

Tohmajärvi

Nymanin alueen asemakaavamuutos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

15.12.2025



Kuva 1: Kaava-alueen likimääräinen rajausta ilmakuvalla (karttaote: Paikkatietoikkuna.fi/MML).

Sisälllys

1	Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet	3
1.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoitus.....	3
1.2	Tunnistetiedot	3
1.3	Suunnittelun tarkoitus ja tavoitteet	3
2	Suunnittelualueen kuvaus	3
2.1	Sijainti	3
2.2	Suunnittelualueen yleiskuvaus.....	4
2.3	Maakuntakaava	4
2.4	Yleiskaava.....	5
2.5	Asemakaava.....	6
2.6	Rakennusjärjestys.....	7
2.7	Maanomistus	7
3	Selvitykset	7
4	Vaikutusten arviointi	8
5	Osallistuminen ja vuorovaikutus	8
5.1	Aloitus- ja valmisteluvaihe	8
5.2	Ehdotusvaihe.....	8
5.3	Hyväksyminen	9
5.4	Osalliset	9
5.5	Palautteen antaminen	9
6	Tavoiteaikataulu	10
7	Yhteystiedot	10

1 Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

1.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoitus

Alueidenkäyttölain 63 §:ssä säädetään osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on virallinen asiakirja, joka määrittelee kaavan valmistelussa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat sekä kaavan vaikutusten arvioinnin menetelmät.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kerrotaan, miten osalliset voivat osallistua ja vaikuttaa asemakaavan laadintaan sekä miten asemakaavan vaikutuksia on tarkoitus arvioida. Lisäksi siinä esitetään pääpiirteittäin kaavatyön tarkoitus, tavoitteet ja lähtötilanne sekä kaavan laadinnan eri työvaiheet. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään kaavatyön aikana tarpeen mukaan.

1.2 Tunnistetiedot

Asemakaava koskee korttelia 6 sekä lähivirkistys- ja katualuetta.

Asemakaavamuutosalueella sijaitsee osa kiinteistöstä 848-406-12-67, 848-406-12-39 sekä 848-406-12-8.

Asemakaavalla muodostuu lähivirkistysaluetta sekä urheilu- ja virkistyspalvelualuetta sekä uusi katualue.

Kunta: Tohmajärven kunta

Kaavan nimi: Nymanin alueen asemakaavamuutos

Kunnan edustaja: Oskari Mähönen

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

1.3 Suunnittelun tarkoitus ja tavoitteet

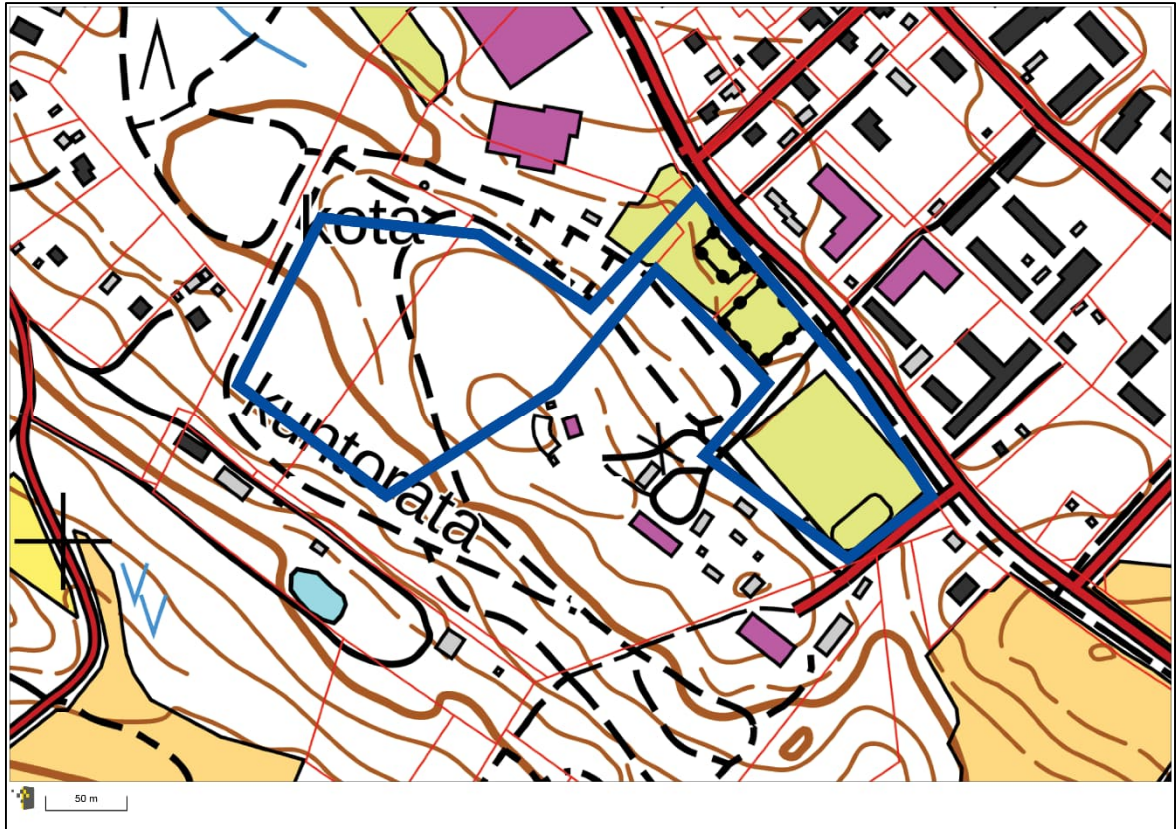
Suunnittelun tavoitteena on muuttaa alueen käyttötarkoitus vastaamaan toteutunutta tilannetta ja kunnan nykytarpeita.

