



TOHMAJÄRVEN KUNTA

NIIRALAN OSAYLEISKAAVAN TARKISTUS



OSAYLEISKAAVAN TARKISTUKSEN SELOSTUS
Selostus koskee 29.1.2018 päivättyä osayleiskaavan tarkistusta

Vireilletulo: 15.2.2016
Kunnanhallituksen hyväksymispäivämäärä: 27.8.2018 § 218
Kunnanvaltuuston hyväksymispäivämäärä: 17.9.2018 § 39

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	4
1.1.	Tunnistetiedot	4
1.2.	Kaava-alueen sijainti	4
1.3.	Osayleiskaavan tarkistuksen tarkoitus.....	4
1.4.	Suunnitteluorganisaatio.....	5
1.5.	Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaaleista	5
1.6.	Kaavaselostuksen liitteet	5
2.	TIIVISTELMÄ.....	6
2.1.	Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.2.	Osayleiskaavan tarkistuksen yleistavoitteet	6
3.	LÄHTÖTIEDOT	6
3.1.	Selvitys suunnittelualan oloista.....	6
3.1.1.	Rakennettu ympäristö	6
3.1.2.	Tieliikenne	7
3.1.3.	Rautatieliikenne.....	8
3.1.4.	Rajaliikenne	8
3.1.5.	Luonnonympäristö.....	10
3.1.6.	Maisema.....	14
3.1.7.	Kulttuurihistoria	16
3.1.8.	Muinaismuistot	21
3.1.9.	Väestö	21
3.1.10.	Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta	21
3.1.11.	Kaupalliset palvelut.....	21
3.1.12.	EU:n ja venäjän välisen mahdollisen viisumivapauden vaikutukset kaupan ja matkailun palveluihin sekä työpaikkoihin.....	22
3.1.13.	Yhdyskuntatekniikka.....	23
3.1.14.	Maanomistus.....	23
3.1.15.	Pohjavesialueet	24
3.1.16.	Pohjakartta	24
3.2.	Suunnittelutilanne	25
3.2.1.	Maakuntakaava	25
3.2.2.	Niiralan osayleiskaava.....	27
3.2.3.	Asemakaava	28
3.3.	Suunnittelualuetta koskevat projektit ja hankkeet	29
3.3.1.	Niirala – portti itään ja länteen -hanke ja Niiralan master plan	29
3.3.2.	Maakuntakaavan 4. vaiheen kaupallinen selvitys	30
3.3.3.	Valtatien 9 parantaminen välillä Onkamo-Niirala	31
3.3.4.	Rakennusjärjestys.....	32
3.3.5.	Pohjakartta.....	32
4.	OSAYLEISKAAVAN TARKISTUKSEN TAVOITTEET.....	32
4.1.	Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet	32
4.1.1.	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	32
4.2.	Tohmajärven kunnan tavoitteet.....	33
4.3.	Liikenteelliset tavoitteet	34
4.4.	Rajavartioloituksen ja tullin tavoitteet	34
5.	OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	34
5.1.	Osayleiskaavan tarkistuksen tarve	34
5.2.	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	34
5.3.	Osallistuminen ja yhteistyö.....	34
5.3.1.	Osalliset.....	34
5.3.2.	Vuorovaikutusmenettelyt	35

5.3.3. Osayleiskaavan tarkistusluonnos nähtävillä.....	35
5.3.4. Osayleiskaavan tarkistusehdotus nähtävillä	35
5.3.5. Viranomaisyhteistyö.....	35
6. OSAYLEISKAAVAN KUVAUS.....	36
6.1. Yleiskuvaus.....	36
6.2. Aluevaraukset.....	36
6.2.1. Teollisuus- ja varastoalueet (T, TY, T-log)	36
6.2.2. Kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM).....	36
6.2.3. Palvelujen ja hallinnon alueet (P)	36
6.2.4. Työpaikka-alueet (TP)	37
6.2.5. Julkisten palvelujen ja hallinnon alueet (PY).....	37
6.2.6. Asumisen alueet (A-1, AP).....	37
6.2.7. Erityisalueet (ET, EO)	38
6.2.8. Virkistysalueet (VL)	38
6.2.9. Luontokohteet (luo, MY, ge)	38
6.2.10. Maa- ja metsätalousalueet (MT, M)	38
6.2.11. Pohjavesialueet (pv)	38
6.3. Liikenne.....	38
6.3.1. Liikennealueet (LT, LP, LR, LL).....	38
6.4. Palvelujen ja hallinnon alueen mahdollinen laajenemisaalue	40
6.5. Rakennussuojelukohteet	40
6.6. Hulevesien käsittely.....	41
6.7. Osayleiskaavamerkinnot ja -määräykset	41
7. OSAYLEISKAAVAN VAIKUTUKSET	41
7.1. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen.....	41
7.2. Vaikutukset kauppaan ja palveluihin	42
7.3. Vaikutukset elinkeinoihin ja työllisyyteen	42
7.4. Liikenteelliset vaikutukset.....	42
7.5. Taloudelliset vaikutukset	43
7.6. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	43
7.7. Liikenteen synnyttämät ilman epäpuhtaudet	43
7.8. Haitallisten vaikutusten minimointi.....	44
8. OSAYLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN	44

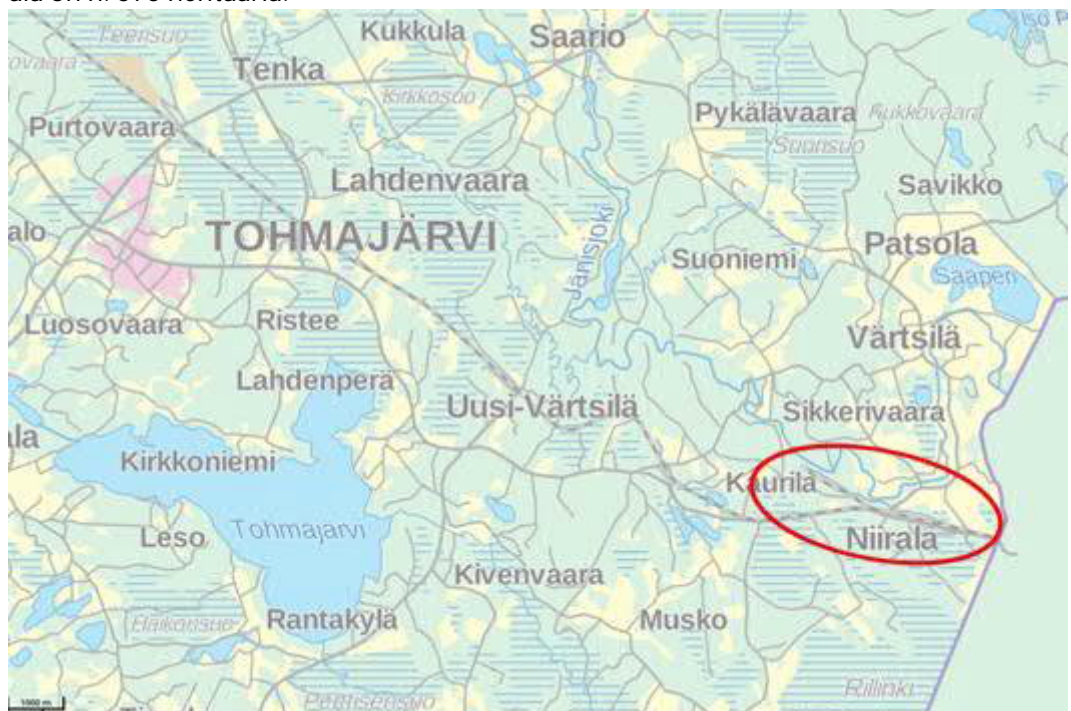
1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Suunnittelualue käsittää Tohmajärven kunnassa Niiralan alueen. Kaavan nimi on Niiralan osayleiskaavan tarkistus.

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Tohmajärven kunnassa Niiralassa valtakunnan rajan tuntumassa n. 14 - 18 kilometriä kunnan keskustaajamasta, Kemiestä. Suunnittelualueelle sijoituu Niiralan raja-asema, raideliikennealueet sekä Niiralan kaupalle, teollisuudelle ja varastoinnille sekä työpaikkatoiminnoille voimassa olevassa osayleiskaavassa varatut alueet. Suunnittelualue levittäytyy valtatie 9 molemmin puolin. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 575 hehtaaria.



Suunnittelualueen sijainti.

1.3. Osayleiskaavan tarkistuksen tarkoitus

Niiralan osayleiskaava on hyväksytty Tohmajärven kunnanvaltuustossa 12.12.2006 (3§). Osayleiskaava oli ohjeena 25.6.2012 (48§) kunnanvaltuuston hyväksymälle Niiralan asemakaavalle, jota on muutettu ja laajennettu vuonna 2015 kaupan ja palvelujen sekä teollisuuden ja varastoinnin korttelialueiden osalta (Kv 15.6.2015 16§). Ympäristöministeriö vahvisti 18.8.2016 Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 4. vaiheen. Siinä Niiralaan on merkitty kaupan ja rajaliikenteen kehittämisen kohdealue (kma-r). Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävä vähittäiskaupan kohdealue, jolla on rajaliikenteestä johtuvia ominaispiirteitä. Tohmajärven kunnalla on tavoitteena muuttaa Niiralassa asemakaavaa ko. suuryksikköä varten. Asemakaavan muuttaminen vaatii vanhentuneen osayleiskaavan tarkistusta. Samalla osayleiskaavaa tarkistetaan muutostarpeita omaavilla raja-aseman (PY) sekä osayleiskaavaan osoitettujen teollisuuden ja varastoinnin alueilla (T, TV) sekä työpaikkojen alueilla (TP). Osayleiskaavan tarkistuksen alueelle laaditaan osayleiskaavatyön yhteydessä hulevesien käsittelyn yleissuunnitelma.

1.4. Suunnitteluorganisaatio

Osayleiskaavan tarkistuksen laatija Tohmajärven kunnan toimeksiannosta on

REJLERS FINLAND OY



1.5. Luettelo kaavaa koskevista asiakirjoista, selvityksistä ja lähdemateriaaleista

- Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 1., 2., 3. ja 4. vaiheet selvitysmateriaaleineen (Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, 2007, 2010 ja 2013)
- Niiralan osayleiskaava selvitysmateriaaleineen (Tohmajärven kunta, 2006)
- Niiralan asemakaava selvitysmateriaaleineen (Tohmajärven kunta, 2012)
- Niiralan asemakaavan muutos ja laajennus selvitysmateriaaleineen (Tohmajärven kunta, 2015)
- Keski-Karjalan seudun liikennesuunnitelma (Tiehallinto 2007)
- Tieliikennemäärät ja -ennusteet (Pohjois-Savon ELY-keskus)
- Niiralan rakennushistorialliset inventoinnit ([REDACTED] 2002)
- 9-tien vaikutusalueen yrittämistoiminnan kehittämisprojektin (Keski-Karjalan Kehitys-yhtiö Oy, 2012-2015) tuottama materiaali ja selvitykset
- Venäjän ja EU:n välisen viisumivapauden vaikutukset Pohjois-Karjalassa (Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, 2013)
- Valtatien 9 parantaminen Niiralan raja-aseman kohdalla, Tohmajärvi (Pohjois-Savon Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 2011-2014)
- Valtatien 9 parantaminen välillä Onkamo-Niirala, YVA-ohjelma (Pohjois-Savon Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, 2013-)
- Niiralan luonto- ja linnust selvitys (TOIMI – ympäristöalan asiantuntijaosuuskunta, elokuu 2014)
- Niiralan asemakaavamuutos / Liikenne-ennuste- ja toimivuustarkastelut (Sito Oy, 2015)
- Valtatien 9 katuliittymäjärjestely Yritystien kohdassa Niiralassa, Tohmajärvi (Sito Oy, helmikuu 2015)
- Niiralan masterplan 2025 (Keski-Karjalan Kehitys-yhtiö Oy, YY-Optima Oy, 2015-2016)
- Niiralan osayleiskaavan tarkistusalueen luonto- ja linnust selvitys (TOIMI – ympäristöalan asiantuntijaosuuskunta, 2016)
- Kotikuusten kunnalla, Tohmajärven kulttuuriympäristöohjelma ([REDACTED] , 2004)
- NiiKa-kehittämisvyöhykkeen esiselvitys, loppuraportti (Kainuun liitto, Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Sweco, 2016)

1.6. Kaavaselostuksen liitteet

- Liite 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2. Osayleiskaavan tarkistuksen kaavakartta
- Liite 3. Osayleiskaavan tarkistusalueen luonto- ja linnust selvitys (TOIMI, 2016)
- Liite 4. Hulevesien hallinnan yleissuunnitelmaluonnos (Geosaimaa Oy, 30.9.2016)
- Liite 5. Vastineet luonnosvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin
- Liite 6. Luonnosvaiheen viranomaisneuvottelun muistio
- Liite 7. Vastineet ehdotusvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin
- Liite 8. Niiralan asemakaavan muutosalueen liikenne-ennuste ja toimivuustarkastelut (Sito Oy, 13.1.2015)

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

Tohmajärven kunnanhallitus päätti kokouksessaan 15.2.2016 (§ 50) käynnistää Niiralan osayleiskaavan tarkistuksen.

- Vireilletulo: 15.2.2016
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä: 7.11. – 7.12.2016
- Kaavaluonnos nähtävillä: 7.11. – 7.12.2016
- Kaavaehdotus nähtävillä: 26.2. – 29.3.2018
- Kunnanhallitus: 27.8.2018 § 218
- Kunnanvaltuusto: 17.9.2018 § 39

2.2. Osayleiskaavan tarkistuksen yleistavoitteet

Niiralan osayleiskaavan tarkistuksen tavoitteena on luoda puitteet Niiralan kaupan, teollisuuden ja logistiikan kehittymiselle sekä asemakaavamuutosten ja rakentamisen ohjaamiselle. Tohmajärven kunnalla on tavoitteena muuttaa Niiralassa asemakaavaa vähittäiskaupan suuryksikköä varten. Asemakaavan muuttaminen vaatii vanhentuneen osayleiskaavan tarkistusta. Samalla osayleiskaavaa tarkistetaan muutostarpeita omaavilla raja-aseman (PY) sekä osayleiskaavaan osoitettujen teollisuuden ja varastoinnin alueilla (T, TV(T)) sekä työpaikkojen alueilla (TP). Osayleiskaavan tarkistuksen tavoitteena on myös ottaa huomioon ympäristö- ja maisematekijät Niiralan alueella. Osayleiskaavan tarkistuksen alueelle laaditaan osayleiskaavatyön yhteydessä hulevesien käsittelyn yleissuunnitelma.

3. LÄHTÖTIEDOT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

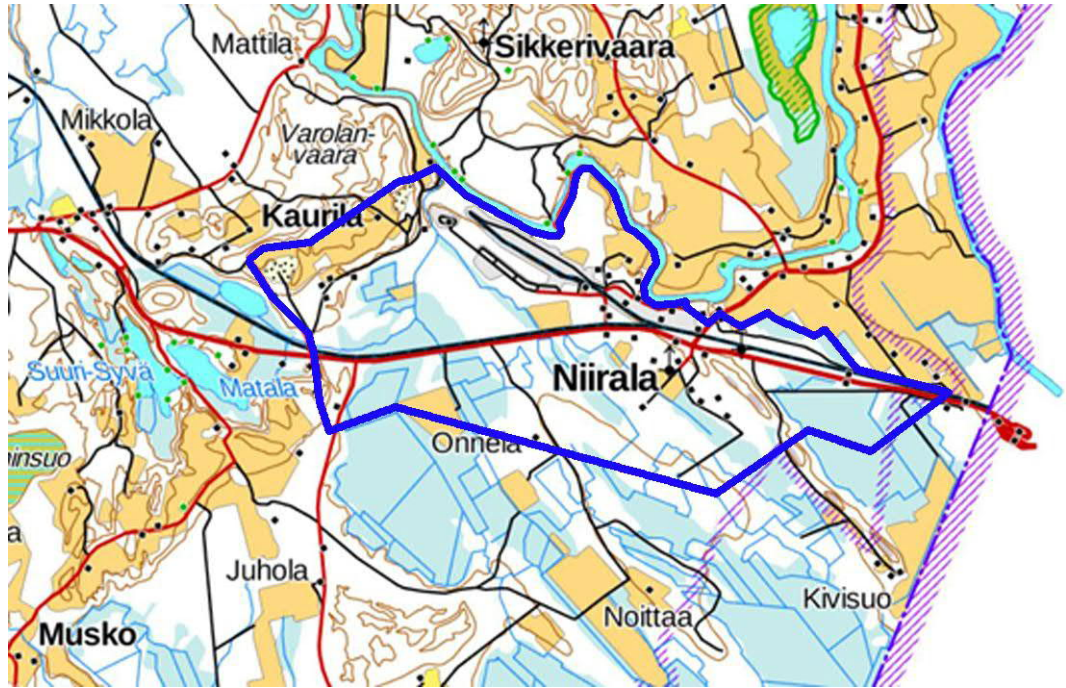
3.1.1. Rakennettu ympäristö

Niiralan taajamakuvaa hallitsevat raja-aseman ja rautatieliikenteen järjestelyt. Valtatie 9 kulkee Tohmajärven keskustaajamasta, Kemiestä, Niiralaan ja edelleen valtakunnan rajalle saakka. Niiralan rakennetun ympäristön painopiste sijoittuu Värtsiläntien (maantie 500) ja Rajantien (valtatie 9) risteysalueen tuntumaan, johon sijoittuvat Niiralan alueen palvelut: kahvila/ravintola ja myymälä sekä polttoaineen jakelupiste. Jänisjoen Tuvat – majoitusliike sijoittuu Jänisjoen rantaan. Niiralan alueen asuminen –omakoti- ja rivitalot - sijoittuu pääosin Värtsiläntien ja Seppäläntien varteen sekä Jänisjoen rannan tuntumaan. Rajantien varressa sen eteläpuolella on kolme 1950-luvulla rakennettua asuintalon pihapiiriä. Koukuntien varteen sijoittuvat rajavartioloituksen asuinrivitalot. Teollisuusalueella valtatie pohjoispuolella taajamakuvaa hallitsevat vuonna 1975 ja 1980 rakennetut kookkaat rakennukset.

