueille ja ylipäättään kaavan ydinalueelle on oikea ratkaisu, kun Ahmoaaraa ollaan kehittämässä tiivistä taajamaa. Kaava-alueen reunamilla vapaa-alueiden varaaminen metsätalouteen (M-alkuiset merkinnät) on myös perusteltua kaavan toteuttamisen taloudellisuuden ja pienemmän virkistyskäyttötarpeen vuoksi.

Kaavaluonnoksen mukainen ratkaisu osoittaa rakentamiselle suurin osa järven rannoista on edellä esitetyn nojalla selkeästi ylimitoitettu, uhkaa vesistön tilaa eikä ota huomioon maaston ja luonnon ominaispiirteitä. Rakennuspaikkojen määrää tulisi vähentää ja osoittaa rakentamista vain siihen hyvin soveltuville paikoille.

Mielosen järven rannalle on osoitettu kahdeksan omarantaista lomarakennuspaikkaa (RA-1), joista viisi on sijoitettu Koli-Ahmoaara osayleiskaavan 2040+ mukaiselle RM-alueelle. Kaavassa tulisi perustella tarve osayleiskaavasta poikkeamiselle tai muuttaa alue osayleiskaavan ohjauksen mukaiseksi.

Osayleiskaavan ohjauksesta poiketen loma-asuntojen korttelialueilla (RA-1) sallitaan myös erillispientalomuotoinen vakituinen asuminen. Tämä ratkaisu tulisi myös perustella kaavassa ja mikäli vakituinen asuminen sallitaan, kaavamerkintä olisi muutettava todellista käyttömahdollisuutta vastaavaksi, käyttäen esimerkiksi merkintää RA/AO. Huomattavaa on, että vakituisen asumisen mahdollistaminen lisää järviin kohdistuvaa kuormitusta, mikä osaltaan entisestään lisää tarvetta rakennuspaikkojen määrän vähentämiseen rannoilla.

Rantaan rajoittuvilla rakentamisen korttelialueilla asemakaavamääräyksillä tulisi estää ja rajoittaa haitallisia ympäristö- ja maisemavaikutuksia. Rannoille tulisi määrätä jätettäväksi riittävä puustoinen ja luonnontilainen suojavyöhyke. Rantarakentamisen sijoittumista on ohjattu kaavaluonnoksessa ainoastaan rakennusalan osoittamisella. Rakennusalat näyttävät ulottuvan useimmilla rakennuspaikoilla hyvin lähelle rantaviivaa, mikä mahdollistaa suurtenkin asuinrakennusten rakentamisen lähes rantaviivaan kiinni. Rantarakentamisen sijoittumista olisi syytä ohjata tarkemmin, esimerkiksi rakennustyypeittäin annettavilla kaavamääräyksillä rakentamisen etäisyydestä rantaviivaan. Lisäksi karttatiedon perusteella erityisesti Tynin länsirannan maasto on jyrkkäpiirteistä, mikä olisi huomioitava päärakennusten sijoittelun ohjaamisessa.

### **Vesihuolto**

Kaavaluonnoksen selostuksessa mainitaan, että *asemakaavoitettavalle alueelle sijoittuvat kiinteistöt liitetään vesi- ja jätevesiverkostoon*. Osalla Ahmoaaran kylän aluetta toimii Ahmoaaran vesiosuuskunta, joka

20.6.2024

huolehtii toiminta-alueellaan talousveden toimittamisesta. Alueella ei ole keskitettyä jäteveden käsittelyverkostoa.

Kaavaluonnoksessa esitetty kaavaratkaisu käsittää varsin mittavaa asuin- ja lomarakentamista sekä liike- ja työpaikka/teollisuusrakentamista suunnittelualueelle. Vesihuoltolain (119/2001) 7 §:n perusteella vesihuoltoverkosto on tarkoitus ulottaa kaikille alueille, joilla sitä pidetään tarpeellisena toteutuneen tai suunnitellun yhdyskuntakehityksen vuoksi. Kunnan laatimalla asemakaava-alueella tulisi lähtökohtaisesti olla keskitetty vesihuoltoverkosto koskien sekä talous- että jäteveden vesihuollon järjestämistä. Keskitetty jätevesihuolto on tarpeen myös vesiensuojelun näkökulmasta rantarakentamisen osalta.

