

Tohmajärvi

Nymanin alueen asemakaavamuutos

Asemakaavamuutosluonnos, selostus

Asemakaavamuutos koskee korttelia 6 sekä lähivirkistys- ja katualuetta.

15.12.2025



Kuva 1: Kaava-alueen likimääräinen rajaus ilmakuvalla (karttaote: Paikkatieotikkuna.fi/MML).

Sisällys

1	Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1	Tunnistetiedot	4
1.2	Kaava-alueen sijainti	4
1.3	Asemakaavan kuvaus	5
1.4	Kaavaprosessin vaiheet	5
1.5	Selvitykset ja suunnitelmat	5
1.6	Liitteet	5
2	Lähtökohdat	5
2.1	Alueen yleiskuvaus	5
2.2	Luonnonympäristö	5
2.2.1	Luonnonolot	5
2.2.2	Maisemarakenne ja maisemakuva	6
2.2.3	Maaperä	6
2.2.4	Pinta- ja pohjavedet	6
2.2.5	Luonnonsuojelu	7
2.2.6	Virkistys	7
2.3	Rakennettu ympäristö	7
2.3.1	Yhdyskuntarakenne, toiminnot ja palvelut	7
2.3.2	Liikenne	7
2.3.3	Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset	7
2.3.4	Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	7
2.4	Maanomistus	7
2.5	Suunnittelutilanne	8
2.5.1	Maakuntakaava	8
2.5.2	Yleiskaava	9
2.5.3	Asemakaava	9
2.5.4	Rakennusjärjestys	10
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	10
3.1	Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet	10
3.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	11
3.3	Asemakaavan aloitus- ja valmisteluvaihe	11
3.4	Asemakaavaehdotus	11
3.5	Asemakaavan hyväksyminen	11
3.6	Osallistuminen ja vuorovaikutus	11
3.6.1	Osalliset	11
3.6.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	12
3.6.3	Viranomaisyhteistyö	12
3.6.4	Tiedottaminen	12

3.6.5	Muutoksenhaku.....	12
3.7	Tavoiteaikataulu	12
4	Asemakaavan kuvaus	13
4.1	Kaavan rakenne.....	13
4.2	Mitoitus	14
4.3	Kaavamerkinnot ja -määräykset	14
4.4	Nimistö.....	14
5	Asemakaavan vaikutukset	14
5.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	14
5.1.1	Yhdyskuntarakenne, palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta	14
5.1.2	Liikenne	15
5.1.3	Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset.....	15
5.2	Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan	15
5.2.1	Maisema ja luonnonolot.....	15
5.2.2	Pohja- ja pintavedet.....	15
5.2.3	Maa- ja kallioperä.....	15
5.2.4	Ympäristöhäiriöt.....	15
5.3	Vaikutukset talouteen	15
5.4	Vaikutukset terveellisyteen ja turvallisuuteen	15
5.5	Vaikutukset ilmastoon.....	15
6	Asemakaavan toteutus	15
7	Yhteystiedot.....	16
8	Palautteen antaminen.....	16
	Lähteet	17

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava koskee korttelia 6 sekä lähivirkistys- ja katualuetta.

Asemakaavamuutosalueella sijaitsee osa kiinteistöistä 848-406-12-8, 848-406-12-39 ja 848-406-12-67.

Asemakaavalla muodostuu lähivirkistysaluetta, urheilu- ja virkistyspalveluiden aluetta sekä uusi katualue.

Asemakaavan selostus koskee 15.12.2025 päivättyä asemakaavakarttaa.