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

2 Suunnittelualueen kuvaus

2.1 Sijainti

Alue sijoittuu Tohmajärven kuntakeskuksen Kemien eteläosaan Kirkkotien varrelle, noin 500 metrin päähän Kemien kaupallisten palveluiden keskustasta opetus- ja virkistyspalvelujen keskittymään.



Kuva 2: Kaava-alueen likimääräinen rajausta maastokartalla (karttaote: Paikkatietoikkuna.fi/MML).

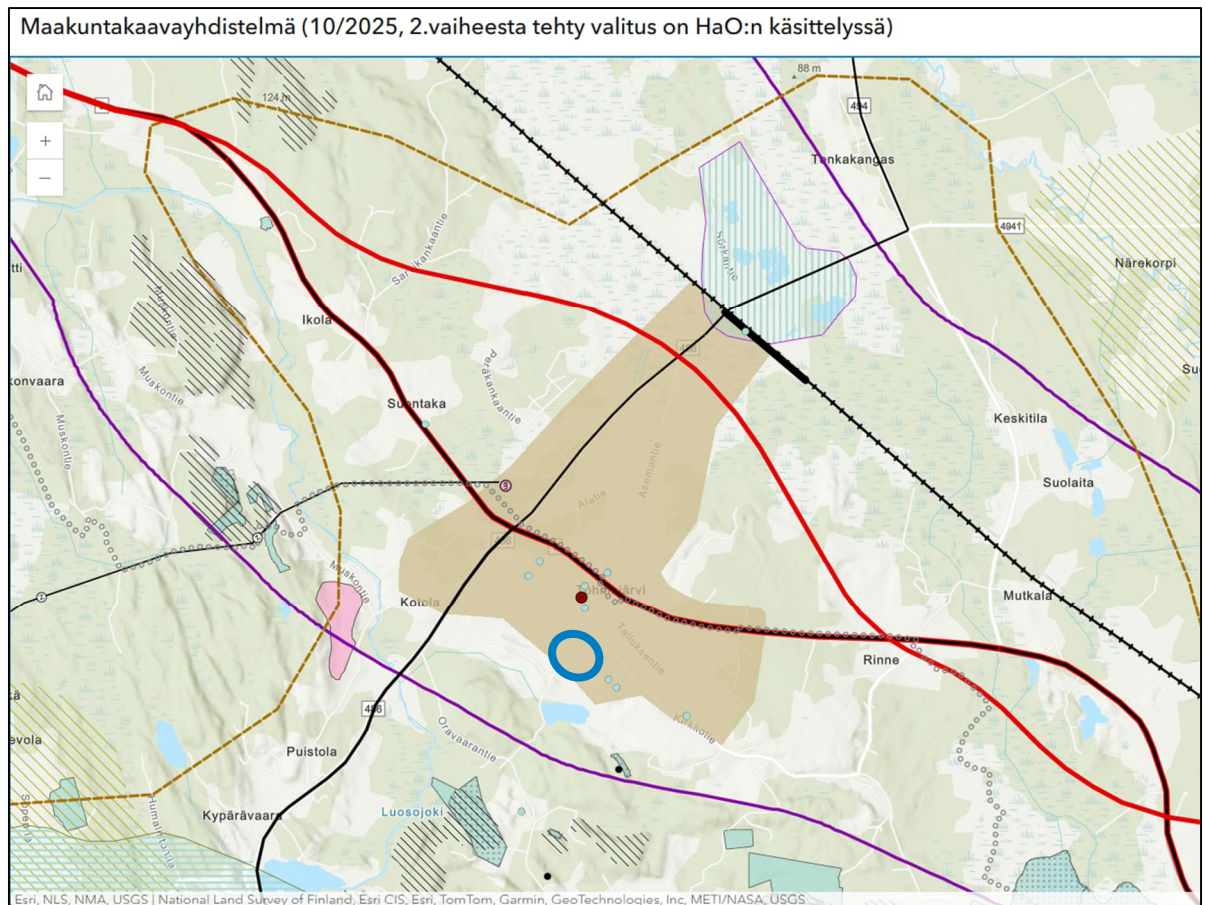
2.2 Suunnittelualueen yleiskuvaus

Alue on tällä hetkellä virkistysaluetta. Alueella sijaitsee metsää, jossa on kuntorata ja Kirkkotien varrella kenttäalueita sekä muita liikuntatoimintoja, ja niiden pysäköintiä.

2.3 Maakuntakaava

Suunnittelualue sijoittuu Pohjois-Karjalan maakuntakaavaan. Alueella on voimassa neljä eri maakuntakaavaa:

- Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040
- Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 1.vaihe
- Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, Heinäveden osa-alue
- Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 2.vaihe¹



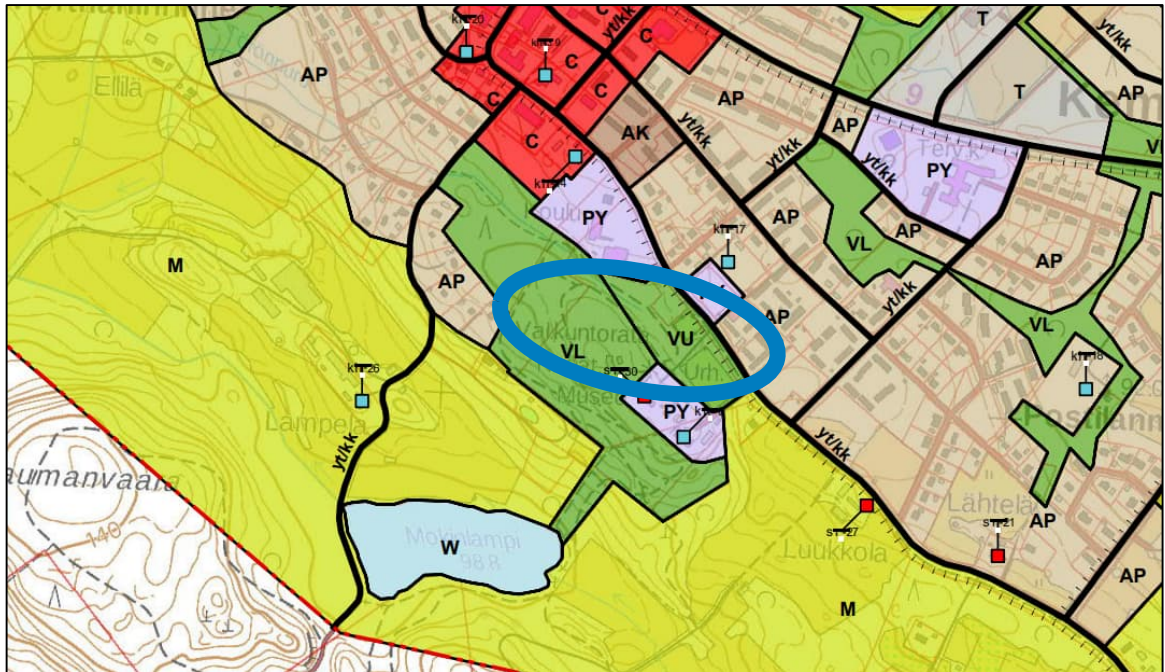
Kuva 3: Ote Maakuntakaavayhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty sinisellä ympyrällä. Karttaote: Pohjois-Karjalan maakuntaliiton karttapalvelu 2025.

2.vaihekaavan hyväksymispäätöksestä on valitettu, mutta maakuntahallitus on 29.9. päättänyt kuuluttaa maakuntakaavan 2.vaiheen tulemaan voimaan valituksista huolimatta alueidenkäyttölain 201 §:n mukaisesti.²

Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue on osa laajempaa Tohmajärven kuntakeskuksen alueelle sijoittuvaa taajamatoimintojen aluetta.

2.4 Yleiskaava

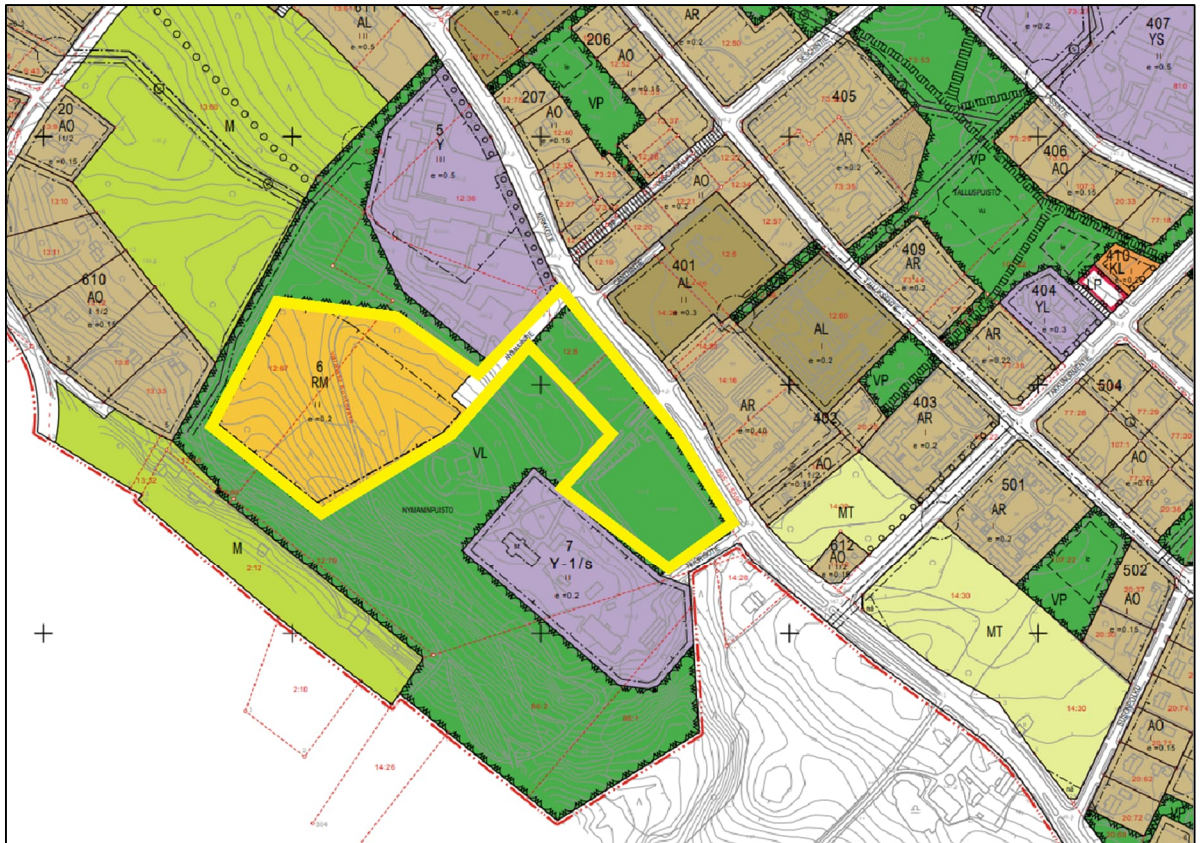
Suunnittelualueella on voimassa Kemien osayleiskaava (v. 2019). Kaavassa suunnittelualue on osoitettu VL-alueeksi (lähivirkistysalue) sekä VU-alueeksi (urheilu- ja virkistyspalvelujen alue).



Kuva 4: Ote Kemien osayleiskaavakartasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty sinisellä ympyrärajauskella. Osayleiskaavakartta: Tohmajärven kunta.

2.5 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Kemien rakennuskaava (v. 1988). Kaavassa alue on osoitettu RM-alueeksi (matkailua palvelevien rakennusten korttelialue), VL-alueeksi (lähivirkistysalue) sekä katualueeksi. RM-alueella suurin sallittu kerroskorkeus on II ja tehokkuusluku 0,2. Asemakaavassa Nymanintie johtaa matkailua palvelevalta korttelialueelta Kirkkotielle.



Kuva 5: Ajantasa-asemakaava. Kaava-alueen rajausta osoitettu keltaisella. (Kaavakartta: Tohmajärven kunta)

2.6 Rakennusjärjestys

Tohmajärvellä on voimassa kunnanvaltuuston päätöksellä 12.5.2025 § 21 hyväksytty rakennusjärjestys ja se on astunut voimaan 20.6.2025 alkaen.³

2.7 Maanomistus

Alue on kunnan maanomistuksessa.

3 Selvitykset

Alueelle ei ole tarpeen laatia selvityksiä asemakaavan muutosprosessin aikana, sillä kaavamuutos on tekninen, ja sillä päivitetään asemakaava vastaamaan toteutunutta tilannetta. Suunnittelussa hyödynnetään voimassa olevan osayleiskaavan selvityksaineistoja.

4 Vaikutusten arviointi

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

Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. (AKL § 9, MRA § 1)

Kaavoituksen yhteydessä selvitetään vaikutukset mukaan:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön;
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

5 Osallistuminen ja vuorovaikutus

5.1 Aloitus- ja valmisteluvaihe

Asemakaavan muutostyön aloittamisesta on päätetty kunnanhallituksessa 29.09.2025 § 216. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävänä (MRA 30 §) 30 päivän ajan. Valmisteluvaiheessa laaditaan kaava-alueen koskien kaavaluonnos, joka asetetaan OAS:n kanssa yhtäaikaaisesti nähtäville kunnantalolle ja kaavoituksen verkkosivuille <https://www.tohmajarvi.fi/>.

Osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää mielipiteensä OAS:sta ja kaavaluonnoksesta ja mahdollisesta muusta kaavan valmisteluaineistosta nähtävillä olon aikana (AKL 62 § ja MRA 30 §). Viranomaistahoilta ja tarvittavilta muilta tahoilta (esim. yhdistyksiltä) pyydetään valmisteluaineistosta lausunnot.

5.2 Ehdotusvaihe

Asemakaavaluonnoksen pohjalta laaditaan asemakaavaehdotus, jossa otetaan huomioon kaavaluonnoksesta annetut mielipiteet ja lausunnot. Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (AKL 65 § ja MRA 27 §).

Nähtävilläolokauden aikana osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen. Tarvittavilta viranomaistahoilta ja muilta tahoilta pyydetään kaavaehdotuksesta lausunnot (MRA 28 §). Muistutuksiin ja lausuntoihin annetaan kunnan perusteltu vastine.

5.3 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.

5.4 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, hallintoalueiden 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

- Suunnittelualueen 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

5.5 Palautteen antaminen

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

6 Tavoiteaikataulu

Kaavahankkeen alustava aikataulu on seuraava:

Vaihe	Ajankohta
Kaavatyön aloitus ja vireilletulo	Kunnanhallitus 29.9.2025 § 216
OAS ja valmisteluaineisto nähtävillä (kaa- valuonnos)	Vuodenvaihde 2025–2026
Kaavaehdotus nähtävillä	Kevät 2026
Kaavan hyväksyminen	Kevät 2026
Kaavan voimaantulo	Kesä 2026

7 Yhteystiedot

Kunnan edustaja	Kaavaa laativa konsultti
Oskari Mähönen	Sitowise Oy
Toimistoinsinööri	Lotta Syväniemi
oskari.mahonen@tohmajarvi.fi	Projektipäällikkö
	etunimi.sukunimi@sitowise.com

Lähteet

¹ Pohjois-Karjala, maakuntaliitto. *Maakuntakaava*. n.d. <https://pohjois-karjala.fi/maakunta-kaava/>. Viitattu: 31.10.2025

² Pohjois-Karjala, maakuntaliitto. *2.vaihekaava*. n.d. <https://pohjois-karjala.fi/vaihekaava2/> . Viitattu: 31.10.2025

³ 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.