Valtatien pohjoispuolella teollisuus- ja varistorakennusten lounaispuolella sijaitsee kaksi 1940-luvulla rakennettua pihapiiriä ja yksi 1980-luvulla rakennettu omakotitalo.

Suunnittelualueella on kolme pienialaisten peltojen ympäröimää maatilan talouskeskusta. Yksi niistä sijaitsee valtatie eteläpuolella keskeisesti Niiralan alueella. Pihapiiri on alun perin rakennettu 1950-luvulla. Maatilan maisemassa selkeästi rajautuva laidunalue sijaitsee pihapiirin lounaispuolella. Toinen maatilan pihapiiri sijaitsee Ukonniemessä lähellä Jänisjoen rantaa teollisuus- ja varistorakennusten takana. Kolmas maatilan pihapiiri peltoalueineen sijaitsee Kaurilassa suunnittelualueen länsiosassa.

Asuinpientalokeskittymät sijoittuvat Jylmänrinteelle lähelle valtakunnanrajaa, Ukonniemeen ja suunnittelualueen länsiosaan Kaurilaan.



Osayleiskaavan tarkistuksen alue.

3.1.2. Tieliikenne

Liikenteelliset pääväylät Niiralassa ovat valtakunnanrajalle kulkeva valtatie 9 (Rajantie), maantie 500 (Värtsiläntie) sekä rajan ylikulkeva tavaraliikenteen rautatieyhteys. Värtsiläntieltä haarautuu Teollisuustie Niiralan teollisuuskortteleille. Rajantieltä haarautuu etelään Koukuntie rajavartiolaitoksen kiinteistöille. Valtatielle on rakennettu lisäksi rekkaliikenteelle sekä Värtsiläntien risteysalueen suojatielle keskikorokkeet.

Niirala on (Vaalimaan, Nuijamaan ja Imatran jälkeen) Suomen itärajan neljänneksi vilkkaain rajanylityspaikka, jossa vuositasolla tapahtuu noin 1,5 milj. ylitystä.

Vuonna 2015 liikennemäärä Niiralan kohdalla valtatiellä 9 oli 2557 ajoneuvoa / vrk, raja-aseman ja Värtsiläntien risteyksen välillä 2464 ja Värtsiläntiellä 693 ajoneuvoa / vrk. Valtatien liikenne-ennuste Niiralan kohdalla vuodelle 2017 on 3 500 ajoneuvoa /vrk ja vuodelle 2030 6 000 ajoneuvoa / vrk. Raskaan liikenteen osuus on n. 7000 ajoneuvoa kuukaudessa.

Niiralan rajanylityspaikan liikenteen kasvu ja ajoittaiset ruuhkahuiput sekä ennusteet liikenteen tulevasta kehityksestä mm. Suomen ja Venäjän mahdollisen viisumivapauden vuoksi ovat edellyttäneet valtatiellä ja raja-asemalla toteutettavia tie- ja liikennejärjestelymuutoksia sekä rajatarkastusten sujuvuuden parantamista. Valtatielle 9 on perusparannettu Niiralan kohdalla kesällä ja syksyllä 2014. Perusparannuksen yhteydessä rakennettiin asemakaavan muutos- ja laajennusalueen kohdalle valtatie keskiviivan eteläpuolelle uusi rekkakaista, jonka rakentamisen takia valtatie on levennetty vuoroin etelä- ja pohjoispuolelle vallitsevan maankäytön mukaan. Valtatien suunnassa Värtsiläntien liittymäalueen suojatieylitysten kohdalle on tehty keskikorokkeet. Valtatien rakennetta on myös parannettu paikoitellen.

Kesällä 2016 toteutettiin vuonna 2015 hyväksytyin Niiralan asemakaavamuutoksen ja –laajennuksen mukainen Yritystien risteys Valtatien eteläpuolelle.

3.1.3. Rautatieliikenne

Valtatien pohjoispuolella kulkee rautatie itärajan ylitse. Niiralan raja-aseman yhteydessä on laaja ratapiha-alue. Rautatiellä kulkee vain tavarajunia Venäjälle ja Venäjältä. Rautatietä hallinnoi Liikennevirasto.

Rautatiekuljetuksissa on vahva suuntapainotus. Rahtia tuodaan Venäjältä Suomeen ja viedään Suomen kautta maailmalle huomattavasti enemmän kuin sitä viedään Suomesta ja Suomen kautta Venäjälle. Vuonna 2015 Niiralan kautta saapui ja lähti yhteensä 32 869 vaunua ja 1170 konttia. Tonneissa määrä oli 726 747 tonnia. Niiralan rajanylityspaikalla on konttistatus. Rautatieltä erkanevat sivuraiteet [REDACTED] entisille toimitiloille ja siitä edelleen luoteeseen. Sivuraiteita hallinnoi [REDACTED].

Niiralan raja-aseman kautta kulkee rautateitse merkittäviä määriä vaarallisia aineita vuosittain, esim. vuonna 2016 vaarallisia aineita kuljetettiin 22 700 tonnia n. 5 000 vaunussa. Suurimpana luokkana ovat myrkylliset kaasut.



Niiralan ratapihaa rakennuksineen. (Valokuva: [REDACTED] Rejlers Finland Oy)

3.1.4. Rajaliikenne

Niiralan rajanylityspaikka aloitti toimintansa vuonna 1945 rautatieliikenteen rajanylityspaikkana. Maantieliikenne rajanylityspaikan kautta alkoi 1964 ja matkustajaliikenne vuonna 1988. Kansainvälisen rajanylityspaikan statuksen Niirala sai 1.12.1995.

Kansainvälisen rajanylityspaikan statuksen myötä alkoivat myös Niiralan infrastruktuuri sekä liikennemäärät kehittyä kohti nykytilaa. Nykyinen rajanylityspaikan päärakennus valmistui vuonna 1994 ja oli valmistuessaan mitoitettu noin 150 000 vuosittaiselle rajanylittäjälle. Vuonna 2005 Niiralassa siirryttiin ympärivuorokautiseen aukioloon ja matkustajamäärät jatkuivat kasvuaan. Samoihin aikoihin rajanylityspaikan rakenteita kehitettiin mm. rakentamalla lisäkaistoja ja kaistatarkastusrakennukset vastaamaan paremmin kasvavien liikennemäärien vaatimuksia. Vuonna 2012 toteutetuilla Niiralan raja-aseman rakennustoilla on parannettu tarkastusrakennuksen sisällä rajatarkastusjärjestelyjä. Liikennejärjestelyiden muutoksissa kokeiltiin pilotointikohteena kaistatarkastusmenettelyä, joissa ei-tullattavan henkilöliikenteen matkustajien asiakirjatarkastukset tehtiin kaistatarkastusrakennukseen tehdyn asiointiluukun kautta auton matkustajien pysyessä auton sisällä. Niiralan rajanylityspaikan liikenteen kasvu ja ajoittaiset ruuhkauhiput sekä ennusteet liikenteen tulevasta kehityksestä mm. Suomen ja Venäjän mahdollisen viisu-

mivapauden vuoksi edellyttävät valtatiellä 9 ja raja-asemalla toteutettavia tie- ja liikennejärjestelymuutoksia sekä rajatarkastusten sujuvuuden parantamista.

Rajanylitysliikenne Niiralassa on kasvanut vuosien mittaan huomattavasti ja vuonna 2012 rajanylityksiä oli noin 1,5 miljoonaa. Rajatarkastusrakennuksen valmistumisvuonna 1994 rajanylityksiä oli yli 200 000 ja vuonna 1999 jo yli 800 000. 2000-luvun alkupuolella kasvu oli maltillisempaa ja joinakin vuosina rajanylitykset jopa vähenivät. Vuodesta 2010 alkoi huomattavan kasvun vaihe. Vuonna 2010 kasvu oli 9,5 %, vuonna 2011 27 %, vuonna 2012 17 % ja vuonna 2013 7 %. Vuonna 2013 rajan ylittäjiä oli runsaat 1,6 miljoonaa. Kasvua on ollut sekä suomalaisten että venäläisten rajanylitysmäärissä. Rajanylittäjistä valtaosa on ollut suomalaisia, venäläisten ja muiden viisumi velvollisten osuus- rajan ylittäjistä oli vuonna 2012 noin 45 %. Vuonna 2014 rajanylittäjien määrä väheni edelliseen vuoteen verrattuna 0,8 %. Venäläisten rajanylittäjien määrä väheni 13,1 % ja suomalaisten rajanylitykset lisääntyivät 8,9 %. Rajanylitysliikennemäärien kasvuennusteen mukaan rajanylittäjien määrä kasvaa nykyisestä 1,6 miljoonasta vuoteen 2030 mennessä enimmillään 4 miljoonaan ja vähintäänkin 1,9 miljoonaan.

Kesäkuussa 2017 rajan ylitti Niiralassa 107 998 henkilöä. Rajanylitysten määrä väheni vuoden 2016 kesäkuuhun (139 108) n. 22 %, mutta kasvoi toukokuuhun 2017 (101087) verrattuna n. 7 %. Suomalaisten rajanylittäjien osuus kesäkuussa 2017 oli n. 58 % ja venäläisten n. 40 %. Vuoden 2016 kesäkuussa suomalaisten osuus rajanylittäjistä oli n. 68 % ja venäläisten osuus n. 31 %.

EU:n ja Venäjän välisen mahdollisen viisumivapauden vaikutukset liikenteeseen

Mahdollisen viisumivapauden vaikutukset tulevat näkymään myös Niiralan raja-asemalla. Venäläisten matkailijoiden määrä on kasvanut 2000-luvulla Pohjois-Karjalassa selkeästi. Vaikka viisumivapaus ei toteutuisi, venäläisten matkailun kasvun arvellaan jatkuvan suunnilleen samalla tasolla Pohjois-Karjalassa useita vuosia. Mahdollisen viisumivapauden suurimman vaikutuksen matkailijavolyymiin arvioidaan tulevan välittömästi viisumivapauden toteutumisen jälkeen, jolloin kasvu on hetkellisesti suurta. Pohjois-Karjalassa viisumivapaus tulisi todennäköisesti kasvattamaan voimakkaasti maantieliikennettä etenkin rajalta johtavilla väylillä sekä pääteillä. Venäläisten päiväkävijöiden määrän Pohjois-Karjalassa arvioidaan yli kolminkertaistuvan vuoteen 2025 mennessä ja 5,5-kertaistuvan vuoteen 2025 mennessä, jos viisumivapaus toteutuu.



Niiralan raja-asema. (Valokuva: Rejlers Finland Oy)



Ilmakuva suunnittelualueesta ja ympäristöstä.

3.1.5. Luonnonympäristö

Luontotyypit

Kasvimaantieteellisesti Tohmajärvi kuuluu eteläboreaaliseen havumetsävyöhykkeeseen, metsäkasvillisuudessa vallitsevat mustikkatyyppin kuusikot ja kuivahkot mäntykankaat. Kalkkipitoisesta maaperästä johtuen Tohmajärvellä on lehtomaisia kankaita. Samasta syystä sijaitsevat Tohmajärven ja Kiteen alueella Suomen ainoat ukonhattulehdot, jotka kuuluvat Sortavalan lehtokeskuksen reuna-alueisiin. Kasvillisuus kuuluu myös taajamiin ja pihoihin, joiden istutetut metsä- ja jalopuut ja puutarhakasvit ovat oleellinen osa kulttuuriympäristöä. Koristekasvien kasvupaikkaluokituksessa Tohmajärvi kuuluu vyöhykkeeseen IV.

Niiralan osayleiskaavan alueelta on laadittu luontotyyppiselvitys (TOIMI – ympäristöalan asiantuntijaosuuskunta, 2015). Osayleiskaava-alueelta on laadittu myös aiemmin luontonselvityksiä eriasteisten kaavoitustöiden yhteydessä: Suunnittelukeskus Oy, 2006, Ramboll Oy, 2010 ja TOIMI, 2014.

Osayleiskaavan tarkistuksen alueelle sijoittuu runsaasti rakennettuja alueita. Valtatien eteläpuolella sijaitsevien talousmetsien osalta luonnontilaa on muokattu voimakkaasti mm. ojitamalla. Luonnontilaiset alueet sijoittuvat pääosin Jänisjokivarteen. Jokivarren luonnontilaa ovat osin muokanneet luonnontilasta jokeen rajautuvat peltoalueet. Joki-varsi on pääosin kostea lehtoa, jonka puusto on lehtipuuvalltaista koostuen mm. tuomesta, pihlajasta, harmaalepystä ja rauduskoivusta. Paikoin jyrkästi viettävä kostea jokirinne on arvokas luontokohde.

Tullin eteläpuolella suot ovat ojitettuja isovarpurämeitä, jotka ovat kuivuneet muuttumiksi ja varputurvekankaiksi. Männikön ikä vaihtelee eri alueilla noin 30 vuodesta yli 50-vuotiaaseen harvennushakattuun metsään.

Jylmänrinne on Niiralan kaava-alueen muutoin tasaisesta maisemasta erottuva kallioinen mäki-alue, johon kuuluu useita luoteis-kaakko-suuntaisia mäkiä. Jylmänrinteet ovat pääosin lehtomaista kangasta (OMT), paikoin esiintyy myös tuoreen lehdon kasvillisuut-

ta. Jylmänrinteen rinteissä puusto muodostuu pääosin kuusesta, rauduskoivusta, harmaalepistä, männystä ja pihlajasta. Puuston ikä vaihtelee rinteiden eri osissa nuorista taimikoista varttuneisiin metsiin. Mäenlakialueilla kasvaa varttunutta männikköä, jota on paikoin harvennettu. Mäen lakialueilla on paikoin avokallioita sekä kuivahkoa kangasta avokallioiden ympärillä.

Tullia ja ratapihaa ympäröivät suoalueet, joista valtaosa on ojitettu. Tullin eteläpuolisilla alueilla metsät ovat laajalti talouskäytössä ja luonnontilaltaan muuttuneita. Tullin pohjoispuolella sijaitsevat ojitetut suot ovat kuivuneet turvekankaiksi, joilla kasvaa männystä ja kuusesta koostuvaa harvennettua metsää. Rajavartioaseman länsipuolella sijaitsee lehmien laitumena toimiva vanha peltoalue, jota ympäröi tuoreella kankaalla kasvava nuori koivikko. Laitumen eteläpuolelle sijoittuu turvekankaita, joilla kasvaa tiheää koivun ja kuusen muodostamaa metsikköä.

Valtatien pohjoispuolelle Värtsiläntiestä länteen sijoittuu laaja varastointi- ja teollisuusalue, ratapiha sekä pieniä peltoalueita. Alueen läheisyydessä on lisäksi joutomaa-alueita, metsänuudistusalueita ja talousmetsiä. Pääosa teollisuusalueen läheisyyteen sijoitettavista metsäalueista on iältään nuoria, mutta aivan läntisimpään osaan sijoittuu myös varttunutta kuusikkoa. Alueen nuoremmassa kasvatusmetsissä esiintyy puhtaita koivikoita ja männiköitä sekä pääosin rauduskoivun/kuusen ja rauduskoivun/männyn muodostamia metsiköitä. Alueen ympäristössä vallitsevana metsätyyppinä ovat tuoreet kankaat (MT), lisäksi alueella esiintyy lehtomaista kangasta (OMT) sekä vähäisessä määrin myös turvekankaita.