Kunta: Tohmajärven kunta

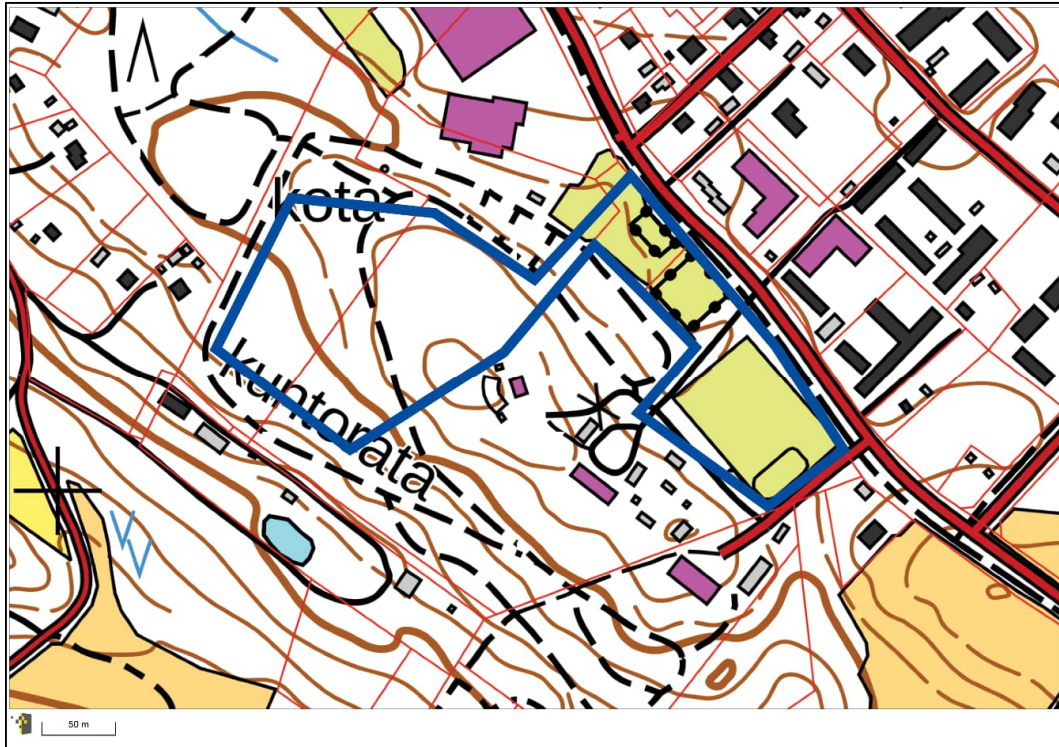
Kaavan nimi: Nymanin alueen asemakaavamuutos

Kunnan edustaja: Oskari Mähönen, toimistoinsinööri

Kaavan laatija: Sitowise Oy, Lotta Syväniemi, projektipäällikkö, arkkitehti YKS 771

1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijoittuu Tohmajärven kuntakeskuksen Kemien eteläosaan Kirkkotien varrelle, noin 500 metrin päähän Kemien kaupallisten palveluiden keskustasta opetus- ja virkistyspalvelujen keskittymään. Kaava-alueen pinta-ala on noin 3,8 ha.



Kuva 2: Kaava-alueen likimääräinen raja maastokartalla merkitty sinisellä (kartta-ote: Paikkatietoikkuna.fi/MML).

1.3 Asemakaavan kuvaus

Asemakaavalla osoitetaan lähivirkistys- ja urheilu- ja virkistyspalveluiden alueet, ohjeellinen pysäköimispaikka sekä Ambrosiuksen tien katualue. Asemakaavalla ei muodostu alueelle rakennusoikeutta.

1.4 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulo: Kunnanhallitus 29.9.2025 § 216

Kunnanhallitus (valmisteluaineisto): 15.12.2025

Valmisteluaineisto nähtävillä (kaavaluonnos):

Kunnanhallitus (kaavaehdotus)

Kaavaehdotus nähtävillä

Kunnanhallitus (hyväksyminen)

Kunnanvaltuusto (hyväksyminen)

Lainvoimainen

1.5 Selvitykset ja suunnitelmat

Suunnittelussa hyödynnetään voimassa olevan osayleiskaavan selvitysaineistoja.

1.6 Liitteet

Liite 1: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 15.12.2025

2 Lähtökohdat

2.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijoittuu Tohmajärven kuntakeskuksen Kemien eteläosaan Kirkkotien varrelle. Alue rajautuu pohjoisessa Tohmajärven sivistyskeskus Ahjoon, idässä Kirkkotiehen, etelässä Nymanin puistoon ja Tohmajärven museoalueeseen ja lännessä virkistysalueeseen.