Asemakaavaluonnoksessa ei ole esitetty vesihuollon järjestämistä koskevaa suunnitelmaa. Asemakaavassa tulisi tarkemmin suunnitella sekä antaa tarvittavat kaavamääräykset suunnittelualueen vesihuollon järjestämiseksi. ELY-keskuksen ja kunnan välillä on aikaisemmin keskusteltu siirtoviemärin rakentamisesta Ahmovaarasta Nunnanlahteen tai vaihtoehtoisesti paikallisen jätevedenpuhdistamon rakentamisesta Ahmovaaran alueelle.

### **Luonnonarvot**

Kaavoitettavalta alueelta on tehty luontoselvitys Koli-Ahmovaara osayleiskaavan 2040 yhteydessä vuonna 2020. Kaavaluonnoksen mukaan asemakaava-alueelta tehdään tarkentava luontoselvitys vuoden 2024 aikana sisältäen seuraavat teemat:

- luontotyyppikartoitus
- uhanalaisten ja silmälläpidettävien lajien esiintymien selvitys
- liito-oravakartoitus
- viitasammakkoselvitys
- pesimälinnustoselvitys

ELY-keskuksen tiedossa alueelta on metsälakikohteiksi merkitty valuvesisjuotti sekä kaksi uhanalaista luontotyyppiä. Alueelta on myös kolme vanhaa havaintoa uhanalaisista eliölajeista. Osayleiskaavan luontoselvityksessä alueelta on tehty yksi havainto liito-oravasta Tynijärven ranta-alueelta.

ELY-keskus ottaa kantaa luontoselvitykseen ja sen perusteella esitettyihin asemakaavan maankäyttövarauksiin luontoselvityksen valmistuttua. Kaavaluonnoksen nähtävillä asettaminen ennen luontoselvityksen valmistumista ei ole ollut hyvä ratkaisu. Kaavan sisältö ja luontoselvityksen tulokset joudutaan sovittamaan toisiinsa vasta ehdotusvaiheessa. Tämä on ongelmallista vuorovaikutuksen toteutumisen ja vaikutusten arvioinnin kannalta sekä siksi, että selvitysten sisällön pitäisi osaltaan ohjata kaavassa tehtäviä maankäyttöratkaisuja.

20.6.2024

POKELY/1837/2023

## Rakennettu kulttuuriympäristö

Ahmovaara on portti Kolin alueelle, joka on Pohjois-Karjalan merkittävin matkailukohde. Näin ollen sen rakennettu ympäristö identifioi osaltaan vierailijan saapumista Koli-Ahmovaara-alueelle. Myönteistä on, että kaavan yleisissä määräyksissä mainitaan, että rakentamisessa tulee huomioida alueen liittyminen osaksi arvokasta maisema-alueita ja mahdollinen näkyvä sijainti sekä se, että uudet rakennukset tulee sovittaa koon, muodon, materiaalien ja värityksen osalta ympäröivään maisemaan ja taajamakuvaan.

Toteutuessaan Kolintien ja Ahmovaarantien varsilla olevat AL-korttelialueet tulisivat hallitsemaan kyläkuva. Neljälle korttelialueelle sallittaisiin neljä kerrosta korkeaa rakentamista, joka poikkeaa merkittävästi olemassa olevan rakentamisen korkeudesta. Kaavassa tulisi varmistaa näiden korttelien arkkitehtoninen laatu. AL-korttelialueita koskeviin kaavamääräyksiin esitetään lisättäväksi, että rakennusten tulee olla massoiteltultaan ja julkisivujen sommittelultaan sellaisia, että ne muodostavat kylä- ja taajamakuvalisesti korkeatasoisen kokonaisuuden. AL-korttelialueiden julkisivumateriaaleja tulisi pohtia syvällisemmin, esimerkiksi betonielementtijulkisivut eivät ole alueelle soveltuvia.

Kaava-alueella on myös historiallista rakennettua ympäristöä. Maakunta-kaavassa maakunnallisesti merkittäväksi rakennetun kulttuuriympäristön kohteeksi on osoitettu Kolinportti kaavamerkinnällä ma/km. Sen suunnittelumääräys on: *"Alueen suunnittelussa on otettava huomioon kulttuurihistoriallisen rakennetun ympäristön kokonaisuus, ominaispiirteet ja identiteetti ja vaalittava kulttuuriarvojen säilymistä."*

Kolinportti on Pohjois-Karjalan ehkä puhtaspiirteisinkin ja selkeästi rohkeimmin suunniteltu postmodernia arkkitehtuuria ilmentävä rakennus. Rakennukselle esitetään osoitettavaksi sitova suojelumääräys, jossa todettaisiin, että *"rakennusta ei saa purkaa"*. Rakennukselle on osoitettu kh-merkintä, ja sen määräys on suositteluva: *"korjaus- ja muutostöissä rakennuksen historialliset ominaispiirteet on pyrittävä mahdollisuuksien mukaan säilyttämään."* Tämä ei tue riittävästi maakuntakaavan suunnittelumääräystä kohteen kulttuuriarvojen säilymistä vaalimiseksi.