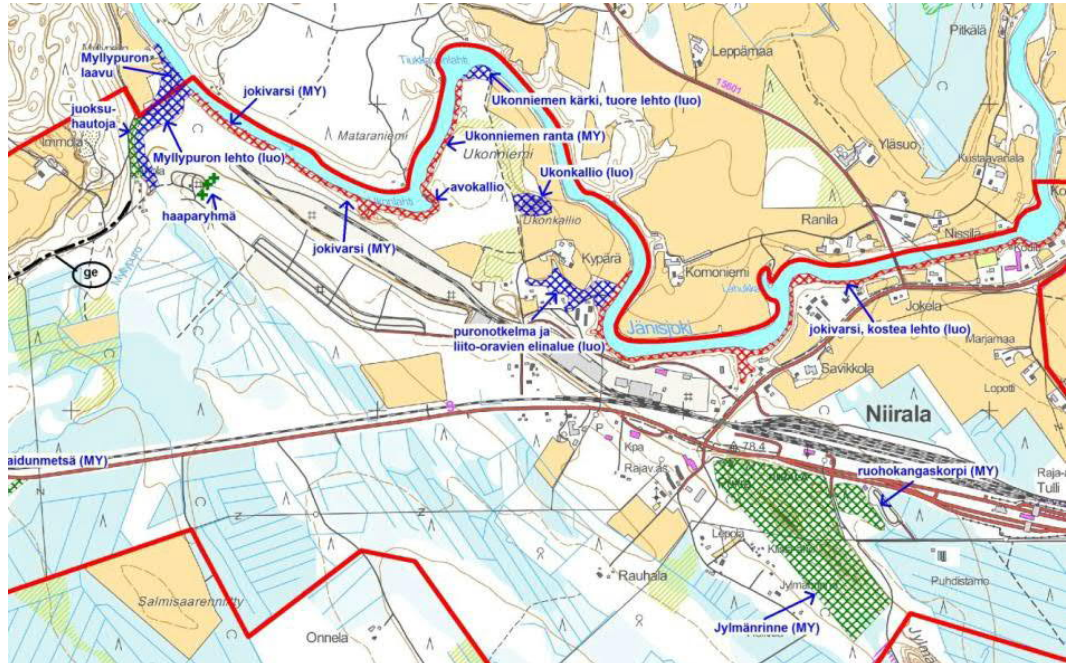


Jänisjoki. (Valokuva: [REDACTED] Rejlers Finland Oy)

Niiralan osayleiskaavan alueelta on tehty liito-oravaselvitys vuonna 2010 (Ramboll Oy). Tuolloin liito-oravan papanoita havaittiin yhteensä kahdeksan kuusen tai haavan juurella Jänisjoen varressa sekä jokeen laskevan puron notkelmassa. Vuonna 2015 laaditun luontoselvityksen (TOIMI) mukaan merkkejä liito-oravista ei enää havaittu alueella, mutta puronotkelma ja Jänisjoen jokivarsi muodostavat kuitenkin puustoisien kulkuyhteyden liito-oraville.

Vuonna 2015 tehdyssä luontoselvityksessä (TOIMI) on esitetty Niiralan kaavamuuotosalueen huomionarvoisimmat luontokohteet. Luonnonarvoiltaan merkittävimpien alueiden kaavamerkintäsuositus on luo, eli luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen arvokas alue. Luo-kohteiksi ehdotettavia alueita ovat Jänisjoen jokivarsi Ukoniemen itäpuo-

lella (lehtipuuvaltainen kostea ja tuore lehto) sekä jokeen laskevat luonnontilaiset purontkelmat Savikkolan länsipuolella ja Kypärän eteläpuolella sekä Myllypuron purontkelma. Lisäksi luo-kohteiksi ehdotetaan Ukonniemen kärjen lehtoa ja Ukonkalliota. Pääosa arvokkaista luontokohteista sijoittuu osayleiskaavan tarkistusalue rajauksen ulkopuolelle.



Niiralan arvokkaat luontokohteet ja kaavamerkintäsuositukset. (Lähde: Niiralan luontotyyppiselvitys, TOIMI, 2015)



Suunnittelualueen halki Jänisjokeen virtaava Myllypuro. (Valokuva: © TOIMI)

Linnusto

Osayleiskaavan tarkistusalueelta on laadittu linnustoselvitys (TOIMI, 2015). Alueen maankäyttö on hävittänyt paljolti linnuille sopivaa elinympäristöä, mutta osaltaan se on myös luonut uusia linnuille sopivia elinympäristöjä, esim. peltoalueet. Selvitysalueella tavattiin Euroopan Unionin lintudirektiivin liitteen I lajeista (DIR) 5 lajia ja Suomen kansainvälisistä erityisvastuulajeista (EVA) 4 lajia. Suomen uhanalaisluokitukseen (UHEX) kuuluvia lajeja tavattiin 3 ja yksi alueellisesti uhanalainen laji. Lisäksi tavattiin 5 silmälläpidettäväksi luokiteltua lajia.

	DIR	EVA	UHEX
Valkoposkihanhi, <i>Branta leucopsis</i>	X		
Metso, <i>Tetrao urogallus</i>	X	X	NT
Ruisräikkä, <i>Crex crex</i>	X	X	VU
Hiirihaukka, <i>Buteo buteo</i>			NT
Rantasipi, <i>Actitis hypoleucos</i>		X	
Kuovi, <i>Numenius arquata</i>		X	NT
Naurulokki, <i>Chroicocephalus ridipundus</i>			alue uhex
Kehräjä, <i>Caprimulgus europaeus</i>			VU
Keltavästäräkki, <i>Motacilla flava</i>			VU
Kivitasku, <i>Oenanthe oenanthe</i>			NT
Sirittäjä, <i>Phylloscopus sibilatrix</i>			
Pikkusieppo, <i>Ficedula parva</i>	X		NT
Punavarpunen, <i>Carpodacus erythrinus</i>			

Maastossa havaitut suojellisesti merkittävät lajit. DIR = Euroopan Unionin lintudirektiivin liitteessä I mainittu laji, EVA = Suomen kansainvälinen erityisvastuulaji, UHEX = Suomen uhanalaisluokituksessa mainittu laji (VU: vaarantunut, NT: silmälläpidettävä).

(Lähde: Niiralan osayleiskaava-alueen linnustoselvitys, TOIMI, 2015)



Suojellisesti merkittävien lintulajien havainnot suunnittelualueella.

(Lähde: Niiralan osayleiskaava-alueen linnustoselvitys, TOIMI, 2015)

Osayleiskaavan tarkistusalueen länsiosassa valtatie eteläpuolella tilalla [REDACTED] on metsälain mukainen erityisen tärkeä elinympäristö, rehevä korpi, joka on säilytettävä luonnontilaisena. Alueella kasvaa mm. kurjenjalkaa, metsäkortetta, rätvännää, vaalearahkasammalta ja korpisaraa. (Lähde: Metsäkeskus ja tilanomistaja [REDACTED])

3.1.6. Maisema

Niiralan alue kuuluu Laatokan Karjalan maisema-alueeseen, joka on toisen Salpausselän itäpuolista aluetta. Laatokan-Karjalan maisema-alue on muuta järviseutua rehevämpää ja ilmastoltaan suotuisampaa. Rajatien eteläpuolisia alueita leimaavat matalat kangas-metsäkuviot ja niiden välissä olevat ojitetut suot. Kaava-alueen länsipuolella kohoaa Varolanvaara korkeimmillaan n. 110 mmp korkeudelle. Niiralan pienialaiset peltoalueet keskittyvät Jänisjokivarteen ja Varolanvaaralle sen eteläosiin. Raja-aseman pohjoispuolella levittäytyy Niiralan alueen laaja ja yhtenäinen peltomaisema, joka kuuluu Jänisjokivarren jokivarsiasutukseen.

Valtatien eteläpuolella lähellä raja-asemaa on luonnonmaisemassa erottuva koillis-kaakko –suuntainen Pukran kallioselänne, joka kohoaa korkeimmillaan 35 – 37 metriä ympäristöään korkeammalle. Kallioselänteen leveys on suurimmillaan n. 250 metriä.

Osayleiskaavan tarkistusalueeseen rajoittuvat Jänisjokivarren luonnontilaiset rantaosat – erityisesti Ukonlahden rantakallio ja jyrkät rinnerannat - ovat luonnonmaiseman kannalta merkittäviä.

Tohmajärven kunnan alue laajemmalti on eri maisema-alueiden vaihtumisvyöhykettä. Vaarojen, soiden ja metsäisten harjujen kirjoma maisema on tyypillistä Tohmajärveä, mutta myös vesistöillä on merkittävä vaikutus maisemaan. Alueen länsiosia luonnehtii järvien, mäkien ja laaksojen vuorottelu. II Salpausselän itäpuolella avautuu alava maa, jolla metsät ja suot vuorottelevat peltomaiseman kanssa. Mäet ja vaarat ovat tyypillisiä kunnan etelä- ja koillisosissa mutta ne madaltuvat kaakkoon siirryttäessä. I Salpausselkään liittyvät harjut ulottuvat luoteeseen keskeisen kulttuurialueen pohjoispuolelle. Jänisjoen laakso Saariosta pohjoiseen on alavaa maata, kunnes kohoaa yhtäkkiä vaaramaisemaksi.

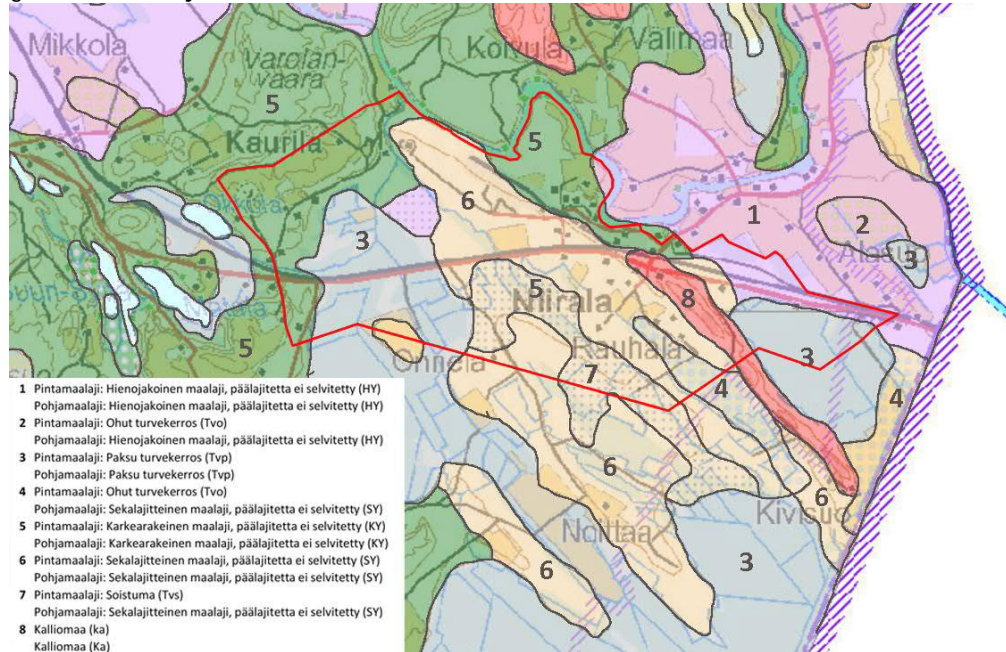


Ukonkallio Ukonniemessä. (Valokuva: [REDACTED], Rejlers Finland Oy)

Kallioperä ja maaperä

Suurin osa Tohmajärven kallioperästä on yli 1,8-1,9 miljardia vuotta vanhaa kivilajikoostumukseltaan proterotsooista aluetta. Tämän karjalaisen liuskevyöhykkeen pääkivilajeja ovat kiilleliuske ja kiillegneissi. Muinaista mannerreunusta peittäneet hiekkakerrostumat ovat iskostuneet poimutuksen puristuksessa koviksi kvartsiiteiksi, joita on Tohmajärven kallioperässä pieninä esiintyminä. Tulivuoritoiminnan merkkejä ovat vulkaaniset kivilajit, joihin kuuluvia tummia metabasaltteja, vulkaniitteja eli tuhka- ja laavakiviä sekä vulkaniittien kanssa saman ikäisiä metadiabaasijuonia on nauhoina Väärälahdesta luoteeseen.

Tohmajärven muinaiset vulkaniitit ovat amfiboliittia, emäksistä kivilajia. Siitä on peräisin maaperän ravinteisuus joka näkyy kasvillisuuden rehevyytenä ja lehtojen runsautena. Vaara-Karjalaan luettava Tohmajärven osa kuuluu kallioperältään vanhimpaan, yli 2,5 miljardia vuotta vanhaan arkeaisien kivilajien alueeseen. Siellä kallioperä on graniittia, granodioriittia ja tonaliittia.



Niiralan alueen maaperä. (Lähde: www.gtk.fi)

Maaperä ja topografia

Osayleiskaava-alue on pääosin suhteellisen tasaista korkeuden vaihdella noin 85 metriä merenpinnasta Varolanvaaran hieman yli 100 metriin merenpinnasta. Ympäristöön korkeammalle nousee selkeästi maisemassa erottuva luode-kaakkoisuuntainen Puokran kallionselänne suunnittelualan kaakkoisosassa.

Lähes 2 miljardin vuoden aikana ovat karjalaisen vuorijonopoimutuksen muodostamat kilometrien korkuiset muinaisvuoristot tasoittuneet juuriansa myöten. Jääkauden aikainen mannerjäätikkö on hionut Fennoskandian kallioperän kohoumat silokallioiksi ja sekoittanut kallioperän ja maaperän ainekset moreeniksi, joka sisältää erikokoisia mineraaliaineksia savesta lohkareisiin. Mannerjään liikkeen hidastuessa mukana kulkeutunut moreeniaines kerrostui kallioperän päälle. Tämä muutaman metrin paksuinen moreeni-
 peite peittää kallioperää lähes kauttaaltaan. Pohjois-Karjalan eteläosa on nykyisin pääosin mäkimaata, jonka korkeuserot vaihtelevat yleisesti 20-50 metrin välillä.



Niiralan alueen topografia. (Lähde: MML Paikkatietoikkuna)

Ilmasto

Pohjois-Karjalan ilmasto on mantereinen. Järvi-Suomen alueella alkaa vesistöjen runsaus leudontaa lämpötiloja, erityisesti syksyllä. Terminen kasvukausi (vuorokauden keskilämpötila yli +5 astetta) on Tohmajärvellä noin 160 vrk. Vaaramaisemissa lämpötila voi vaihdella voimakkaasti myös paikallisesti. Syksyllä vaarojen lämpötila saattaa olla lähes 10 astetta korkeampi kuin ympäröivillä alavilla mailla. Pohjois-Karjalan vuotuisesta sademäärästä 40% tulee lumena. Sademäärissä on paikallisia eroja, sillä pienetkin korkeuserot maastossa vaikuttavat veden tiivistymiseen ja muuttumiseen sateeksi. Tämä vaikuttaa erityisesti vaarajaksojen rajalla.

3.1.7. Kulttuurihistoria

Jänisjoen laaksoon ja sen sivujokien ympärille on syntynyt asutusta ja varhaisessa vaiheessa. Pohjois-Karjalan neljänneksi suurin joki, Jänisjoki, saa alkunsa Tuupovaarasta, Ilomantsista ja Enon Aittojärvestä ja se virtaa Tohmajärven ja Vartsilän halki itärajalle ja sieltä edelleen Jänisjärven kautta Laatokkaan.

Maakuntakaavan 1. vaiheessa on esitetty valtakunnallisesti merkittävät maisema-alueet (ma-1) ja maakunnallisesti merkittävät maisema-alueet (ma-2). Ma-2 -alueeksi on merkitty Vartsilän Jänisjoen kulttuurimaisema, joka ei ulotu suunnittelualueelle. Maakuntakaavan 3. vaiheessa on esitetty valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, osayleiskaavan tarkistusalueelle ei ole esitetty kumpaakaan.

Suunnittelualan rakennuskanta on ajallisesti kirjavaa. Vanhimmat rakennukset ovat 1920-30 -luvulta, nuorin rakennuskanta on peräisin 2000-luvulta. Suuri osa rakennuksista on rakennettu 1950-luvulla, jolloin Niiralan seisake ylennettiin rautatieasemaksi (v. 1955). Neuvostoliittoon suuntautuvan yhdysliikenteen tavara-asema Niiralasta tuli vuonna 1955. Osassa 1950-luvulla rakennetuista taloista asutaan vielä, osa on rapistuneena tyhjiillään ja osa loma-asuntokäytössä.

i. Rakennusinventointi vuodelta 2002

Suunnittelualueelta on tehty rakennuskulttuurikohteiden inventointi vuonna 2002 (). Inventoinnin perusteella on osayleiskaavan tarkistuksen alueelta arvoitettu suojeltaviksi kolme kohdetta. Numero viittaa kohteen inventointilomakkeen arkistotunnuksen (kohde ID) viimeiseen numeroon.