Alueella sijaitsee lähivirkistysaluetta, valaistu kuntorata, pelikenttiä sekä paikoitusalue. Kaava-alueen pinta-ala on 3,8 ha.

2.2 Luonnonympäristö

2.2.1 Luonnonolot

Alueen länsiosa on metsäistä havupuuvaltaista virkistysaluetta. Metsässä on valaistu kuntorata.



Kuva 3: Oikealla kaava-alueeseen kuuluvaa virkistysaluetta sekä valaistu pururata. Ilmakuvassa etualalla vanha jo purettu koulurakennus. (Kuva: Sitowise Oy, Timo Huhtinen, 2017)

2.2.2 Maisemarakenne ja maisemakuva

Alue on topografialtaan melko tasainen, osittain rakennettu alue. Maasto laskee hieman kohti pohjoista.

Maisemallisesti alueen itäosa on pelikenttien osalta avointa. Metsäisellä alueella näkymät ovat rajattuja.

2.2.3 Maaperä

Maaperä on länsiosassa hienoainesmoreenia, ja itäosassa hienoa hietaa sekä eteläisimmän pelikentän osalta täytemaata (Paikkatietoikkuna.fi/GTK).

2.2.4 Pinta- ja pohjavedet

Alueella ei ole pintavesikohteita eikä alue sijoitu pohjavesialueelle (Paikkatietoikkuna.fi/SYKE).

Kaava-alueen eteläpuolella noin 300 metrin etäisyydellä sijaitsee Mokinlampi.

2.2.5 Luonnonsuojelu

Alueella ei ole yksityisiä tai valtion luonnonsuojelualueita (Paikkatietoikkuna.fi/SYKE).

2.2.6 Virkistys

Kaava-alueella ja sen vieressä on hyvät virkistysmahdollisuudet. Alue sijoittuu koulun lähiliikunta-alueelle, jossa on useita pallokenttiä, mm. tennis- ja jalkapallokentät sekä beach volley -kenttä. Liikunta-alue on kunnostettu vuonna 2017-2019. Kaava-alueelle sijoittuu osittain koulun viereisen virkistysmetsän valaistu pururata.

2.3 Rakennettu ympäristö

2.3.1 Yhdyskuntarakenne, toiminnot ja palvelut

Kaava-alue sijoittuu Tohmajärven sivistyskeskus Ahjon ympäristöön. Sivistyskeskuksessa on esiopetus, yhtenäiskoulu, lukio, kansalaisopisto ja musiikkiopisto, kirjasto sekä konsertti- ja juhlasali. Koulussa opiskelee noin 330 oppilasta. Koulutoiminta on alkanut sivistyskeskuksessa vuonna 2021.

Koulukeskuksen ympäristössä on laajalti virkistysmahdollisuuksia, kuten pelikenttiä ja pururata.

Kemien kaupalliset palvelut sijaitsevat kaava-alueen pohjoispuolella.

2.3.2 Liikenne

Kaava-alueelle sijoittuu Nymanintie sekä lähivirkistysalueen sisäisiä reittejä. Suunnittelualueen itäpuolella kulkee Kirkkotie, joka johtaa pohjoisessa Kemien keskustaan.

2.3.3 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Kaava-alueella ei ole rakennuksia. Alue rajautuu lounaassa pihapiiriin, jossa sijaitsee maakunnallisesti merkittävät rakennukset Nymanin talo ja Pitäjänmuseum.

Alueelle ei sijoitu muinaisjäännöksiä (Paikkatietoikkuna.fi/Museoviraston Muinaisjäännösrekisteri).

2.3.4 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole ympäristönsuojelu- tai ympäristönhäiriökohteita.