Kaavaluonnoksessa ei ole osoitettu yhtään rakennusta sitovalla suojelumääräyksellä. ELY-keskus esittää, että sitova suojelumääräys osoitettaisiin Kolinportin lisäksi Tuomelan tuvalle, Tanskasen kaupalle, Ahmovaaran koululle sekä Laitilan asuinrakennukselle ja myllylle. Sitova suojelu edesauttaisi näiden kylän historian kannalta merkittävien kohteiden säilymistä, lisäksi osalla on myös tärkeä asema Ahmovaaran kyläkuvassa. Lisäksi ELY-keskus haluaa tuoda esiin, että jaettaessa rakennusperinnön hoitoavustuksia, yksi tärkeimmistä puoltavista seikoista on, että kohde on suojeltu sitovasti joko yleis- tai asemakaavassa. Suojeluharkinnan yhteydessä on varmistettava kohteiden omistajien näkemysten kuuleminen.

20.6.2024

Vaikutusten arvioinnissa todetaan, että *"asemakaavassa osoitettu lisärakentamisen mittakaava ja korttelitehokkuus on pyritty osoittamaan siten, että kylänraitille ominainen pienipiirteisyys ja riittävä väljyys säilyvät alueen toteutuessa."* Nelikerroksisen rakentamisen salliminen laajahkoille alueille (AL-korttelialueet) ei tue toteamusta pienipiirteisestä rakentamisesta kylänraitille. Selvästi perinteistä tehokkaampi rakentaminen vaatii syvällisempää vaikutusten arviointia.

Lisäksi vaikutusten arvioinnissa on maininta, että asemakaava edistää rakennetun kulttuuriympäristön säilymistä. Tätä on perusteltu kh-merkinnän osoittamista viidelle kohteelle. kh-merkintä ei kuitenkaan takaa rakennusten säilymistä, vaan merkinnän määräys on pelkästään suositus, joka koskee korjaus- ja muutostöitä. Rakennetun kulttuuriympäristön vaikutusten arviointia on syytä syventää.

## Melu

Asemakaavoitettavana oleva alue rajoittuu valtatie 6:n sekä Kolintien varrelle. Kaavaluonnoksen selostuksessa on tieliikenteen aiheuttamasta melusta molempien teiden osalta nykytilanteen liikennemäärien osalta todettu, että *'valtatieen ei sijoitu meluherkkiä toimintoja eikä Kolintie aiheuta merkittävää meluhaittaa, koska vuorokausiliikenne jää melko vähäiseksi'*.

Asemakaavaluonnoksessa Kolintiehen rajoittuen on osoitettu uusia aluevarauksia, jotka sisältävät asuinrakentamista (AL-alueet) ja matkailurakentamista (RM-alueet) sekä valtatie 6:n läheisyyteen liikerakennusten korttelialueita (KL-1 ja KL-2), joiden kaavamääräys sallii korttelialueille sijoitettavaksi myös majoitustiloja. Kaavaluonnoksessa ei ole selvitetty eikä esitetty selvittäväksi tieliikenteen aiheuttamaa melutilannetta tulevaisuudessa ennakoitun liikennemäärän kasvun osalta. Asemakaavoitetulle alueelle osoitettujen toimintojen, Kolin alueella vireillä olevien kaavahankkeiden sekä Koli-Ahmovaara osayleiskaavan 2040+ mukaisten rakentamisen tavoitteiden mukaan liikennemäärät tulisivat lisääntymään merkittävästi nykytilanteeseen verrattuna sekä vt6:lla että Kolintiellä. Asemakaavaa varten tulee siten laatia meluselvitys sekä kaavassa antaa tarvittavat meluntorjuntaa koskevat kaavamääräykset.