113

tilan päärakennus on rakennettu vuonna 1932. Rakennusta on peruskorjattu vuosina 1985 ja 1993. Kartanomainen rakennus on alaosaan täystiilinen rakennus. Tiilet ovat oman tilan tuotantoa. Yläosa on puurunkoinen, mutta rapattu. Alun perin kateenakin oli tiili, mutta se on muutettu pelliksi. Rakennus on arvokkaan klassistinen. Pääjulkisivut ovat symmetriset. Muutetut ikkunat olivat alun perin 9-ruutuiset, varustettuna alapuolisilla 2-ruutuisilla tuuletusikkunoilla. Sisääntulopihan puolella on pääsisäänkäynnin suojana pilarien tukema vuonna 1985 rakennettu avokuisti päätykolmioineen. Lännenpuoleisessa päädyssä on harjakattoinen, lähes umpinainen kuisti, josta on yksi sisäänkäynti. Keskellä rakennuksen kattoa on suuret ikkunalliset päätykolmiot. Päädyissä on tavallisen ikkunan molemmin puolin pienet pyöreät ikkunat ja ylempänä vielä ns. haukan ikkunat. pihapiirissä on vanha navetta, rakennusvuosi ei ole tiedossa. Puolet navetan seinien korkeudesta on muuratuista luonnonkivistä, yläosa hirrestä. Seinät ovat parhaimmillaan toista metriä paksut. Päädyissä on pystyrimaverhous ja kaupanpitkät ikkunat.

päärakennus on arvoitettu inventoinnissa rakennushistorialliseksi iän, alkuperäisyyden ja harvinaisuuden perusteella. tilan pihapiiri on arvoitettu maisemalliseksi kerroksisuuden perusteella.

päärakennus ja pihapiiri dokumentoitiin osayleiskaavan tarkistuksen yhteydessä 5.5.2017. Päärakennus sekä pihapiiri ovat säilyneet julkisivuiltaan samanlaisina kuin ne olivat vuoden 2002 inventointia tehtäessä. Päärakennukseen on vuoden 2002 jälkeen asennettu aurinkopaneelit peltoaukean puoleiselle lappeelle.



Immolan pihapiiriä 5.5.2017. (Valokuvat: © , Rejlers Finland Oy)

tilan hirsinen nykyisin loma-asuntokäytössä oleva asuinrakennus on vuodelta 1930. Rakennukseen on tehty pystyrimaverhous vuonna 1949. Ensimmäinen julkisivumaalaus on ollut punainen. Pohjoispäädyssä on harjakattoinen, ikkunallinen kuisti sisäänkäynteineen. Ikkunat rakennuksen sisäpuolella ovat alkuperäiset, 1920-luvun tyyliiset. Sisällä seinissä on pinkopahvia ja tapettia. Sisäkatot on paneloitu. Tuvan uuni on alkuperäinen. Pihapiirin vanha sauna on vuodelta 1928. Se ei enää ole käytössä. Pihapiirissä on myös vanha vuonna 1928 rakennettu navettarakennus, jonka itäpäätyyn on lisätty pystylaudoitettu lato-osa, todennäköisesti vuonna 1949.

pihapiiri on arvotettu inventoinnissa rakennushistorialliseksi kohteeksi iän perusteella. Pihapiiri dokumentoitiin osayleiskaavan tarkistuksen yhteydessä 5.5.2017. Päärakennus sekä pihapiiri ovat säilyneet julkisivuiltaan samanlaisessa kunnossa kuin ne olivat vuoden 2002 inventointia tehtäessä.



pihapiiri 5.5.2017. (Valokuvat: © , Rejlers Finland Oy)

tilan asuinrakennus on vuodelta 1945. Rakennuksessa on alkuperäiset ovet ja ikkunat, jotka on tuotu rajan takaa. Rakennuksen lämpöeristystä on lisätty vuonna 1978 ja vuonna 1992 rakennusta on laajennettu saunalla ja pesutiloilla. Ullakolla on kaksi asuttavaa huonetta. Pihapiirissä on myös vuonna 1945 rakennetut sauna ja navetta/varastorakennus.

pihapiiri on arvotettu inventoinnissa rakennushistorialliseksi kohteeksi iän ja tyypillisyyden perusteella. dokumentoitiin osayleiskaavan tarkistuksen yhteydessä 22.5.2017. Päärakennus sekä pihapiiri ovat säilyneet julkisivuiltaan samanlaisessa kunnossa kuin ne olivat vuoden 2002 inventointia tehtäessä.



pihapiiri 22.5.2017. (Valokuvat: © [redacted], Rejlers Finland Oy)

ii. [redacted] henkilökunnan asuinrakennukset 1950-luvulta

Niiralan nykyinen asemarakennus valmistui vuonna 1960. Tätä aikaisemmin vuonna 1956 oli Jänisjoen rantaan rakennettu [redacted] henkilökunnan asuntoja. Rakennuksissa toimii nykyisin [redacted] majoitusliike. Kaksi puurakenteista yksikerroksista rivitaloa, kaksikerroksinen alueen puurakenteinen päärakennus sekä piharakennus ja rantasauna muodostavat edelleen eheän rakennusaikaansa hyvin kuvastavan kokonaisuuden.



Rakennusten julkisivut ovat alkuperäiset ja rakennuksia on peruskorjattu taiten vanhat [redacted] eli [redacted] vanhat asuinrakennukset, piharakennus ja rantasauna kesällä 2016. (Valokuva: © [redacted], Rejlers Finland Oy)

Rakennusten julkisivut ovat alkuperäiset ja rakennuksia on peruskorjattu taiten vanhoja materiaaleja säilyttäen. Myös sisätiloissa on säilytetty alkuperäisiä lattia- ja seinämateriaaleja, mm. kapeat paneloinnit. Pihan kulkuväyliä ja istutuksia on muutettu alkuperäi-

sestä, mutta muutokset on toteutettu vanhaa kunnioittaen. Sammalkattoinen rantasau-
na on alkuperäisessä asussaan. Rakennuksilla on sekä [REDACTED] historiaan liittyvää paikallis-
historiallista arvoa että myös rakennustaiteellista arvoa 1950-luvun asuntorakentamisen
kuvaajana.

iii. [REDACTED] toimitilat ja henkilökunnan asunnot

Niiralan [REDACTED] vuonna 1978 rakennettu toimitilarakennus ja vuosina 1970,
1974 ja 1978 rakennetut [REDACTED] henkilökunnan asuinrakennukset muodostavat
eheän kokonaisuuden valtatie 9 (Rajantie) ja Värtsiläntien risteyskunnan tuntumaan.
Asuinrakennukset julkisivuvärykseltään vaaleankeltaisia, vaakalaudoitettuja rivitaloja.
Vuonna 1970 ja 1974 rakennetuissa taloissa on punatiilliset päädyt ja julkisivuja korista-
vat pystysuuntaiset yhden tiilen levyiset punatiilliset muuraukset. Rakennuksissa on loiva
harjakatto avoräystäin. Rakennukset ovat pääpiirteissään alkuperäisessä asussaan.

Valtatien varressa sijaitsevan [REDACTED] toimitilarakennus on rakennettu vuonna
1992. Sen on suunnitellut [REDACTED]. Lastin- ja autontarkas-
tustilarakennus Koukuntien toisella puolella henkilökunnan asuntoja vastapäätä on alun
perin rakennettu 1970-luvun loppupuolella ja se on peruskorjattu vuonna 1997. Uudet ja
peruskorjatut rakennukset soveltuvat yksikerroksisina, loivakattoisina ja julkisivuväryk-
seltään vaaleankeltaisina hyvin vanhempaan asuinrakennuskantaan.



toimitila- ja asuinrakennukset. (Valokuvat: © [REDACTED], Rejlers Finland Oy)

iv. 1970-luvulla rakennetut ja sitä nuoremmat rakennukset

Osayleiskaavan tarkistustyön yhteydessä dokumentoitiin osayleiskaava-alueen 1970-
luvulla rakennetut ja sitä nuoremmat rakennukset ([REDACTED], Rejlers Oy). Raken-
nuksilla ei ole merkittäviä kulttuurihistoriallisia tai rakennustaiteellisia arvoja.

3.1.8. Muinaismuistot

Museoviraston muinaisjäännösrekisterin mukaan suunnittelualueella ei ole muinaismuistolain rauhoittamia kohteita.

3.1.9. Väestö

Tohmajärven kunnan väestönkehitys on ollut laskevaa vuodesta 2005. Vuonna 2013 väkiluku kääntyi nousuun. Tohmajärvellä oli 4 738 asukasta vuonna 2015, joista Värtsilän/Niiralan alueella asui n. 1 000 asukasta. Tilastokeskuksen väestöennusteen mukaan Tohmajärven asukasluku pienenee edelleen: Tohmajärvellä olisi vuonna 2020 4 084 asukasta ja vuonna 2040 3 566 asukasta.

3.1.10. Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Julkiset ja yksityiset palvelut sijaitsevat pääasiassa Tohmajärven kunnan keskustassa, Kemiellä, n. 18 kilometrin päässä suunnittelualueelta. Tohmajärven vähittäiskaupan palvelut ovat sijoittuneet kuntakeskukseen, Kemieen.

Raja-asemapalveluiden lisäksi Niiralassa on kahvila/ravintola ja myymälä [REDACTED] polttoaineen jakelupisteineen sekä huolintaliike [REDACTED] valtatie eteläpuolella. Valtatie pohjoispuolella toimii kuljetusliike [REDACTED] entisissä toimitiloissa. Majoitusliike [REDACTED] toimii entisissä [REDACTED] henkilökunnan asuinrakennuksissa Ukonniemen työssä Jänisjoen varressa. Työpaikkoja tarjoaa Niiralassa tulli ja rajavartiolaitos sekä alueen muutamat yritykset. Alueella on myös toimivia maatiloja.

Tohmajärvellä suurin työnantaja on rajavartiolaitos. Maakunnan suurin työpaikkakeskittymä on Joensuu ja sitä ympäröivä kaupunkiseutu (Kontiolahti ja Liperi) ja ne toimivat työssäkäynnialueena, johon osa Tohmajärvestä myös kuuluu. Osa Tohmajärvestä kuuluu myös Kiteen työssäkäyntialueeseen.

Alueella työssäkäyvät	Ilomantsi	Joensuu	Juuka	Kitee	Kontiolahti	Lieksa	Liperi	Nurmes	Outokumpu	Polvijärvi	Rääkkylä	Tohmajärvi	Valtimo	Pohjois-Karjala	Muualla tulevat
1529	2	213	0	138	27	0	9	0	2	2	9	1100	0	1502	27

Työssäkäynnin suuntautuminen Tohmajärvellä. (Lähde: Pohjois-Karjalan kauppapaikkaselvitys; FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy, Linea Konsultit Oy, 20.1.2015)

3.1.11. Kaupalliset palvelut

Pohjois-Karjalan kauppapaikkaselvityksen (FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy, Linea Konsultit Oy, 20.1.2015) mukaan päivittäistavarakaupan asiointialueet ovat Pohjois-Karjalassa pääsääntöisesti yhden kunnan kokoisia, kuten muuallakin Suomessa. Joensuu ja Kontiolahti muodostavat yhteisen päivittäistavarakaupan asiointialueen, mutta muissa kunnissa asiointi tapahtuu pääosin omassa kunnassa. Erikoiskaupassa Pohjois-Karjalassa on neljä asiointialuetta. Joensuun asiointialueeseen kuuluvat kaikki Joensuun seudun kunnat sekä Rääkkylä ja Tohmajärvi. Joensuu on asiointialueen keskuskunta.

Tilastokeskuksen toimipaikkarekisterin mukaan Pohjois-Karjalassa toimi vuoden 2011 lopussa yhteensä 506 erikoiskaupan myymälää, joista Keski-Karjalan seudulla toimi 63 kpl. Toimialoilla, jotka sisältävät tilaa vaativan erikoistavaran kaupan myymälät (huone-

kalukauppa, kodintekniikkakauppa, rautakauppa ja muu tilaa vaativa kauppa) toimi Joensuun seudulla 69 kpl ja Keski-Karjalansseudulla 12 kpl (13 %). Asukaslukuun suhteutettuna Pohjois-Karjalassa on 328 asukasta yhtä erikoiskaupanmyymälää kohti, mikä on enemmän kuin koko maassa keskimäärin (280 asukasta). Seutukunnittain tarkasteluna asukasmäärä yhtä erikoiskaupan myymälää kohti oli Keski-Karjalan seudulla 302 asukasta. Väestöpohjaan suhteutettuna Pohjois-Karjalan erikoiskaupan palveluverkon kattavuutta voidaan pitää keskimääräistä heikompana kaikissa seutukunnissa.

Niiralan alueella ei ole tällä hetkellä vähittäiskaupan palveluita. Tohmajärven vähittäiskaupan palvelut ovat sijoittuneet kuntakeskukseen, Kemieen. Vuonna 2012 Tohmajärven vähittäiskaupan palveluverkko muodostui 2 päivittäistavaramyymälästä, 3 päivittäistavaroiden erikoismyymälästä, 1 laajan tavaravalikoiman myymälästä, 9 erikoiskaupan myymälästä, 1 autokaupan myymälästä ja 1 huoltoasemasta. Erikoiskaupan myymälöistä 2 toimi tilaa vaativan erikoistavaran kaupan toimialoilla ja 7 muun erikoiskaupan toimialoilla. Asukasmäärä yhtä päivittäistavaramyymälää kohti oli merkittävästi suurempi kuin maakunnassa ja koko maassa keskimäärin, kuten myös asukasmäärä yhtä erikoiskaupan myymälää kohti. Näin ollen sekä päivittäistavara- että erikoiskaupan palveluverkon kattavuus on keskimääräistä selvästi heikompi. Ostovoiman siirtymä oli vuonna 2012 päivittäistavara- ja erikoiskaupassa -17 % ja erikoiskaupassa -35 %. Suomen ympäristökeskuksen laatiman ”Yhdyskuntarakenteen toiminnalliset alueet Suomessa” selvityksen mukaan Tohmajärvi muodostaa päivittäistavara- ja erikoiskaupan oman asiointialueen. Erikoiskaupassa Tohmajärvi kuuluu Joensuun asiointialueeseen.

Tohmajärven keskustaajamassa on kaksi päivittäistavara- ja erikoiskaupaksi luettavaa supermarkkettia, joista toisen myymäläpinta-ala on yli 1 000 k-m² ja toisen alle 1 000 k-m². Lisäksi taajamassa on yksi päivittäistavara- ja erikoiskaupaksi luettava pienmyymälä. Erikoiskaupan myymälöitä Tohmajärvellä on yhdeksän, joista rautakauppa luetaan tilaa vaativan erikoiskaupan myymäläksi. Tohmajärvellä ei ole vähittäiskaupan suuryksiköksi luettavaa kaupaa. Tohmajärvellä oli vuosina 2012/2013 päivittäistavara- ja erikoiskaupan kerrosalaa 6 500 k-m² ja tilaa vaativan erikoiskaupan kerrosalaa 1 000 k-m² eli yhteensä kaupan kerrosalaa 7 500 k-m².

Päivittäistavara- kauppa	Muu erikoiskauppa	Tilaa vaativa kauppa	Vähittäiskauppa yhteensä	Autokauppa ja huoltamot	Kauppa yhteensä
4 000	8 000	5 000	17 000	3 000	20 000

Laskennallinen liiketilatarve Pohjois-Karjalan oman väestön ostovoiman pohjalta vuonna 2030. (Lähde: Pohjois-Karjalan kauppapaikkaselvitys; FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy, Linea Konsultit Oy, 20.1.2015)

3.1.12. EU:n ja venäjän välisen mahdollisen viisumivapauden vaikutukset kaupan ja matkailun palveluihin sekä työpaikkoihin

Mahdollisen viisumivapauden myötä kasvava venäläisten asiakkaiden määrä aikaansaa lisäkysyntää sekä päivittäistavara- ja erikoiskaupan että erikoistavaran kaupan palveluille Pohjois-Karjalassa. Lisääntyvä kaupan palveluiden kysyntä aiheuttaa pitkällä aikavälillä selkeän tarpeen uusille liiketiloille. Todennäköisesti suurin paine uusille liiketiloille kohdistuu Joensuuhun ja sen lähialueille.

Majoituksen osalta lisäkysyntää mahdollisen viisumivapauden toteuduttua lisäkysyntää tulee olemaan sekä hotellityyppiselle majoitukselle että laadukkaalle lomahuoneistokapasiteetille. Kasvava venäläisten matkailijoiden määrä lisää kysyntää myös tapahtumatarjonnalle sekä hyvinvointi- ja terveystalvemuille. Mahdollisen viisumivapauden on arvioitu tuovan Suomeen yli 12 000 uutta työpaikkaa kaupan sekä matkailupalveluiden toimialoille.

Pohjois-Karjalan kauppapaikkaselvityksessä on esitetty matkailijoiden kulutuksen vaikutus liiketilatarpeeseen. Vähittäiskauppaan kohdistuvan matkailutulon arvioidaan kasvavan vuoteen 2030 mennessä 287 miljoonaan euroon ja mikäli viisumi vapaus toteutuu 396 miljoonaan euroon. Mikäli Pohjois-Karjalan matkailutulo kehittyy em. lukujen mukaisesti, on matkailijoiden ja loma-asukkaiden kulutuksen pohjalta keskimääräisillä myyntitehokkuuksilla arvioitu liiketilatarve koko maakunnan tasolla vuonna 2030 noin 116 000 k-m². Mikäli viisumivapaus toteutuisi, olisi liiketilatarve noin 160 000 k-m².

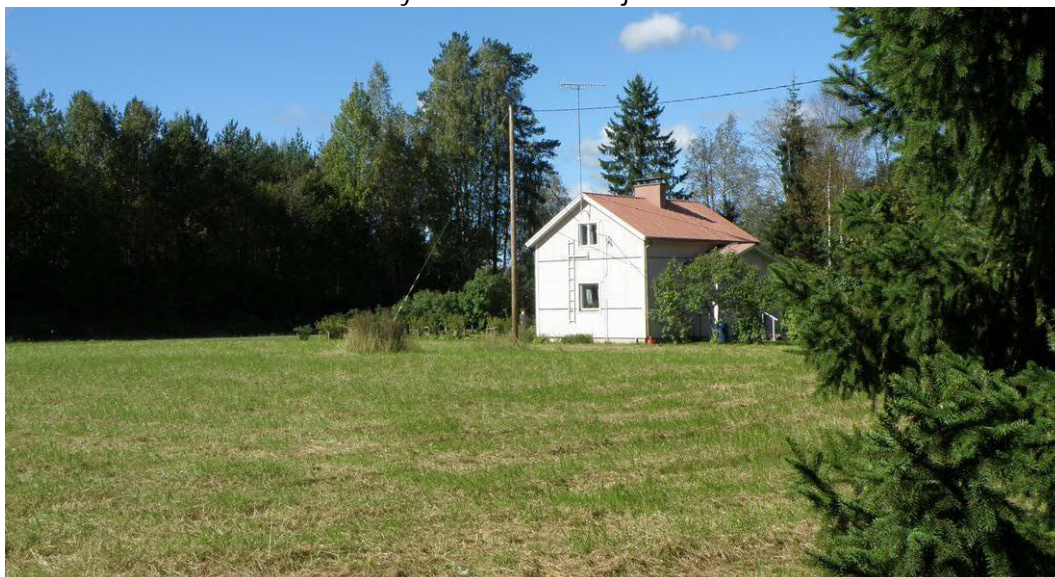
LIIKETILATARVE 2030, k-m ²	Maakunnan oma väestö	Matkailijat		Yhteensä	
		ei viisumi-vapautta	viisumivapaus toteutuu	ei viisumi-vapautta	viisumivapaus toteutuu
Joensuun seutu	587 000	109 000	150 000	696 000	737 000
Keski-Karjalan seutu	72 000	6 000	8 000	78 000	80 000
Pielisen Karjalan seutu	90 000	1 000	2 000	91 000	92 000
POHJOIS-KARJALA	749 000	116 000	160 000	865 000	909 000

Pohjois-Karjalan oman väestön ostovoiman ja matkailijoiden ostovoiman pohjalta arvioitu laskennallinen liiketilatarve v. 2030.

(Lähde: Pohjois-Karjalan kauppapaikkaselvitys; FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, Linea Konsultit Oy, 20.1.2015)

3.1.13. Yhdyskuntatekniikka

Osa suunnittelualueesta on liitetty kunnalliseen vesijohtoverkoston.



Omakotitalo 1950-luvulta Ukoniemen työssä. (Valokuva: © [redacted], Rejlers Finland Oy)

3.1.14. Maanomistus

Osayleiskaavan tarkistuksen alueella maata omistavat [redacted].

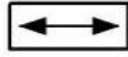


TAAJAMASEUDUN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE (tkk)

Merkinnällä osoitetaan taajamaan liittyvää lähialuetta, jolla on tarvetta maankäytön ohjaukseen taajamarakenteen ja haja-asutusalueen yhteensovittamisessa yhdyskuntarakenteen, ylikunnallisen virkistys- ja vapaa-ajanverkoston sekä kulttuuriarvojen kannalta.

Suunnittelumääräys

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja ottaa huomioon taajaman laajentumis- ja kehittämistarpeet, virkistys- ja vapaa-ajanverkoston jatkuvuus sekä maisemarakenteen ja kulttuuriympäristön erityispiirteet. Maaseutuelinkeinojen kannalta hyvät peltoalueet tulee turvata muulta rakentamiselta.



KANSAINVÄLINEN RAJANYLITYSPAikka

Merkinnällä osoitetaan Niiralan-Värtsilän kansainvälinen rajanylityspaikka.

Kehittämissuositus

Rajanylityspaikkaa kehitetään liikenteellisesti merkittävänä kansainvälisenä rajanylityspaikkana. Rajanylityspaikan toimintojen kehittämisessä tulee varautua rajaliikenteen huomattavaan kasvuun. Rajanylityspaikalle johtavaa päätietä tulee kehittää liikenteellisten tarpeiden ja kansainvälisen liikenteen vaatimusten mukaisesti ja varautua siinä raskaan liikenteen kuljettajien lepo- ja autojen tarkastus alueisiin.

Suunnittelumääräys

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee varautua liikenteen uudelleen järjestelyihin sekä rajan läheisyydessä rajaliikenteen palvelujen, kaupan, asumisen sekä huolinta-, terminaali-, varasto- ja majoitustoiminnan tarpeisiin.



OHJEELLINEN MOOTTORIKELKKAILUREITTI

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti tai valtakunnallisesti merkittävät ohjeelliset moottorikelkkailureitit.



TÄRKEÄ TAI VEDENHANKINTAAN SOVELTUVA POHJAVESIALUE (pv)

Merkinnällä osoitetaan tärkeät tai vedenhankintaan soveltuvat pohjavesialueet.

Suunnittelumääräys

Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohja-veden määrää tai laatua.



TYÖPAikka-ALUE (tp)

Kohdemerkinnällä osoitetaan yhdyskuntarakenteen kannalta muuta merkittävää työpaikka-alueita, jolla on vähintään seudullista tai paikallista merkitystä sen toiminnan laajuuden tai sijainnin vuoksi. Alue on tarkoitettu pääasiassa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien tuotanto-, varasto- ja tilaa vievän kaupan ja muiden palvelujen alueeksi.

Suunnittelumääräys

Alueelle ei saa suunnitella sellaisia työpaikkatoimintoja, joilla on merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia lähialueille.



MAISEMAN VAALIMISEN KANNALTA MAAKUNNALLISESTI TÄRKEÄ ALUE (ma/mm)

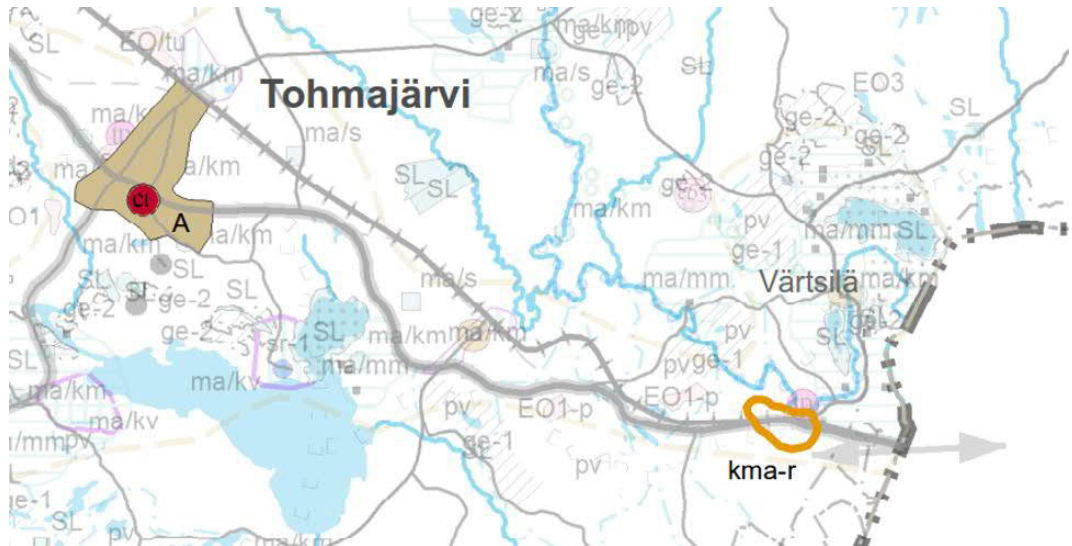
Osa-aluemerkinnällä osoitetaan maakunnallisesti merkittävät maisema-alueet.

Suunnittelumääräys

Alueen suunnittelussa ja käytössä on otettava huomioon arvokkaan maisema-alueen kokonaisuus, ominaispiirteet ja maisema-arvot sekä turvattava ja edistettävä niiden säilymistä.

Maakuntakaavan 4. vaihe

Maakuntavaltuusto hyväksyi maakuntakaavan 4. vaiheen 15.6.2015 ja kaava on vahvistettiin ympäristöministeriössä 18.8.2016. Kaavassa on käsitelty Joensuun kaupunkiseudulta taajama-alueita, teollisuus- ja työpaikkatoimintojen alueita, viheryhteystarpeita, virkistysalueita, virkistys- ja matkailupalvelujen kohteita, vierasvenesatamia, maa- ja metsätalousvaltaisia alueita, moottorirata-alueita sekä vaihtoehtoisia ampumaratoja ampumamelualueineen ja näistä aiheutuvia muutoksia voimassa olevaan maakuntakaavaan. Koko maakuntaan liittyen maakuntakaavan 4. vaiheessa käsitellään keskustatointojen alueita ja kohteita, vähittäiskaupan suuryksiköitä, merkitykseltään seudullisten vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajoja sekä kaupan enimmäismitoituksia, yksittäistä teollisuusaluetta kohdemerkinnällä ja näistä aiheutuvia muutoksia voimassa olevaan maakuntakaavaan.



Kuva 3.2. Maakuntavaltuuston hyväksymässä maakuntakaavan 4. vaiheessa on esitetty Niiralaan kaupan ja rajaliikenteen kehittämisen kohdealue (kma-r).

kma-r
KAUPAN JA RAJALIIKENTEEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE (kma-r)
 Merkinnällä osoitetaan seudullisesti merkittävää vähittäiskaupan kohdealuetta, jolla on rajaliikenteestä johtuvia ominaispiirteitä. Kaupan ja rajaliikenteen kehittämisen kohdealuemerkinnällä mahdollistetaan Niiralan kansainvälisen rajanylityspaikan läheisyyteen rakentuvan kaupallisen keskittymän muodostuminen Vt9 tien molemmille puolille. Merkinnällä ohjataan alueelle vähittäiskaupan suuryksiköjä, matkailu- ja logistiikkapalveluita ja muita palveluita ja toimintoja.

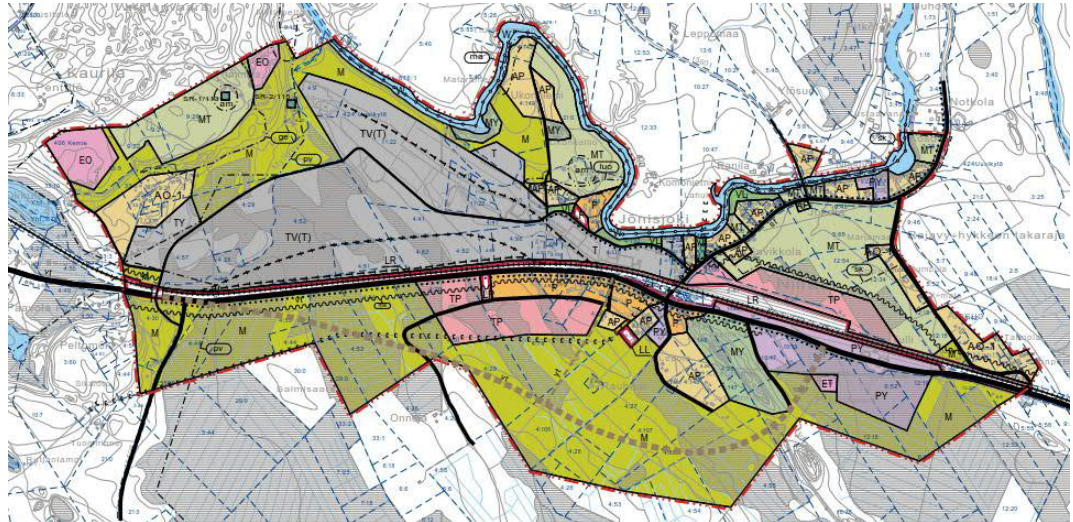
Suunnittelumääräys
 Alueen yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee varmistaa kaupan, rajaliikenteen ja muiden alueen palveluiden yhteensovittaminen. Alueelle saa sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, joiden enimmäismitoitus on 25 000 k-m². Enimmäismitoitukseen lasketaan mukaan kaikki olemassa oleva ja uusi kaupan kerrosala.

Maakuntakaava 2040

Pohjois-Karjalan maakuntahallitus käynnisti 21.12.2015 Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 laatimisen. Maakuntakaavatyö on luonteeltaan kokonaismaakuntakaavan tarkistus, tavoitteena on saattaa maakuntakaava ajan tasalle ja yksiin kansiin. Maakuntakaavatyössä käydään läpi aiempien vaihemaakuntakaavojen ajantasaisuus. Näiden tarkistusten ohella kaava tulee sisältämään myös uusia maankäyttöteemoja. Maakuntakaava 2040 osallistumis- ja arviointisuunnitelma hyväksyttiin maakuntahallituksessa 20.6.2016.

3.2.2. Niiralan osayleiskaava

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt voimassa olevan Niiralan osayleiskaavan 12.12.2006 (3§). Siinä osayleiskaavan tarkistuksen alue on merkitty teollisuuden ja varastoinnin alueeksi (TV, T) työpaikka-alueeksi (TP), palveluiden ja hallinnon alueeksi (P) sekä pientalovaltaisiksi alueeksi (AP). Raja-asema on merkitty julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi (PY). Maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M) valtatie 9 eteläpuolelle on merkitty ohjeellinen uusi tielinjaus valtatielle. Valtatie pohjoispuolelle on merkitty olemassa oleva Venäjälle menevä päärata. Osayleiskaavan tarkistusalueen länsipäässä on tärkeää tai vedenhankintaan soveltuvaa pohjavesialuetta (pv).

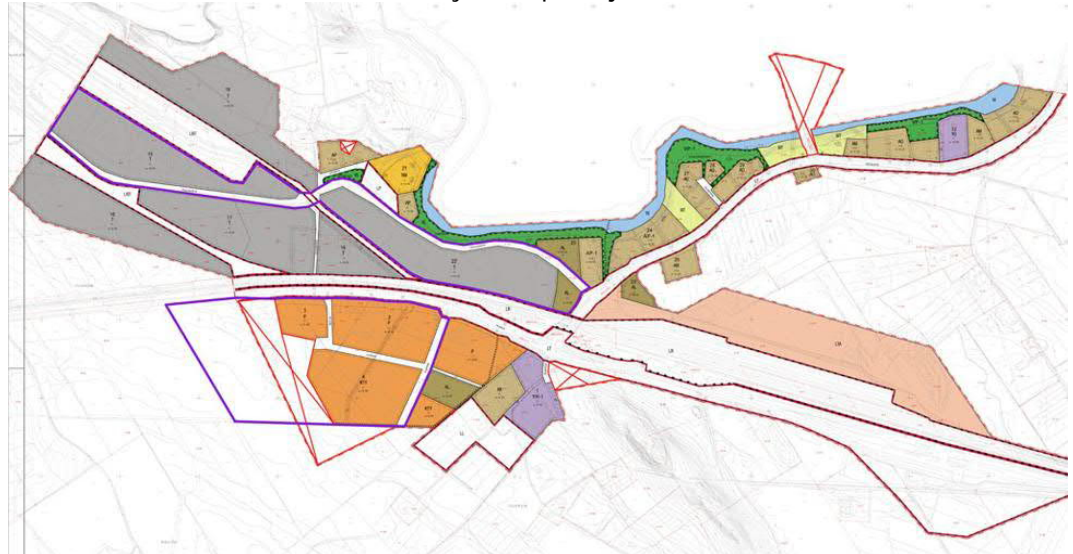


Kuva 3.3. Voimassa oleva Niiralan osayleiskaava.

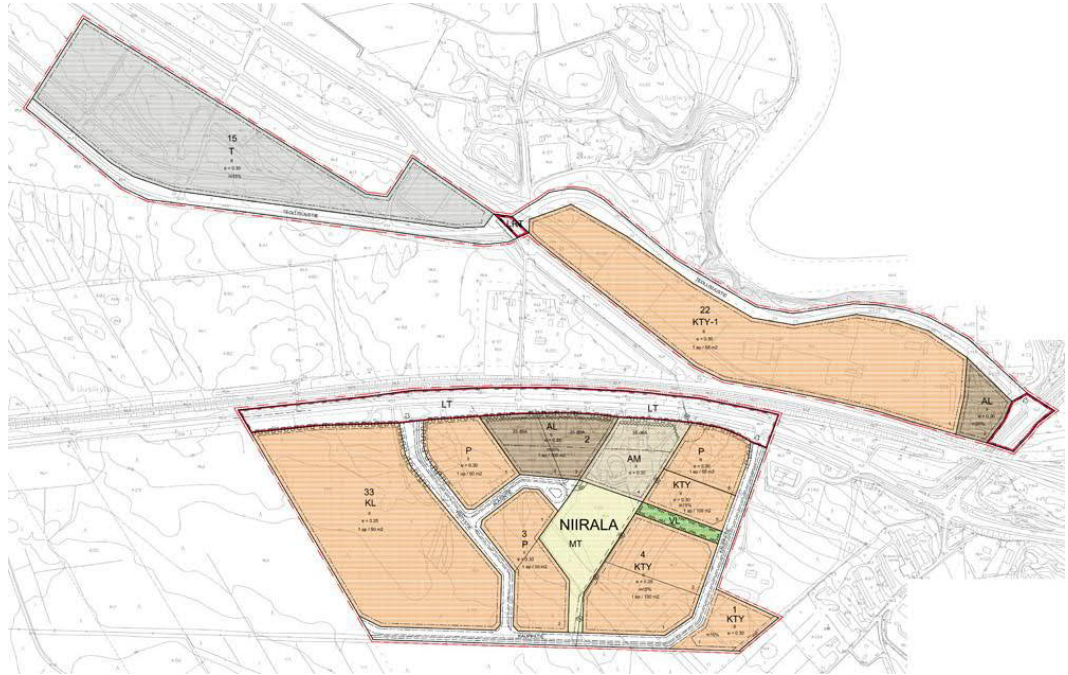
3.2.3. Asemakaava

Tohmajärven kunnanvaltuusto on hyväksynyt Niiralan asemakaavan 25.6.2012 (48§). Asemakaavaan on merkitty teollisuusrakennusten korttelialueet (T), palvelurakennusten korttelialueet (P), liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä tuottamattomien teollisuusrakennusten korttelialueet (KTY). Asumisen korttelialueet (AO, AP ja AL) on esitetty jo rakentuneen tilanteen mukaisesti pääasiassa Jänisjoen varteen. Jänisjoen varteen on osoitettu myös lähivirkistysaluetta (VL).

Niiralan asemakaavan osittainen muutos ja laajennus on hyväksytty kunnanvaltuustossa 15.6.2015 (16§). Asemakaavaa laajennettiin kunnan omistukseensa hankkimalle maa-alueelle, jolle tavoitteena on tulevaisuudessa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkö. Lisäksi palvelurakennusten korttelialueita (P), liikerakennusten korttelialueita (KL) ja liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (KTY) rajattiin kunnan omistamalle maalle siten, että ne nopeasti toteutettavissa kysynnän kasvaessa. Valtatien 9 pohjoispuolella teollisuus- ja varistorakennusten korttelialuetta (T) muutettiin liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä tuottamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (KTY-1) siten, että korttelialueelle sallitaan myös kaupan sijoittaminen.



Niiralan asemakaava, kunnanvaltuusto hyväksynyt 25.6.2012 (48§).



Niiralan asemakaavan muutos ja laajennus, kunnanvaltuusto hyväksynyt 15.6.2015 (16§).

3.3. Suunnittelualuetta koskevat projektit ja hankkeet

3.3.1. Niirala – portti itään ja länteen -hanke ja Niiralan master plan

Keski-Karjalan Kehitysyhtiö KETI Oy:ssä on meneillään "Niirala – portti itään ja länteen" -hanke, jonka tarkoituksena on luoda uutta liiketoimintaa ja liiketoimintamalleja Niiralan rajanylityspaikan vaikutusalueelle sekä kehittää toimintaympäristöä uutta yritystoimintaa mahdollistavaksi. Tavoitteena on myös Niiralan rajanylityspaikan henkilö- ja tavara-liikennemahdollisuuksien tunnettavuuden lisääminen sekä kuljetuskäytävän kehittäminen Venäjän logistiikkaan. Hankkeen ensisijaiset kohderyhmät ovat kaupalliset ja palvelualan toimijat sekä teollisuusalan ja logistiikan toimijat. Niirala –portti itään ja länteen –hanke ajoittuu vuosille 2015-2017. Hanketta edelsi Keti Oy:n hallinnoima hanke "9-tien vaikutusalueen yritystoiminnan kehittäminen", jonka tuotoksia hyödynnetään nykyisessä hankkeessa.

Teollisuuden, logistiikan ja palvelualojen toimintaympäristön yksityiskohtaisemman suunnittelun pohjaksi "Niirala –portti itään ja länteen" -hankkeessa on laadittu Niiralan masterplan (Keski-Karjalan Kehitysyhtiö Oy, YY-Optima Oy, 2015-2016). Kehittämisen strategiset linjaukset master planissa ovat avainasiakkaiden ja kohderyhmien kartoittaminen sekä visio Niiralasta vuonna 2025 ja konkreettiset toimintasuunnitelmat sen toteuttamiseksi. Master planissa on esitetty myös visionääriset havainnekuvat Niiralan alueesta vuonna 2025. Master plan toimii yhtenä strategisena lähtökohdana myös osayleiskaavoitukselle, asemakaavoitukselle sekä yksityiskohtaisille maankäytönsuunnitelmille.

ja, joita ei muuten kunnan palvelutarjonnassa ole saatavilla. Rajan läheisyydessä sijaitseva kauppa poikkeaa luonteeltaan selvästi esim. keskusta-alueilla ja keskusten tuntumassa olevasta kaupasta siten, että lähes kaikki asiointi perustuu rajaliikenteeseen ja venäläisten ostovoimaan. Näin ollen sillä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia Tohmajärven kuntakeskuksen kaupan toimintaan. Toisaalta myös Tohmajärven kuntakeskuksen kaupan palvelutarjontaa on tarkoitus vahvistaa.

3.3.3. Valtatien 9 parantaminen välillä Onkamo-Niirala

Niiralan rajanylityspaikan liikenteen kasvu ja ajoittaiset ruuhkauhput sekä ennusteet liikenteen tulevasta kehityksestä mm. Suomen ja Venäjän mahdollisen viisumivapauden vuoksi ovat edellyttäneet valtatiellä ja raja-asemalla toteutettavia tie- ja liikennejärjestelymuutoksia sekä rajatarkastusten sujuvuuden parantamista.

Valtatien 9 perusparantaminen

Valtatielle 9 on perusparannettu Niiralan kohdalla kesällä ja syksyllä 2014. Perusparannuksen yhteydessä rakennettiin asemakaavan muutos- ja laajennusalueen kohdalle valtatie keskiviivan eteläpuolelle uusi rekkakaista, jonka rakentamisen takia valtatie on levennetty vuoroin etelä- ja pohjoispuolelle vallitsevan maankäytön mukaan. Valtatien suunnassa Värtsiläntien liittymäalueen suojatieylitysten kohdalle on tehty keskikorokkeet. Valtatien rakennetta on myös parannettu paikoitellen.

Yritystien liittymä

Kesällä rakennettiin vuonna 2015 hyväksytyn Niiralan asemakaavan muutoksen ja – laajennuksen mukainen Yritystien liittymä valtatielle sen eteläpuolelle.

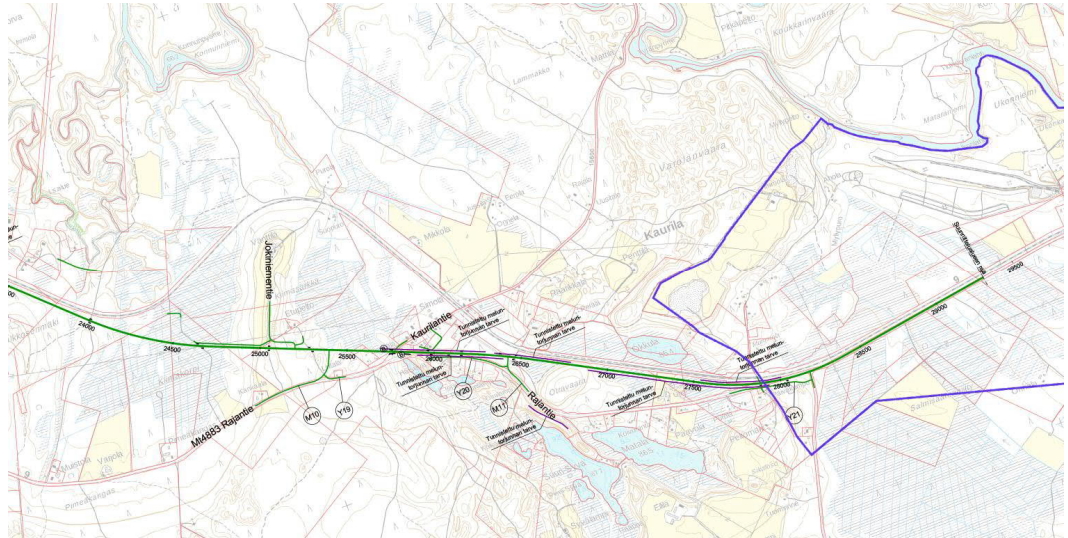
Valtatien 9 uusi linjaus

Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on aloittanut yleissuunnitelman laatimisen valtatie 9 välille Onkamo – Niirala Tohmajärvellä. Hankkeessa on päätetty soveltaa ympäristövaikutusten arviointimenettelyä (YVA -menettelyä), joka on toteutettu ennen yleissuunnitelman laatimista. Suunnittelun tarkoitus on selvittää tieosuuden parantamistarpeet rajaliikenteen lisääntyessä. Tavoitteena on suunnitella tieosuudelle yhtenäinen, kasvavaa liikennettä palveleva laatutaso. Valtatien parantaminen on välttämätöntä, sillä tietä ei ole mitoitettu nykyliikenteelle saati ennustetun kaltaiselle liikennemäärille. Hankkeella tulee olemaan suuri vaikutus Niiralan rajanylityspaikan, Värtsilän taajaman ja Tohmajärven kuntakeskuksen kehitykseen. Hanke toteutettaneen kahdessa vaiheessa. Ensimmäisenä toteutetaan todennäköisesti väli Tohmajärvi - Niirala.

Pohjois-Savon ELY-keskus on valinnut kesäkuussa 2017 yleissuunnitelman pohjaksi valtatie järeän parantamisen ratkaisun (tiedote 8.6.2017). Valtatiestä tulee siten kaksikaitainen yksittäisin ohituskaistoin varustettu väylä, jossa liittymien määrä on minimoitu. Valtatie järeä parantaminen vähentää merkittävästi onnettomuuksia ja häiriötön valtatie palvelee sekä rajaliikennettä että paikallista liikkumista.

Valtatien 9 yleissuunnitelman alue rajoittuu Niiralassa voimassa olevan asemakaavan rajaukseen. YVA-menettelyn linjausvaihtoehdoista on Kaurilassa valittu vaihtoehto C.

Voimassa olevassa Niiralan osayleiskaavassa on kuitenkin varauduttu uuteen raja-asemaan ja sille johtavaan tieyhteyteen. Uusi raja-asema sijoittuisi nykyisen raja-aseman eteläpuolelle ja sinne johtava valtatieyhteys tulisi kulkemaan nykyisen asemakaavoitetun alueen eteläpuolitse. Valtatie ko. uusi yhteystarve sisällytetään myös osayleiskaavan tarkistukseen.



Ote valtatie 9 yleissuunnitelman YVA-menettelyssä valitun vaihtoehdon C yleissuunnitelmapakartasta. Osayleiskaavan tarkistusalueen rajaus sinisellä. (Lähde: Pohjois-Savon ELY-keskus, 2018)

3.3.4. Rakennusjärjestys

Tohmajärven kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 23.9.2013 (67 §).

3.3.5. Pohjakartta

Osayleiskaavan tarkistuksen pohjakarttana on käytetty maanmittauslaitoksen ajantasais- ta maasto- ja rajatietokantaa.

4. OSAYLEISKAAVAN TARKISTUKSEN TAVOITTEET

4.1. Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet

4.1.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Osayleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon Valtioneuvoston vuonna 2000 laati- mat ja vuonna 2009 tarkastamat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Valtakunnal- liset alueidenkäyttötavoitteet on jaettu yleis- ja erityistavoitteisiin sen perusteella, mil- laisia alueidenkäyttöä ja sen suunnittelua ohjaavia vaikutuksia niillä on. Yleistavoitteet tulee ottaa huomioon maakuntakaavoituksessa ja muussa maakunnan suunnittelussa, yleiskaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Erityistavoitteet koskevat kaikkea kaavoitusta, mikäli tavoitetta ei ole erityisesti kohdennettu koskemaan vain tiet- tyä kaavatasoa.

Valtakunnallisten alueidenkäytön yleistavoitteet ovat

- Toimiva aluerakenne
- Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
- Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
- Toimivat yhteysverkostot ja energiahuolto
- Luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet

Niiralan osayleiskaavan tarkistuksessa korostuvat yleistavoitteista erityisesti toimiva aluerakenne sekä toimivat yhteysverkostot ja energiahuolto.

Aluerakennetta tulee kehittää verkottuvana hyviin liikenneyhteyksiin perustuvana kokonaisuutena. Erityisesti harvaan asutuilla alueilla tulee kiinnittää huomiota jo olemassa olevien rakenteiden hyödyntämiseen sekä elinkeinotoiminnan ja muun toimintapohjan monipuolistamiseen. Niiralassa tämä tarkoittaa mm. olemassa olevien valtakunnallisesti merkittävien valtatie- ja rautatieyhteyden hyödyntämistä liikenneyhteyksinä uusia palvelu-, teollisuus- ja työpaikka-alueita osayleiskaavan tarkistukseen osoitettaessa. Alueidenkäytössä on turvattava valtakunnallisesti merkittävien ratojen ja maanteiden jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet. Valtakunnallisen energianhuollon kannalta merkittävät voimajohtojen linjaukset on otettava suunnittelussa huomioon.

Valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin sisältyy myös tavoite rajavalvonnan tarpeiden ja toimintamahdollisuuksien turvaamisesta.

4.2. Tohmajärven kunnan tavoitteet

Tohmajärven kunta haluaa hyödyntää rajaliikenteen mahdollisuuksia ja varautua kasvavaan kaupan sekä teollisuuden ja tuotannon rakennuspaikkojen kysyntään hyvissä ajoin. Vuonna 2015 hyväksyttiin [redacted] omistukseensa hankkimalle maa-alueelle valtatie- eteläpuolelle asemakaavan muutos ja laajennus kaupan palveluja varten. Asemakaavalla mahdollistettiin kaupan sijoittuminen myös valtatie- pohjoispuolelle rakennettujen teollisuusrakennusten korttelialueille.

Ympäristöministeriön vahvistamaan Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 4. vaiheeseen on Niiralaan merkitty kaupan ja rajaliikenteen kehittämisen kohdealue (kma-r). Merkinällä osoitetaan seudullisesti merkittävä vähittäiskaupan kohdealue, jolla on rajaliikenteestä johtuvia ominaispiirteitä. Tohmajärven kunnalla on tavoitteena muuttaa Niiralassa asemakaavaa ko. suuryksikköä varten. Asemakaavan muuttaminen vaatii vanhentuneen osayleiskaavan tarkistusta.

Niiralan osayleiskaavaa tarkistetaan myös muutostarpeita omaavilla raja-aseman (PY) sekä osayleiskaavaan osoitettujen teollisuuden ja varastoinnin alueilla (T, TV) sekä työpaikkojen alueilla (TP). Osayleiskaavan tarkistuksen alueelle laaditaan osayleiskaavatyön yhteydessä hulevesien käsittelyn yleissuunnitelma.

Osayleiskaavan rajausta tarkistetaan kaavan eteläosassa.



Kahvila/myymälä [redacted] valtatie- varressa Niiralassa. (Valokuva: © [redacted], Rejlers Finland Oy)

4.3. Liikenteelliset tavoitteet

Liikenteellisinä tavoitteina on ottaa huomioon valtatie 9 asema valtakunnallisena pääväylänä sekä rautatie ratapihoineen. Tavoitteena on myös ottaa huomioon valtatie vuonna 2014 toteutettu valtatie perusparantaminen sekä Yritystien vuonna 2016 rakennettu liittymä valtatielle. Tavoitteena on ottaa myös huomioon tarkistettavassa osayleiskaavassa esitetty valtatie uusi yhteystarve Niiralan eteläpuolella siten, että palvelujen ja työpaikkojen alueet ovat luontevasti liitettävissä sekä nykyiseen valtatiehen että osayleiskaavan tarkistuksessa osoitettuun valtatie uuteen yhteystarpeeseen.

4.4. Rajavartiolaitoksen ja tullin tavoitteet

Rajavartiolaitoksen ja tullin tavoitteena osayleiskaavan tarkistukselle on vartta riittävästi tilaa sekä nykyisille että laajeneville toiminnoille. Helikopterin laskeutumiselle ja nousulle mahdollisuus rajavartiolaitoksen asuinrakennusten eteläpuolella tulee säilyttää. Lisääntyvään rajaliikenteeseen tulee varautua osoittamalla osayleiskaavaan sujuva tieverkosto mukaan lukien valtatie 9 uusi yhteystarve nykyisen valtatie eteläpuolella.

5. OSAYLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

5.1. Osayleiskaavan tarkistuksen tarve

Tohmajärven kunta haluaa hyödyntää rajaliikenteen mahdollisuuksia ja varautua kasvavaan kaupan rakennuspaikkojen kysyntään hyvissä ajoin. Maakuntakaavan 4. vaiheessa on esitetty Niiralaan kaupan ja rajaliikenteen kehittämisen kohdealue, jolla ohjataan alueelle vähittäiskaupan suuryksiköjä, matkailu- ja logistiikkapalveluita ja muita palveluita ja toimintoja. Jotta vähittäiskaupan suuryksikkö voidaan osoittaa asemakaavaan, tulee myös Niiralan osayleiskaavaa tarkistaa.

Tarvetta on myös nykyisen osayleiskaavan teollisuuteen ja varastointiin sekä työpaikoille varattujen alueiden uudelleenjärjestämiseksi ja sisäisen tieverkon tarkentamiseksi..

5.2. Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Tohmajärven kunnanhallitus päätti käynnistää Niiralan osayleiskaavan tarkistuksen kokouksessaan 15.2.2016 (§50). Aloituskokous pidettiin kunnassa 17.6.2016.

5.3. Osallistuminen ja yhteistyö

5.3.1. Osalliset

Osallisia ovat alueen kiinteistöjen omistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisia ovat:

Asukkaat ja maanomistajat

- alueen ja lähiympäristön asukkaat ja yritykset
- alueen ja lähiympäristön maanomistajat

Kunnan hallinto ja viranhaltijat

- kunnanhallitus ja kunnanvaltuusto
- ympäristölautakunta
- kaavoitus-, ympäristö- ja teknisten asioiden vastuhenkilöt

Viranomaiset

- Pohjois-Karjalan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pohjois-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Pohjois-Karjalan maakuntaliitto

- Liikennevirasto
- Pohjois-Karjalan ympäristöterveys
- Rajavartiolaitos, Pohjois-Karjalan rajavartiosto
- Suomen Tulli, Imatran tullitoimipaikka
- Museovirasto

Muut osalliset

- Keski-Karjalan Kehitysyhtiö Oy
- Pohjois-Karjalan Sähkö Oy
- Tohmajärven kunnan vesihuoltolaitos
- Pohjois-Karjalan pelastuslaitos
- Tohmajärven kunnan kuntatekniikan päällikkö
- Keski-Karjalan luonto ry

5.3.2. Vuorovaikutusmenettelyt

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä koko kaavaprosessin ajan. Osayleiskaavan tarkistusluonnoksen nähtävilläolosta kuulutetaan paikallislehdessä ja kunnan verkkosivuilla. Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteitään kaavaluonnoksesta sen ollessa julkisesti nähtävillä. Luonnosvaiheesta järjestetään viranomaisneuvottelu. Osayleiskaavan tarkistusluonnoksesta pyydetään tarvittavat viranomaislausunnot.

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen pohjalta laadittu osayleiskaavan tarkistusehdotus asetetaan julkisesti nähtävillä ja siitä pyydetään tarvittavat lausunnot. Asemakaavaehdotuksen nähtävillä olosta kuulutetaan paikallislehdessä ja kunnan verkkosivuilla. Ehdotus on nähtävillä Tohmajärven kunnantalolla 30 päivän ajan. Osalliset voivat nähtävillä olon aikana tehdä kaavaa koskevia muistutuksia. Kaavaehdotuksesta jätettyihin muistutuksiin laaditaan vastineet ja tarvittaessa kaavaehdotusta tarkistetaan. Ehdotusvaiheesta järjestetään viranomaisneuvottelu.

Osayleiskaavan tarkistuksen hyväksyy Tohmajärven kunnanvaltuusto. Päätöksestä on mahdollista valittaa Itä-Suomen hallinto-oikeuteen.

Kaavoituksen eri vaiheista tiedotetaan ilmoituksella paikallislehdessä, kirjeitse osallisille sekä Tohmajärven kunnan verkkosivuilla.

5.3.3. Osayleiskaavan tarkistusluonnos nähtävillä

Osayleiskaavan tarkistusluonnos oli nähtävillä 7.11.-7.12.2016. Luonnoksesta saatiin yhdeksän lausuntoa ja yksi mielipide. Kooste lausunnoista ja mielipiteistä sekä kaavoittajan vastineet ovat liitteenä 5.

5.3.4. Osayleiskaavan tarkistusehdotus nähtävillä

Teksti laaditaan kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen.

5.3.5. Viranomaisyhteistyö

Aloituvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin Pohjois-Karjalan ELY-keskuksessa Joensuuissa 21.4.2016. Luonnosvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin Pohjois-Karjalan ELY-keskuksessa 22.2.2017. Muistio neuvottelusta on liitteenä 6. Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu pidetään kaavan tarkistusehdotuksen nähtävilläolon jälkeen.

6. OSAYLEISKAAVAN KUVAUS

6.1. Yleiskuvaus

Niiralan osayleiskaavan tarkistuksen rakenne pohjautuu olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja vuonna 2015 hyväksytyyn Niiralan asemakaavan muutokseen ja laajennukseen. Valtatien eteläpuolen palvelujen ja hallinnon alueiden rajaukset vastaavat voimassa olevaa asemakaavaa samoin valtatie pohjoispuolella Teollisuustien varressa sijaitsevat teollisuuden ja kaupan alueet. Valtatien eteläpuolelle on varattu alue vähittäiskaupan suuryksikköä varten.

Voimassa olevan osayleiskaavan teollisuusalueiden rajauksia ja tieverkkoa on tarkistettu ja osa teollisuusaluemerkinnöistä on muutettu teollisuuden, varastoinnin ja logistiikan palvelujen alueiksi (T-log) ja työpaikka-alueeksi (TP). Valtatielle on osoitettu edelleen uusi yhteystarve nykyisen valtatie eteläpuolelle. Tullin ja rajavartiolaitoksen nykyiset toiminnot on otettu huomioon osayleiskaavan tarkistuksessa ja laajentamistarpeet on huomioitu aluevarauksin. Osayleiskaavan tarkistukseen on osoitettu luontoselvityksessä esitetyt arvokkaat luontokohteet.

6.2. Aluevaraukset

6.2.1. Teollisuus- ja varastoalueet (T, TY, T-log)

T

Teollisuuden ja varastoinnin alueet (T) sijoittuvat osayleiskaavan tarkistuksessa valtatie pohjoispuolelle. T-alueet on osoitettu potentiaalisille paikoille hyvien liikenneyhteyksien varten. Osa T-alueista on jo rakennettu. Samoin osa T-alueille osoitetuista pistoraiteista on rakennettu.

TY

Teollisuusalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY) on varattu yksi kiinteistö osayleiskaavan tarkistusalueen länsiosasta nykyisen asutuksen ja radan välistä.

T-log

Teollisuus-, varasto- ja logistiikan palvelujen alueiksi (T-log) on varattu alueet välittömästi rautatie pohjoispuolelta hyvien liikenneyhteyksien varrelta. Alueille on osayleiskaavassa merkitty pääradalta erkaneva sivuraide.

6.2.2. Kaupallisten palvelujen alue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM)

KM

Osayleiskaavan tarkistukseen on osoitettu alue vähittäiskaupan suuryksikköä varten (KM) maakuntakaavan mukaisesti. KM-alue sijaitsee vuonna 2015 hyväksytyyn Niiralan asemakaavamuutoksen ja –laajennuksen alueella.

6.2.3. Palvelujen ja hallinnon alueet (P)

P

Palvelujen ja hallinnon alueiksi (P) on osoitettu alueet, joille on mahdollista sijoittaa mm. kaupan palveluita. P-alueet noudattavat vuonna 2015 hyväksytyyn asemakaavamuutoksen ja –laajennuksen kaupalle ja varattujen korttelialueiden rajauksia.

6.2.4. Työpaikka-alueet (TP)

TP

Työpaikka-alueita (TP) on osoitettu palvelujen ja hallinnon alueiden jatkeeksi sekä valtatie etelä- että pohjoispuolelle. Lisäksi laajahko työpaikka-alue on osoitettu Niiralan rautapiha-alueen pohjoispuolelle.

6.2.5. Julkisten palvelujen ja hallinnon alueet (PY)

PY

Rajavartiolaitoksen ja tullin alueet on osoitettu osayleiskaavan tarkistukseen merkinnällä PY, julkisten palvelujen ja hallinnon alue. PY-merkinnällä on osoitettu rajavartiolaitoksen toimitilojen alue valtatie eteläpuolella lähellä Värtsiläntien ja valtatie risteystä. Lähelle valtakunnan rajaa on osoitettu riittävästi nykyistä ja laajennusaluetta tullin ja rajavartiolaitoksen tarpeisiin, mm. lisärakennukselle ja ajoneuvokaistojen järjestelyille.



Rajavartiolaitoksen toimitilarakennus valtatie eteläpuolella. (Valokuva: © Rejlers Finland Oy)

6.2.6. Asumisen alueet (A-1, AP)

A-1

Osayleiskaavaan on lisäksi osoitettu valtatie pohjoispuolelle Värtsiläntien ja Teollisuustien risteuksen tuntumaan asuntoalue, jolla saa harjoittaa pienimuotoista ympäristöhäiriötä tuottamatonta liiketoimintaa (A-1). Liiketoiminta voi olla palveluja, korttelialueelle voi sijoittaa esim. parturikampaamon tai toimistotilaa.

AP

Pääosa kaavaan osoitetuista asuntoalueet ovat olemassa olevia pientalokeskittymiä. Poikkeuksena Ukonniemen voimassa olevan osayleiskaavan mukainen pienialainen asuinalue. Pientalovaltaiset asuinalueet (AP) sijaitsevat valtatie eteläpuolella lähellä Jylmänrinnettä, Ukonniemessä sekä suunnittelualueen länsiosassa lähellä Immolan tilan peltoalueita. Asuinalueille on annettu kaavamääräys: Uusien rakennuspaikkojen pinta-ala tulee olla vähintään 5 000 m².

6.2.7. Erityisalueet (ET, EO)



Yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET) on merkitty lähellä valtakunnanrajaa valtatie eteläpuolella sijaitseva jätevedenpuhdistamon alue.



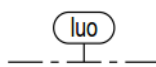
Maa-ainesten ottoalueiksi (EO) on merkitty ne alueet, joilla on voimassa oleva maa-ainesten ottolupa.

6.2.8. Virkistysalueet (VL)



Lähivirkistysalueiksi (VL) on merkitty pienialaisia metsäisiä alueita valtatie pohjoispuolen teollisuusalueen ja asutuksen väliin.

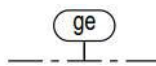
6.2.9. Luontokohteet (luo, MY, ge)



Arvokkaat luontokohteet on merkitty osayleiskaavan tarkistukseen luontoselvityksessä määriteltyjen mukaisina. Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeiksi alueiksi (luo) on merkitty Myllypuron lehto, Ukonniemen kärjen tuore lehto, Ukonkallio sekä Ukonniemen peltoalueen eteläpuolella sijaitseva puronotkelma liito-oravan elinalueena.

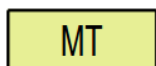


Maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueiksi, jolla on erityisiä luontoarvoja (MY) on merkitty Jänisjoen varren rakentamattomat alueet, Jylmänrinteen jyrkimmät kohoumat sekä entinen laidunmetsä valtatie ja Santamäentien risteysalueen tuntumassa.

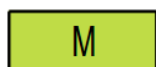


Varolanvaaralle osayleiskaava-alueen länsiosaan on merkitty arvokas harjualue (ge). Rajaus perustuu POSKI-projektissa (pohjavesien suojelun ja kiviaineshuollon yhteensovittaminen) määriteltyyn rajaukseen.

6.2.10. Maa- ja metsätalousalueet (MT, M)



Maatalousalueiksi (MT) on merkitty kaikki viljelykäytössä olevat peltoalueet.



Maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueiksi (M) on merkitty kaikki talousmetsät, joille ei suuntaudu rakentamistarvetta.

6.2.11. Pohjavesialueet (pv)

Koukkarinvaaran ja Varolanvaaran pohjavesialueet on merkitty osayleiskaavan tarkistukseen merkinnällä pv. Pohjavesialueiden rajaukset vastaavat MML paikkatietoaineiston rajauksia.

6.3. Liikenne

6.3.1. Liikennealueet (LT, LP, LR, LL)

Kantatie 70 (Värtsiläntie) sekä muut olemassa olevat tiet on merkitty nykyisille paikoilleen. Uusia yhdysteitä on osoitettu valtatie pohjoispuolen teollisuusalueille ja valtatie eteläpuolen palvelujen ja työpaikkojen alueille.

Valtatien uusi yhteystarve on osoitettu yhteystarvemerkinällä, samoin valtatie uuden linjauksen toteutumisen jälkeen syntyvät yhteysteiden yhteystarpeet ja eritasoristeystarpeet. Valtatie uuden linjauksen ja sen vaatimien yhdysteiden ja eritasoristeyksien tarve on siis tässä osayleiskaavan tarkistuksessa todettu, mutta uuden valtatie linjauksen sijaintiin tai toteutumiseen liittyy niin huomattavaa epävarmuutta, että edes ohjeellisen tielinjauksen osoittaminen osayleiskaavan tarkistukseen ei ole mahdollista eikä tarkoituksenmukaista. Yhteystarvemerkinällä osoitetaan teitä, joilla tulee mahdollisesti olemaan tarve tulevaisuudessa, mutta joiden sijaintia tai suhdetta muuhun maankäyttöön ei ole tutkittu ja joiden toteuttaminen merkitsee sellaisia lähialueen maankäytön ja yhdyskuntarakenteen järjestelyjä, joita ei vielä pystytä riittävän täsmällisesti määrittämään.

Maantielain 17 §:n mukaan tien "yleissuunnitelman ja tiesuunnitelman tulee perustua maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseen oikeusvaikutteiseen kaavaan, jossa maantien sijainti ja suhde muuhun alueiden käyttöön on selvitetty." Pelkän yhteystarvemerkinän perusteella tietä ei siis voi ryhtyä suunnittelemaan tai toteuttamaan. Valtatie 9 uuden linjauksen toteutuminen ei ole vielä ajankohtainen, vaan sen toteutuminen kytkeytyy Niiralan raja-aseman ja tullin toimintojen sekä rajaliikenteen mahdolliseen kasvuun. Jos valtatie uuden linjauksen suunnittelu/toteuttaminen tulee tulevaisuudessa ajankohtaiseksi, se vaatii uuden osayleiskaavan tarkistuksen laatimista tarkkoine liikenteellisine tarkasteluineen ja vaikutusten arviointineen sekä osallisten kuulemisineen. Samoin myös yhdysteiden ja eritasoristeyksen paikat ja mitoitus tarkentuvat vasta kun valtatie toteuttaminen tulee ajankohtaiseksi.

Niiralan ratapihan pohjoispuoliselle työpaikka-alueelle on yhteys Värtsiläntien kautta. Valtatie eteläpuoliset alueet on tarvittaessa yhdistettävissä valtatie uuteen linjaukseen. Valtatie varteen sen eteläpuolelle on osoitettu kevyen liikenteen väylän yhteystarve. Moottorikelkkareitti on osoitettu nykyiselle paikalleen. melnsuojaustarve on esitetty valtatie eteläpuolisille palvelujen, työpaikkojen ja asumisen alueille.

Valtatie 9 tiealue on merkitty kaavakarttaan punaisin rajausviivoin.

LP

Pysäköintitiealue lähellä teollisuusaluetta ja Jänisjoen Tuvat -majoitusliikettä on merkitty yleiseksi pysäköintialueeksi (LP).

LR

Rautatie liikennealue (LR) on merkitty osayleiskaavan tarkistukseen pohjakartan rajojen mukaisena.

LL

Rajavartiolaitoksen helikopterin laskeutumisalue valtatie eteläpuolella laitoksen toimitilojen tuntumassa on merkitty lentoliikenteen alueeksi (LL).

Jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon rautatiekuljetuksista aiheutuva melu ja värinä. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida liikennemäärien kasvaessa myös radan ja muiden tieväylien risteämisen turvallisuuden varmistaminen sekä radan estevaikutukset.



Värtsiläntien alikulku. (Valokuva: © [redacted], Rejlers Finland Oy)

6.4. Palvelujen ja hallinnon alueen mahdollinen laajenemisaue

Palvelujen ja hallinnon mahdollinen laajenemissuunta (P-res) on osoitettu valtatie eteläpuolelle välittömästi vähittäiskaupan suuryksikölle varatun alueen (KM) tuntumaan. Laajennusalueet on tarvittaessa liitettävissä yhdystiellä valtatie uuteen linjaukseen.

6.5. Rakennussuojelukohteet

Kaavakarttaan on merkitty rakennussuojelukohteiksi seuraavat rakennukset:

Tila ja kohde	Kaavakartan merkintä/kohdenumero
[redacted], päärakennus ja navetta	SR-1 / 1
[redacted], päärakennus ja navetta	SR-1 / 2
[redacted] entiset asuinrakennukset	SR-1 / 3
[redacted], asuinrakennus ja navetta/varastorakennus	SR-2 / 4

SR-1/2 RAKENNUSSUOJELUKOHDE.
Kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti tai maisemakuvan kannalta arvokas rakennus tai rakennusryhmä. Alueella olevia rakennuksia ei saa purkaa. Rakennuksissa suoritettavien toimenpiteiden ja uudisrakentamisen tulee olla sellaisia, että rakennusten ja pihapiirien erityiset arvot säilyvät. Ennen toimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle sekä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen. Numerointi viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon (kappale 6.5. Rakennussuojelukohteet).

SR-2/4 RAKENNUSSUOJELUKOHDE.
Kulttuurihistoriallisesti, rakennushistoriallisesti ja maisemakuvan kannalta arvokas rakennus tai rakennusryhmä. Rakennuksissa suoritettavien toimenpiteiden ja uudisrakentamisen tulee olla sellaisia, että rakennusten ja pihapiirien erityiset arvot säilyvät. Ennen toimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle sekä elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen. Numerointi viittaa kaavaselostuksen kohdeluetteloon (kappale 6.5. Rakennussuojelukohteet).

Alueiksi, jolla ympäristö säilytetään on merkitty VR:n entisten asuinrakennusten alue (P/s) sekä rajavartiolaitoksen toimitila-alue (PY/s) ja asuinalue (AP/s).

/s ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN.
Alueella tehtävät korjaus- ja muutostyöt sekä uudisrakentaminen on suunniteltava siten, että rakennuskokonaisuuden kulttuurihistorialliset ja rakennustaiteelliset arvot eivät heikkene.

6.6. Hulevesien käsittely

Hulevesien käsittelystä on laadittu osayleiskaavan tarkistustyön yhteydessä hulevesien hallinnan yleissuunnitelma, jossa tutkitaan vaihtoehtoisia menetelmiä toteuttaa Niiralan alueen hulevesijärjestelmä siten, että suurin osa vesistä voidaan käsitellä syntypaikalla. Tavoitteena on viivyttää veden kulkua vastaanottaviin vesistöihin ja maastoalueisiin sekä parantaa huleveden laatua. Selvityksessä esitetään hallintamenetelmät, joilla rankkasadetilanteissa estetään hulevesien tulviminen. Luonnonmukaiset hulevesien hallintamenetelmät sovitetaan osaksi rakentuvaa ympäristöä.

Valtatien, rautatien ja niiden pohjoispuolelle sijoittuvien rakentamisalueiden kuivatusvesien purkusuunta on Jänisjoen suunta. Alueiden kuivattaminen rakentamista varten sekä piha-alueiden kuivattaminen edellyttää alueellisen hulevesiviemäriverkoston rakentamista. Verkosto (hulevesiputket, laskuojat) rakennetaan tonttijaon mukaisesti purkusuuntana Myllypuro ja Jänisjoki. Esteettömien kulkureittien muodostamiseksi alueella tulee tehdä ojien perkausta ja puuston raivausta.

Valtatien eteläpuolella hulevedet johdetaan ojiin ja edelleen valtatie ja rautatien alitse laskuojiin. Hulevesiä viivytetään virtaamien tasaamiseksi (laskeutusaltaat, kasettikeräys). Vettä läpäisemättömillä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Kaavakarttaan on merkitty alueellisen viivytysaltaan paikka valtatie eteläpuolelle:



ALUEELLINEN HULEVESIEN VIIVYTYSALLAS.

Alue tulee varata hulevesien käsittelyä varten toteutettavalle kosteikolle, laskeutusaltaalle tai lammikolle.

Hulevesien johtamisessa Jänisjokeen tulee kiinnittää erityistä huomiota luontoarvoihin ja Jänisjoen rantatöyrään eroosioherkkään maaperään. Hulevesien hallinnan yleissuunnitelmaluonnos on liitteenä 4.

6.7. Osayleiskaavamerkinnot ja -määräykset

Osayleiskaavan tarkistuksessa on käytetty ympäristöministeriön 31.3.2000 antaman asetuksen mukaisia kaavamerkintöjä.

7. OSAYLEISKAAVAN VAIKUTUKSET

7.1. Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Niiralan osayleiskaava-alue sijaitsee taajama-alueen ulkopuolella, n. 18 km Tohmajärven keskustaaajamasta, Kemiestä. Alue sijoittuu vilkkaasti liikennöidyn valtatie varteen sen molemmin puolin Niiralan rajanylityspaikan läheisyyteen ja kytkeytyy tiiviisti Niiralan/Värtsilän alueen yhdyskuntarakenteeseen. Osayleiskaavan katuverkko kytkeytyy valtatiehen ja olemassa olevaan Kauppatiehen. Osayleiskaavaan osoitetut teollisuuden, palvelujen ja työpaikkojen alueet sijaitsevat hyvien kulkuyhteyksien varrella ja hyödyntää valtatie 9 läheisyyttä ja liikennevirtoja. Osa alueista on myös kytkettävissä saumatonta mahdolliseen valtatie uuteen linjaukseen suunnittelualueen eteläpuolella. Osayleiskaavan tarkistus tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Niiralan kaup-

pa-, teollisuus- ja työpaikkakeskittymä ei vaaranna Tohmajärven keskustaajaman kaupallisia palveluja, koska kaupan tarjonta on erityyppistä kuin keskustaajamassa.

Osayleiskaavan tarkistus mahdollistaa yritysten sijoittumisen edulliselle paikalle liikennevirtaan nähden. Yritysten laajeneminen ja keskinäinen yhteistyö mahdollistuu.

7.2. Vaikutukset kauppaan ja palveluihin

Maakuntakaavan 4. vaihetta varten on laadittu kauppapaikkaselvitys (FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy, Linea Konsultit Oy, 20.1.2015). Selvityksen mukaan matkailun ja vapaaajan asukkaiden tuoma lisäys kokonaisostovoimaan lisää kaupan kehitysedellytyksiä kaikissa kunnissa. Matkailijoiden kysyntä kohdistuu Joensuun, Kiteen ja Lieksan lisäksi myös muihin keskuksiin ja erityisesti Keski-Karjalan seudulle.

Niiralaan sijoittuvat kaupan palvelut palvelevat ensisijaisesti venäläisiä ja muita rajanylittäjiä. Niiralan kauppapaikka tarjoaa vetovoimaisen ja hyvin saavutettavissa olevan sijaintipaikan Niiralan rajanylityspaikanläheisyydessä erityisesti sellaisille kaupan yksiköille, joiden toiminta perustuu Venäjältä tulevien matkailijoiden kysyntään. Tavoitteena on mahdollistaa Niiralan raja-aseman läheisyyteen liikekeskuksen ja tilaa vaativan erikoistavarankaupan liiketilan rakentaminen palvelemaan erityisesti kasvavan rajaliikenteen tarpeita. Toteutuessaan alueesta kehittyy uusi, merkittävä venäläisten kysyntään perustuva kauppapaikka Pohjois-Karjalaan.

Niiralan kaupalliset palvelut tulevat olemaan ennen muuta palveluja, joita ei entuudestaan ole kunnan palvelutarjonnassa saatavilla. Rajan läheisyydessä sijaitseva kauppa poikkeaa luonteeltaan selvästi Tohmajärven keskustaajaman kaupasta, asiointi perustuu puhtaasti rajaliikenteeseen ja venäläisten ostovoimaan. Rajan läheisyydessä sijaitsevalla kaupalla ei siten ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia Tohmajärven kuntakeskuksen kaupan toimintaan. Niiralan kaupalliset palvelut ovat kuitenkin myös paikallisen väestön saavutettavissa, jolloin paikallisten ostovoima suuntautuu osittain Niiralaan ja ostovoiman siirtymät pienenevät.

7.3. Vaikutukset elinkeinoihin ja työllisyyteen

Osayleiskaavan tarkistuksella on positiivisia vaikutuksia Niiralan alueen ja koko Tohmajärven kunnan elinkeinoihin. Teollisuuden ja palvelujen aluevaraukset mahdollistavat uusien yritysten asettumisen Niiralaan ja uusien työpaikkojen syntyminen.

7.4. Liikenteelliset vaikutukset

Lisääntyvän liikenteen toimivuutta on selvitetty liikenteen toimivuustarkastelulla Niiralan asemakaavamuutoksen ja -laajennuksen yhteydessä vuonna 2015 (Sito Oy, 13.1.2015, Liite 8.). Selvityksessä otettiin tuolloin jo huomioon mahdollisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittuminen Niiralaan. Osayleiskaavan tarkistuksessa esitetyt palvelujen alueet ja vähittäiskaupan suuryksikölle varattu alue vastaa vuonna 2015 hyväksytyt asemakaavan aluevarauksia. Liikennetarkastelun 2. vaiheen tavoitevuosi oli 2030, jolloin ennakoitu uuden maankäytön liikennetuotos (enimmillään 10 000 ajon/vrk) on merkittävä suhteessa valtatie nykyisiin liikennemääriin (vuoden 2017 ennusteliikennemäärä noin 3 500 ajon/vrk). Selvityksessä esitettiin valtatie uuden liittymän sujuvuuden ja liikenneturvallisuuden säilyttämiseksi pääsuunnan (valtatie) vasemmalle kääntyvien kaistojen rakentamista ja sivusuunnille omien ryhmittymiskaistojen rakentamista sekä vasemmalle että oikealle. Lisäksi esitettiin nopeuden laskemista 50 km:iin tunnissa liittymäkieltoa tonteille lähempänä 50 m valtatieä.

Lisääntyvän liikenteen vaikutuksiin on jo varauduttu: valtatielle on rakennettu ylimääräiset kaistat kesällä 2015 ja kesällä 2016 rakennettiin valtatie ja Yritystien risteys kääntymiskaistoineen. Kun uudet palvelujen, kaupan ja teollisuuden alueet alkavat rakentua, lisääntyvän liikenteen vaatimat järjestelyt ovat osittain jo valmiina. Näin kasvavan kaupan aiheuttamat liikenteelliset vaikutukset voidaan minimoida.

Niiralan alue on hyvin saavutettavissa venäläisille ja muille rajanylittäjille ja saavutettavuus paranee entuudestaan Niirala –Onkamo –välisen valtatie osuuden perusrakennuksen jälkeen. Niiralan alueella asiointi tapahtuu pääosin henkilöautolla tai tilauslinja-autolla. Vaikka kevyen liikenteen osuus asiointiliikenteestä tulee olemaan pieni, osayleiskaavaan on osoitettu kevyen liikenteen reitti kulkemaan valtatie eteläpuolella valtatie suuntaisesti. Värtsiläntien ja Rajantien liittymäalueella sekä Värtsiläntietä pohjoiseen Ilomantsintien liittymään saakka on kevyenliikenteen väylä, mutta väylän vartta pitkin saavutettavan paikallisväestön määrä on vähäinen. Palvelutarjonnaltaan monipuolisen kauppa-, teollisuus- ja työpaikka-alueiden toteutuminen lähelle rajaa vähentää venäläisten asiointia kauempana rajaa olevissa kohteissa kuten Joensuussa, jolloin asiointimatkat lyhenevät ja liikenneverkon kuormitus vähenee.

Muutos- ja laajennusalueen rakentamisen myötä luovutaan vähitellen valtatie 9 suorista tonttiliittymistä. Alueiden sisäinen tulee korvaamaan tonttiliittymät.

7.5. Taloudelliset vaikutukset

Taloudellisia vaikutuksia syntyy alueiden asemakaavoittamisesta sekä kunnallistekniikan ja tiestön/katujen rakentamisesta. Taloudellisia vaikutuksia kompensoidaan tonttien myyntihinnoilla.

7.6. Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rakentaminen ja metsätalous ovat muokanneet osayleiskaava-alueen luonnonympäristöä voimakkaasti. Alueen arvokkaat luontokohteet on merkitty osayleiskaavaan, joten kaavan vaikutukset luonnonympäristöön eivät tule olemaan merkittäviä.

7.7. Liikenteen synnyttämät ilman epäpuhtaudet

Lisääntyvä liikenne kasvattaa sekä suoria (pakokaasuhiukkaset) että epäsuoria (tiepöly) hiukkaspäästöjä. Ilmanlaatu vaihtelee kellonajoittain, päivittäin, vuodenaajoittain, vuosittain sekä säätilan mukaan. Ilma on puhtainta öisin ja sunnuntaisin heinäkuussa ja syksyllä, huonointa ruuhka-aikoina arkisin talvella ja keväällä. Tuuli ja sade puhdistavat ilmaa tehokkaasti.

Ilman epäpuhtaudet lisääntyvät kasvavan liikenteen myötä valtatiellä 9 ja sen tuntumassa ja voivat vaikuttaa asumiseen ja työskentelyyn. Ilmanlaatu on huonointa tien pientareilla, joilla ohjearvot tavanomaisesti ylittyvät. 20 – 50 m etäisyydellä tienreunasta typidioksidin ja hiukkasten ohjearvot voivat ylittyä toistuvasti ja etäisyydellä 50 – 100 m satunnaisesti. 500 m etäisyydellä tien vaikutus on enää hyvin pieni. Pitoisuudet ovat usein korkeampia tien pohjois- ja itäpuolella, koska tuulet puhaltavat tavallisemmin etelästä ja lännestä. Myös maastonmuodot sekä rakennukset vaikuttavat pakokaasujen laimenemiseen. Ongelmallisimpia paikkoja ovat tuulen alapuolella olevat notkelmat. Korttelialueille rakentuvat laajat pysäköintialueet mahdollistavat pakokaasujen laimenemisen tuulien myötä. Istutettava ja olemassa oleva ja istutettava puusto estää osaltaan pakokaasujen suoran vaikutuksen asumiseen.

7.8. Haitallisten vaikutusten minimointi

Meluvaikutuksia minimoidaan asemakaavoitusvaiheessa antamalla kaavamääräyksiä rakenteiden ääneneristävydestä. Liikenteen synnyttämiä ilman epäpuhtauksien vaikutuksia voidaan lieventää tiheillä istutuksilla rakennettavien alueiden valtatiepuoleisilla reunoilla.

8. OSAYLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Osayleiskaava toimii ohjeena mm. asemakaavoitukselle. Osa-alueiden asemakaavoitus voidaan aloittaa heti osayleiskaavan hyväksymisen jälkeen. Osayleiskaavan toteuttamisesta vastaa Tohmajärven kunta.

Lappeenrannassa 29.1.2018

REJLERS FINLAND OY