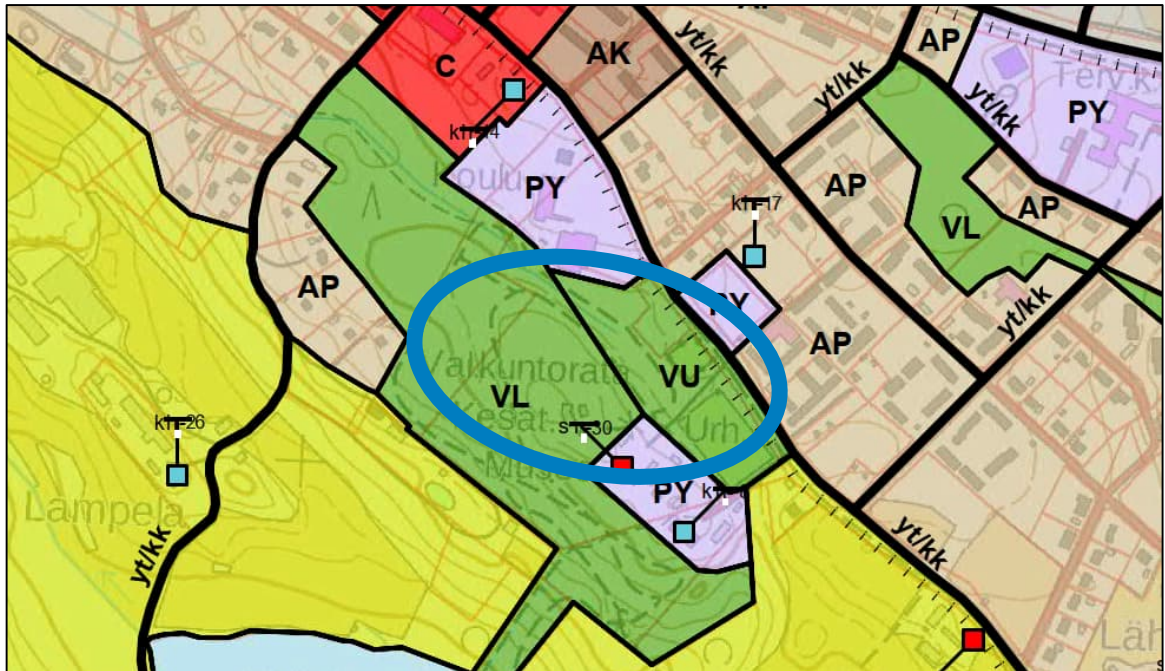
2.4 Maanomistus

Alue on kunnan omistuksessa.

Kuva 4: Ote Maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty sinisellä ympyrällä. Karttaote: Pohjois-Karjalan maakuntaliiton karttapalvelu 2025.

2.5.2 Yleiskaava

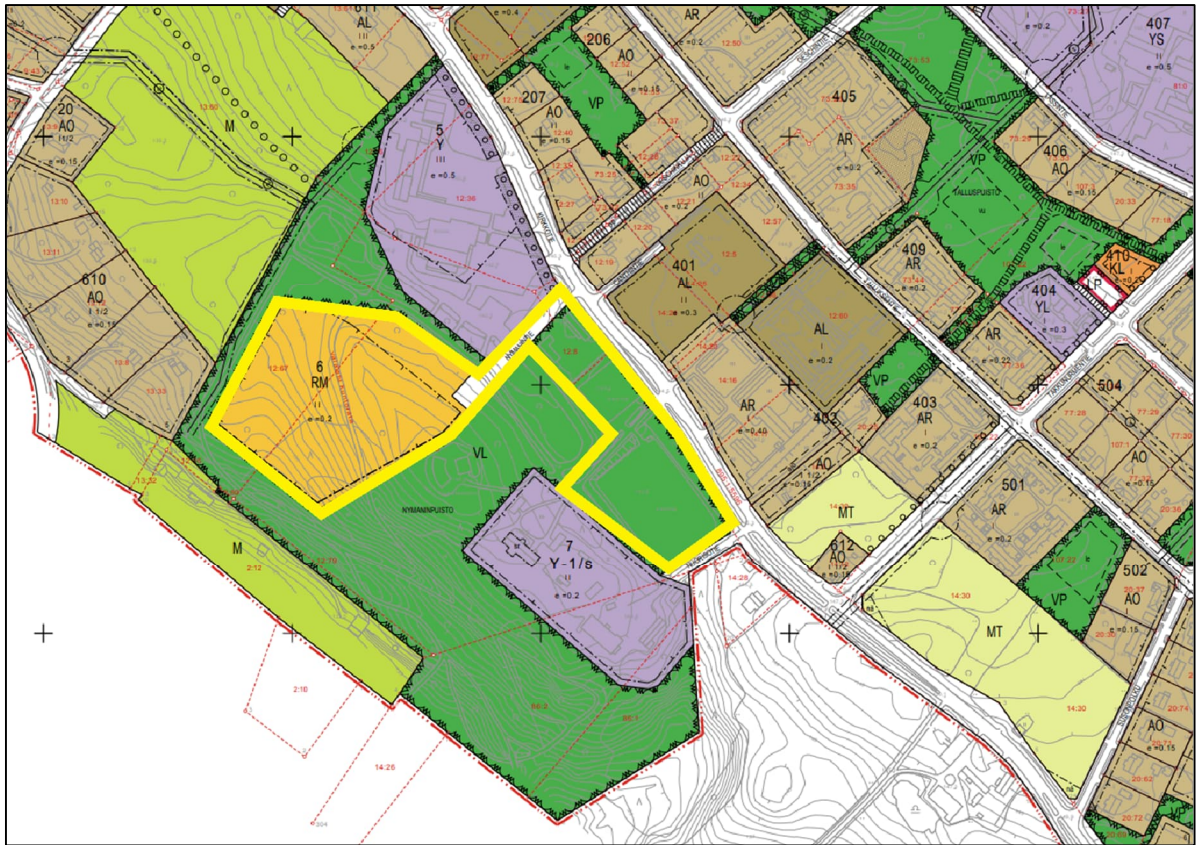
Suunnittelualueella on voimassa Kemien osayleiskaava (v. 2019). Kaavassa suunnittelualue on osoitettu VL- eli lähivirkistysalueeksi ja VU- eli urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi.



Kuva 5: Ote Kemien osayleiskaavakartasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty sinisellä ympyrärajauskella. (Osayleiskaavakartta: Tohmajärven kunta)

2.5.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Kemien rakennuskaava (v. 1988). Kaavassa alue on osoitettu RM-alueeksi eli matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi sekä VL- eli lähivirkistysalueeksi. Korttelin suurin sallittu kerrosluku on II ja tehokkuusluku $e=0,2$. Asemakaavassa Nymanintie johtaa matkailua palveleva korttelialueelta Kirkkotielle.



Kuva 6: Ajantasa-asemakaava. Kaava-alueen rajausta osoitettu keltaisella. (Kaavakartta: Tohmajärven kunta)

2.5.4 Rakennusjärjestys

Tohmajärvellä on voimassa kunnanvaltuuston päätöksellä 12.5.2025 § 21 hyväksytty rakennusjärjestys ja se on astunut voimaan 20.6.2025 alkaen.¹

3 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet

Suunnittelun tavoitteena on muuttaa alueen käyttötarkoitus vastaamaan toteutunutta tilannetta ja kunnan nykytarpeita.

Asemakaavalla muutetaan RM-alue (matkailua palvelevien rakennusten kortteli-alue) sekä Nymanintien katualue VL-alueeksi (lähivirkistysalue). Lisäksi kaava-alueella sijaitsevien pelikenttien osalta VL-alue muutetaan VU-alueeksi (urheilua- ja virkistyspalvelualue) sekä lisätään uusi Ambrosiuksen tien katuyhteys Kirkkotieltä palvelemaan kenttätoimintoja. VU-alueelle osoitetaan myös ohjeellinen pysäköintipaikka pelikentän lounaispuolelle.

3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaava on tullut vireille kunnanhallituksen päätöksellä 29.9.2025 § 216.

3.3 Asemakaavan aloitus- ja valmisteluvaihe

Asemakaavaluonnos asetetaan OAS:n kanssa samanaikaisesti nähtäville tavoitteen mukaan vuodenvaihteessa 2025-2026.

3.4 Asemakaavaehdotus

Asemakaavaluonnoksen pohjalta laaditaan asemakaavaehdotus, jossa otetaan huomioon kaavaluonnoksesta annetut mielipiteet ja lausunnot. Kaavaehdotus asetetaan tavoitteen mukaan nähtäville keväällä 2026.

3.5 Asemakaavan hyväksyminen

Asemakaavan hyväksyy kunnanhallitus tai kunnanvaltuusto kunnanhallituksen esityksestä. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään viipymättä tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. Valtuuston hyväksymispäätöksestä voi valittaa kirjallisesti hallinto-oikeuteen.

Asemakaava tulee lainvoimaiseksi, mikäli kaavasta ei valiteta valitusaikana tai kaavaa koskeva valitusasia on hylätty oikeuselimissä.

Kaava hyväksytään tavoitteen mukaan kesällä 2026.

3.6 Osallistuminen ja vuorovaikutus

3.6.1 Osalliset

Asemakaava laaditaan vuorovaikutteisesti osallisten ja kaikkien kaavoituksesta kiinnostuneiden kanssa. Kaavoitustyö järjestetään alueidenkäyttölain (AKL) 62 §:n mukaisesti siten, että osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Asukkailla, osallisilla ja muilla asianosaisilla on mahdollisuus lausua mielipiteensä kaavan laadinnan eri vaiheissa. Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta annetut mielipiteet otetaan huomioon kaavoituksen jatkokäsittelyssä ja niihin laaditaan kaavoittajan vastineet päätöksentekoa varten.

Osallisia ovat suunnittelualueen sekä lähialueiden asukkaat, maanomistajat, hallintaoikeuden omistajat, kaupunginosayhdistykset, yhteisöt, yrittäjät ja muut tahot, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä lisäksi viranomaiset. Osallisten listaa tarkistetaan ja tarvittaessa täydennetään suunnittelun aikana.

Osallisia ovat muun muassa:

Maanomistajat ja asukkaat ja elinkeinonharjoittajat

- Suunnittelualan maanomistajat
- Lähialueen asukkaat, maanomistajat ja elinkeinonharjoittajat
- Alueella toimivat yritykset, yhdistykset, järjestöt ja yhteisöt

Viranomaiset

- Kunnan hallintokunnat, joiden toimialaa kaavoitus koskee
- Pohjois-Karjalan liitto
- Pohjois-Karjalan ELY-keskus
- Pohjois-Karjalan pelastuslaitos
- Pohjois-Karjalan ympäristöterveys
- Pohjois-Karjalan museo
- Muut osalliset ja osallisiksi ilmoittautuvat

3.6.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaava laaditaan vuorovaikutuksessa osallisten kanssa. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavanvalmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta (AKL 62 § / MRA 30 §).

Kaavan nähtävilläolon aikoina osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun esittämällä mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta sekä jättämällä kirjallisia muistutuksia kaavaehdotuksesta. Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään nähtävilläoloaikoina lausunnot niiltä päättäviltä toimielimiltä ja viranomaisilta, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

3.6.3 Viranomaisyhteistyö

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta sekä asemakaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään asiaankuuluvien viranomaisten lausunnot.

3.6.4 Tiedottaminen

Kaavatyön eri vaiheisiin liittyvä aineisto on kaavan laatimisen ajan nähtävillä kunnan nettisivuilla www.tohmajarvi.fi. Kaavatyön vaiheista kuulutetaan kunnan ilmoitustaululla, paikallislehdessä, kunnan nettisivuilla ja lähettämällä kirje kaava-alueen maanomistajille.

3.6.5 Muutoksenhaku

Kaavan hyväksyy kunnanvaltuusto. Kuntalaisilla ja osallisilla on mahdollisuus hakea muutosta kaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen hallinto-oikeudelta ja edelleen korkeimmalta hallinto-oikeudelta.

3.7 Tavoiteaikataulu

Valmisteluvaihe: vuodenvaihte 2025-2025

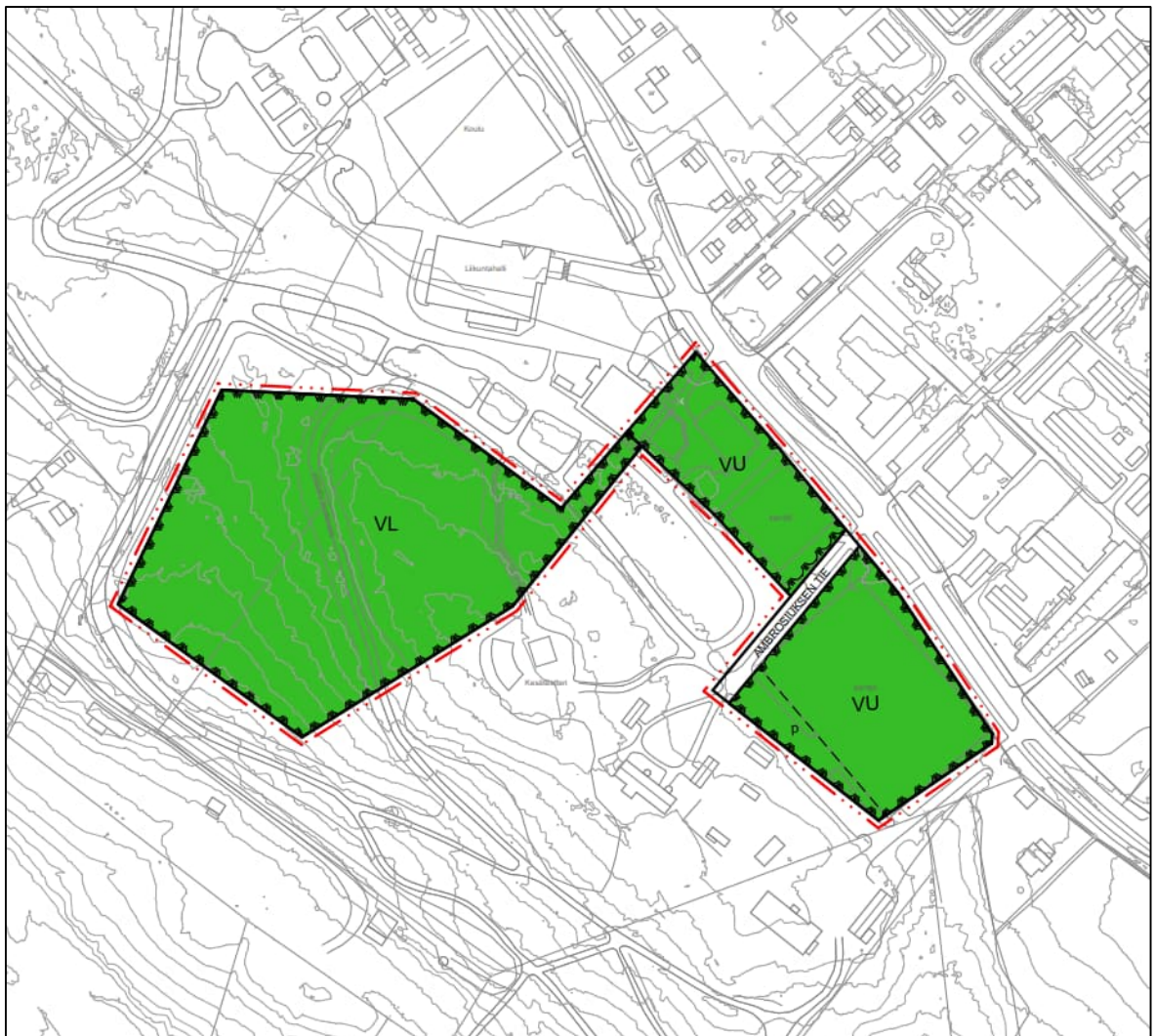
Ehdotusvaihe: kevät 2026

Hyväksymisvaihe: kesä 2026

4 Asemakaavan kuvaus

4.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla osoitetaan entisen matkailua palvelevien rakennusten alue lähivirkistysalueeksi (VL), ja Kirkkotien varren pelikenttien alue urheilu- ja virkistyspalvelualueeksi (VU). Kaavassa osoitetaan Nymanintien katuyhteys toteutuneeseen paikkaan. Nymanintien eteläpuolelle VU-alueen lounaispuolelle on osoitettu ohjeellinen pysäköintipaikka.



Kuva 7 Asemakaavaluonnos 15.12.2025.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 3,8 ha.

Asemakaavamuutoksen myötä rakennusoikeus poistuu entiseltä RM- eli matkailua palvelevien rakennusten korttelialueelta. Asemakaavalla ei muodostu rakennusoikeutta.

4.3 Kaavamerkinnot ja -määräykset



Lähivirkistysalue.



Urheilu- ja virkistyspalveluiden alue.



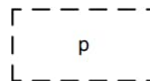
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

AMBROSIUKSEN

Kadun nimi.



Ohjeellinen pysäköimispaikka.

4.4 Nimistö

Asemakaavalla muodostuu uusi katualue, joka nimetään Ambrosiuksen tieksi.

5 Asemakaavan vaikutukset

Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus (AKL 9 §).

Vaikutusten arviointi on tehty asiantuntija-arviona, ja se perustuu käytössä oleviin perustietoihin, selvityksiin ja suunnitelmiin.

5.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

5.1.1 Yhdyskuntarakenne, palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaavamuutoksen myötä alue säilyy nykyisessä virkistys- ja urheilukäytössä ja palvelee kunnan asukkaita sekä sivistyskeskus Ahjon käyttäjiä.

5.1.2 Liikenne

Kaavassa on osoitettu Nymanintien katuyhteys sekä urheilua palveleva pysäköimispaikka Nymanintien eteläpuolelle.

5.1.3 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Alueella ei ole rakennuksia tai muinaisjäännöksiä.

5.2 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan

5.2.1 Maisema ja luonnonolot

Alue on jo osittain rakennettu. RM-merkinnän poistumisen myötä alueen länsi-osa säilyy puustoisena virkistysalueena.

Alueella sijaitseva lähivirkistysmetsä säilyy. Kaavalla ei osoiteta muutoksia metsäisiin alueisiin.

5.2.2 Pohja- ja pintavedet

Ei vaikutusta, alueella ei ole vesikohteita.

5.2.3 Maa- ja kallioperä

Ei vaikutusta maa- tai kallioperään.

5.2.4 Ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä.

5.3 Vaikutukset talouteen

Hankkeella ei ole vaikutuksia talouteen.

5.4 Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen

Ei erityisiä vaikutuksia.

5.5 Vaikutukset ilmastoon

Asemakaavan muutos ei aiheuta rakentamista alueella. Alue on osin jo rakennettua ympäristöä. Mahdollinen uusi rakentaminen aiheuttaa aina päästöjä.

6 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen on mahdollista aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Alueen toteutuksen ohjauksesta vastaa kunta.

7 Yhteystiedot

Kunnan edustaja:

Oskari Mähönen

Toimistoinsinööri

oskari.mahonen@tohmajarvi.fi

Kaavan laatija:

Sitowise Oy

Lotta Syväniemi

Arkkitehti, YKS 771

Projektipäällikkö

etunimi.sukunimi@sitowise.com

8 Palautteen antaminen

Kirjalliset mielipiteet, muistutukset ja lausunnot toimitetaan Tohmajärven kunnanhallitukselle osoitteeseen: Tohmajärven kunta, Järnefeltintie 1, 82600 Tohmajärvi tai sähköisesti osoitteeseen: kirjaamo@tohmajarvi.fi.

Lähteet

¹ Tohmajärven kunta. n.d. *Rakennusjärjestyksen uudistaminen*. <https://www.tohmajarvi.fi/rakennusj%C3%A4rjestyksen-uudistaminen#:~:text=Tohmaj%C3%A4rven%20kunta%20on%20ryhtynyt%20uudistamaan%20rakennusj%C3%A4rjestyst%C3%A4.%20Uudistamisen%20tavoitteena,rakentamislain%20mukaiseksi.%20Nykyinen%20rakennusj%C3%A4rjestys%20on%20tullut%20voimaan%201.11.2013>. Viitattu: 31.10.2025.