## Ilmastovaikutukset

Ilmastovaikutusten osalta Juuan Ahmovaaran kaavaselostuksessa on tunnistettu asemakaavan seurauksena syntyviä hiilipäästöjä alueen rakentamisesta (rakennusten ja alueiden perustaminen, kunnallistekniikan ja rakennusten toteuttaminen) sekä käytön aikaisesta toiminnasta, kuten rakennusten lämmityksestä ja liikenteen päästöistä. Hiilinielujen lisäksi maankäytön muutokset vähentävät alueen hiilivarastoja (maaperään ja puustoon sitoutunut hiili), mitä ei kaavan ilmastovaikutusten yhteydessä ole tuotu esiin.

20.6.2024

Kaavaselostuksessa kaavaratkaisun vaikutusten ilmastoon ja luonnonvaroihin on kerrottu olevan vähäiset suhteessa nykytilaan. Kaavaselostuksen ilmastovaikutusten huomiointi on toteava, eikä varsinaista vaikutusten arviointia ole tehty. Selostuksessa ei ole esitetty arvioita kaavaratkaisun kokonaispäästöistä tai vaikutuksista alueen hiilitaseisiin, eikä arvioinnin perusteita tai oletuksia ole kuvattu. Näin ollen ilmastovaikutusten suuruusluokan tai merkittävyyden luotettavalle arvioinnille ei ole esitetty riittäviä lähtötietoja. Asemakaavojen ilmastovaikutusten arvioinnin tueksi on käytettävissä erilaisia työkaluja, joita jatkosuunnittelussa olisi mahdollista hyödyntää. Huomiota tulisi kiinnittää myös siihen, miten kaavan kielteisiä ilmastovaikutuksia voitaisiin vähentää ja myönteisiä vaikutuksia vahvistaa.

Kaavalla kerrotaan mahdollistettavan olemassa olevan rakenteen täydentäminen kestäväällä tavalla. Tämä on varmistettava myös kaavan jatkosuunnittelussa ja toteuttamisessa. Juuan kunta on liittynyt Hiilineutraalit kunnat (HINKU) -verkostoon ja sitoutunut vähentämään kasvihuonekaasupäästöjä 80 prosenttia vuoteen 2030 mennessä vuoden 2007 tasosta. Näin ollen on tärkeää, että asemakaavamääräyksillä ohjataan ilmastokeskeisiin ratkaisuihin. Ahmovaaran kaavaluonnoksessa näitä määräyksiä ovat puurakentamiseen, viherrakenteiden toteuttamiseen ja uusiutuvan energian ratkaisuihin liittyvät suositukset sekä pyöräpysäköintiä koskevat määräykset. Myös ilmastomuutokseen sopeutuminen on huomioitu kaavamääräyksissä hulevesien osalta.

On hyvä, että kaavassa on huomioitu yhtenäiset, laajat viheralueet ja viherverkoston jatkuvuus sekä kaava-alueen saavutettavuus turvallisesti jalan ja pyörällä. Jatkosuunnittelussa olisi syytä pohtia kaavamääräysten muotoilua esitettyjä suosituksia velvoittavamiksi, ja huolehdittava, että rakentamisesta huolimatta maankäytön kehitys on kaava-alueella mahdollisimman paljon hiilinieluja ja -varastoja ylläpitävää ja tukevaa. Kaavamääräyksiin voidaan edellyttää mm. suunnitelmallista ja mahdollisimman tehokasta massojen hyödyntämistä sekä ohjata puuston säilyttämiseen.

### **Yleisiä huomioita**

Kaavaluonnoksen kartalla rakennuspaikoista on käytetty määritelmää 'tontti'. Muiden kuin sitovan tonttijaon alueella rakennuspaikat eivät ole kuitenkaan tontteja vaan rakennuspaikkoja. Selkeyden vuoksi kaavassa tulisi käyttää nimitystä 'rakennuspaikka'. Tämän nimityksen käyttäminen ei estä erillisen sitovan tonttijaon laatimista ja tonttien muodostamista myöhemmin.

Kunnan olisi syytä vielä arvioida omia resurssejaan suhteessa tämän kaavahankkeen mahdollistamaan rakentamisen ja rakentamisen edellyttämiin taloudellisiin panostuksiin katujen ja muiden yleisten alueiden hankintaan, toteuttamiseen ja ylläpitoon. Mittakaavan ja kustannusten hahmottamista auttaisi kaavan toteuttamiskustannusten yleistasoisen laskeminen kokonaisuuden ja järkevien osa-alueiden osalta. Kustannuksiin olisi syytä laskea mukaan varsinaisen investoinnin lisäksi vähintään myös maanhankintakustannukset.

20.6.2024

Kunnan kustannusten muodostumisen aikatauluun vaikuttaminen on vaikeaa alueella, jossa maanomistus ja siten myös rakennusten rakentamisen aikataulu on pääasiassa yksityisissä käsissä. Kunnan kadunpitovelvollisuuden alkamisesta on määrätty MRL 86 §:ssä, muiden yleisten alueiden osalta 90 §:ssä. Kadut ja muut yleiset alueet on toteutettava kaavan mukaisen maankäytön toteutumisen edellyttämässä aikataulussa. Käytännössä rakennuspaikkojen toteuttajat tulevat vaatimaan kuntaa rakentamaan kadut, vaikkei esimerkiksi kokonaisia korttelialueita olisikaan vielä toteutettu tai toteutumassa. Kunta voi toki käyttää MRL 58 §:n 5 mom mukaista oikeutta aikatauluttaa asemakaavan toteuttamista kieltämällä uuden rakennuksen rakentaminen harkituilla kaavan osa-alueilla aina kolmeksi vuodeksi kerrallaan, mutta tämän keinon käyttäminen on kömpelöä ja se saatetaan kokea rajoittavan liikaa rakentamismahdollisuuksia.

Ennen kuin kaavaehdotus viedään päätöksentekoon, kannattaisi vielä harkita, voisiko kaavan laatimisen ja hyväksymisen jakaa useampaan osaan, ja aikatauluttaa nämä vaiheet useille vuosille. Kaavan laatimisen aikatauluun kunta voi vaikuttaa huomattavasti paremmin kuin valmiin kaavan toteuttamiseen alueella, jonka maanomistus ei ole kunnalla.

Kaavaselostuksessa todetaan, että kaavoitettava alue on suurelta osin yksityisessä omistuksessa. Kaava-asiakirjoista ei käy ilmi, tullaanko alueen maanomistajien kanssa tekemään maankäyttösopimuksia. MRL:n 91 b §:n mukaan *'Maankäyttösopimuksesta tiedotetaan kaavan laatimisen yhteydessä. Tarkoituksesta tehdä maankäyttösopimus on tiedotettava osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa. Jos tarkoitus tehdä maankäyttösopimus tulee esille vasta sen jälkeen, kun osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu, asiasta tulee kaavan laatimisen yhteydessä tiedottaa osallisten tiedonsaannin kannalta sopivalla tavalla.'* Maankäyttösopimuksilla voisi olla mahdollista vaikuttaa myös kaavan toteuttamisen aikatauluun, mutta tämä voi johtaa kunnan kannalta erittäin pitkäkestoisiin sopimussuhteisiin ja heikentää kunnan kontrollia katujen ja muiden yleisten alueiden toteuttamiseen.

ELY-keskus esittää, että kaavasta järjestetään viranomaisneuvottelu ennen kaavaehdotuksen nähtäville asettamista siinä vaiheessa, kun kaikki selvitykset ovat valmistuneet ja käsillä on perusteltu esitys siitä, millaisena kaavaehdotus olisi vietävissä nähtäville. Tuossa vaiheessa olisi vielä suhteellisen helppoa tehdä muutoksia kaavaehdotuksen sisältöön, toisin kuin sitten, kun kaavaehdotusta on jo käsitelty kunnan toimielimissä ja se on ollut julkisesti nähtävillä.

Tämä asiakirja on sähköisesti hyväksytty viraston sähköisessä asianhallintajärjestelmässä. Asian on esitellyt maankäyttöasiantuntija Tarja Pirinen ja ratkaissut alueidenkäytön johtava asiantuntija Juha-Pekka Vartiainen. Lausunnon valmisteluun ovat lisäksi osallistuneet maankäyttöasiantuntija Pekka Piiparinen, alueidenkäyttöasiantuntija Maija Parikka, ilmasto- ja kiertotalousasiantuntija Kukka-Maaria Hamunen, luonnonsuojeluasiantuntija



20.6.2024

Mika Pirinen, yksikön päällikkö Ari Heiskanen sekä vesistöasiantuntija Tiina Käki.

Jakelu

Juuan kunta, kirjaamo

Tiedoksi

Pohjois-Savon ELY-keskus/liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue  
Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo