

Tohmajärvi
Entisen Tietäväisen koulukeskuksen
asemakaavamuutos
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

15.12.2025



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

Sisällys

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	7
5	Osallistuminen ja vuorovaikutus	8
5.1	Aloitus- ja valmisteluvaihe	8
5.2	Ehdotusvaihe.....	8
5.3	Hyväksyminen	8
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 65.

Asemakaavamuutosalueella sijaitsee kiinteistöt 848-406-8-43, 848-406-8-44, 848-406-8-89, 848-406-8-90, 848-406-8-86, 848-406-8-18, 848-406-8-39, 848-406-8-38, 848-406-8-37 ja osa kiinteistöstä 848-406-8-49.

Asemakaavalla muodostuu KTY-alue (toimitilarakennusten korttelialue, jonne saa sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia).

Kunta: Tohmajärven kunta

Kaavan nimi: Entisen Tietäväisen koulukeskuksen asemakaavamuutos

Kunnan edustaja: Oskari Mähönen

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

1.3 Suunnittelun tarkoitus ja tavoitteet

Suunnittelun tarkoituksena on muuttaa korttelin 65 osan käyttötarkoitus vastaamaan toteutunutta tilannetta ja kunnan nykytarpeita. Entisen koulukeskuksen toiminnan päätyttyä alueella vuonna 2021, on kunnan tavoitteena mahdollistaa alueen uusi käyttö ja tarjota tiloja muun muassa yritystoiminnalle.

Tavoitteena on muuttaa alue liike- ja toimitilarakennusten korttelialueeksi, jonne saa sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia (KTY). Lisäksi alueella säilytetään oleva ajoyhteys suunnittelualueen länsiosassa sijaitsevalle tontille.

Suunnittelualueen kuvaus

1.4 Sijainti

Alue sijoittuu Tohmajärven kuntakeskuksen Kemien pohjoisosaan Asemantien varrelle, noin 1 km päähän Kemien kaupallisten palveluiden keskustasta.



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

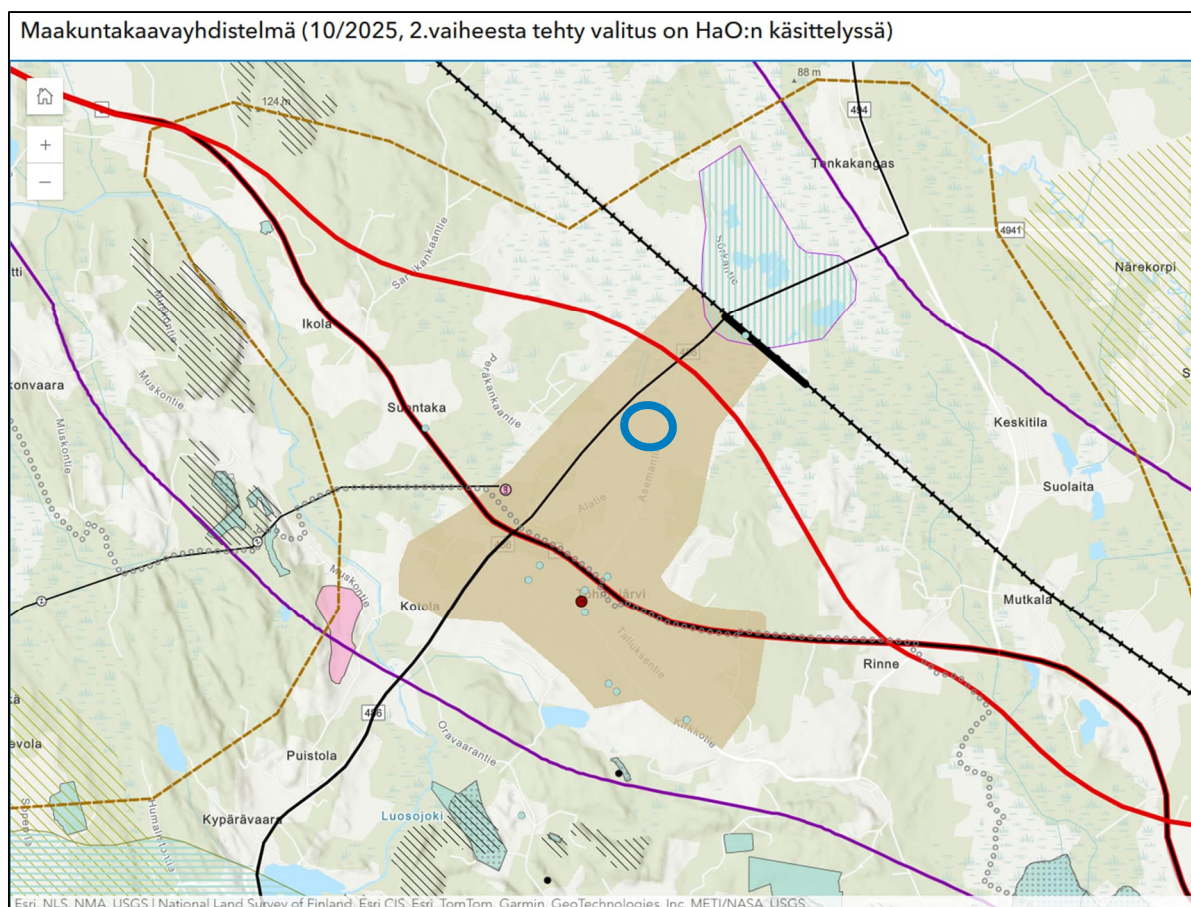
1.5 Suunnittelualan yleiskuvaus

Suunnittelualueelle sijoittuu yhteensä viisi (5) rakennusta sekä pelikenttä- ja paikoitus-alueita. Alue rajautuu pohjois-, etelä- ja länsiosiltaan pääasiassa metsäalueisiin ja idästä suunnittelualuetta rajaa Asemantie. Alueella on sijainnut aiemmin Tohmajärven lukio, yläaste sekä kirjasto.

1.6 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.

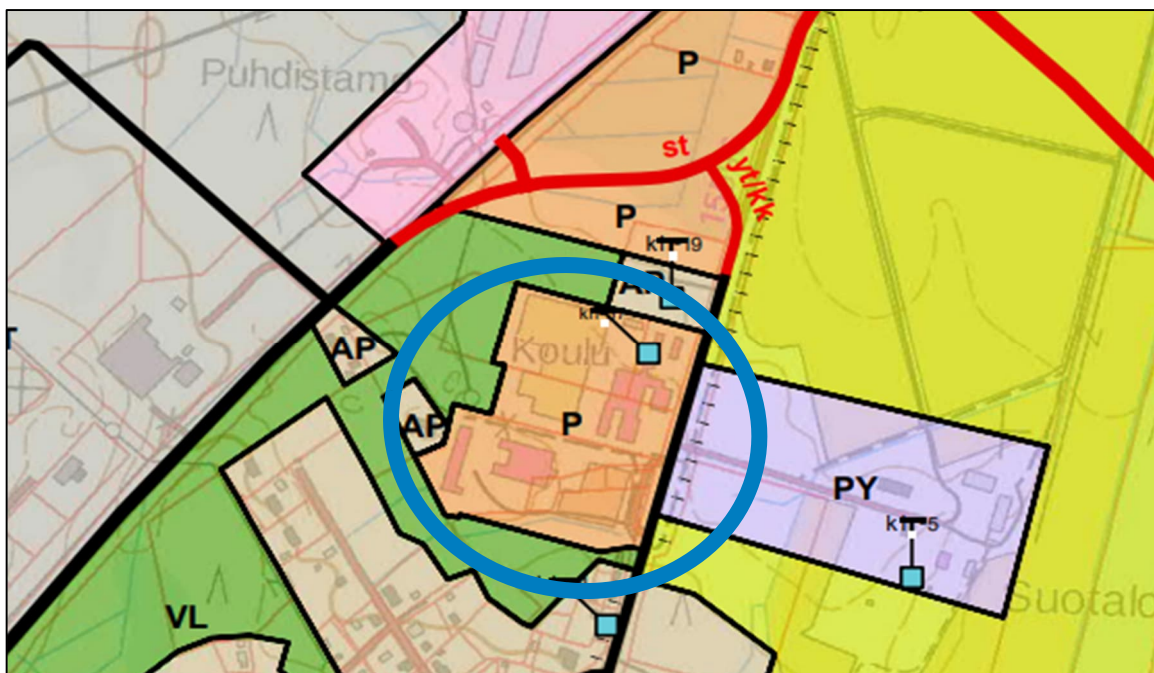
2.vaihekaavan hyväksymispäätöksestä on valitettu, mutta maakuntahallitus on 29.9. päättänyt kuuluttaa maakuntakaavan 2.vaiheen tulemaan voimaan valituksista huolimatta alueidenkäyttölain 201 §:n mukaisesti.²

Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue on osa laajempaa Tohmajärven kuntakeskuksen alueelle sijoittuvaa taajamatoimintojen aluetta. Suunnittelualueesta länteen sijoittuu koillinen-lounais-suuntaisesti kulkeva seututie Kitee-Tohmajärvi.³

1.7 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Kemien osayleiskaava (v. 2019). Kaavassa suunnittelualue on osoitettu P-alueeksi, eli palvelujen ja hallinnon alueeksi. Korttelialueen pohjoisosassa oleva koulurakennus on osoitettu merkinnällä kh-37.⁴

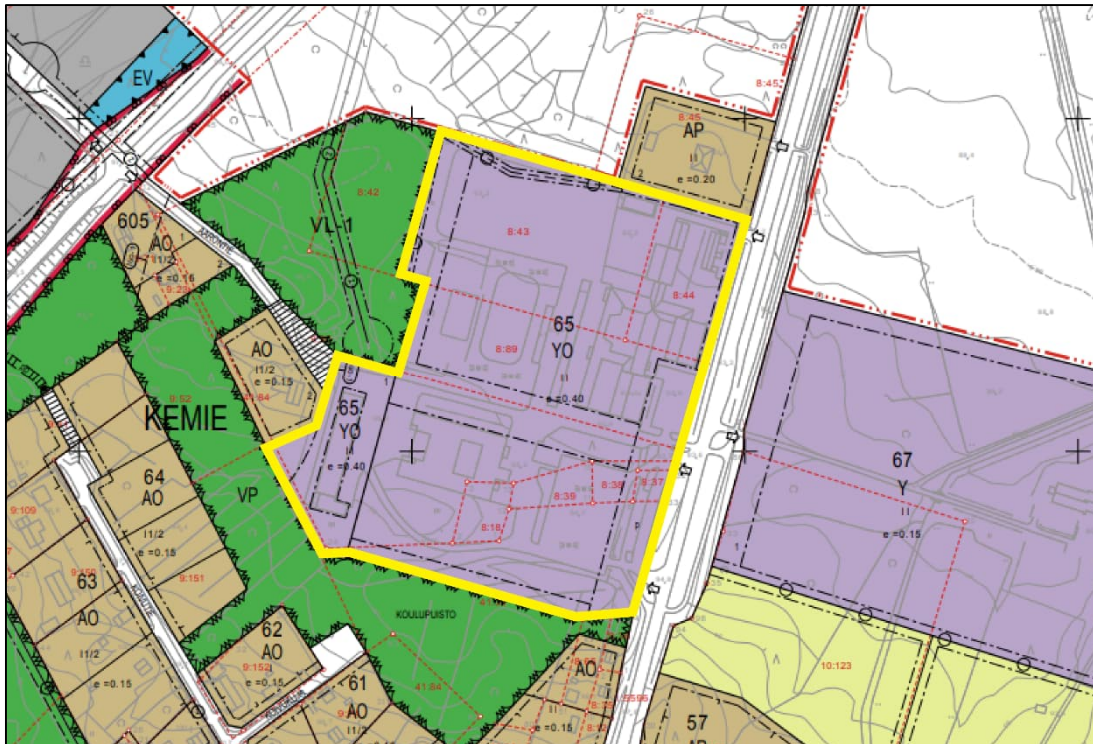
Kh-merkinnän kaavamääräys: *Kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti arvokas rakennus tai rakennusryhmä. Rakennuksissa suoritettavat korjaus- ja muutostöimenpiteet sekä pihapiirin uudisrakentamiseen tai muut lähiympäristöön kohdistuvat toimenpiteet tulee toteuttaa siten, että kohteen kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti arvokas luonne säilyy. töissä suositellaan vaalimaan sen rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja. Merkintä ei estä rakennuksen purkamista. Numerointi viittaa kaavaselvityksen kohdenumerointiin.*⁵



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

1.8 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Kemien rakennuskaava (v. 1988) sekä Koulukeskuksen asemakaavan muutos (2012). Kaavassa alue on osoitettu YO-alueeksi (opetustoimintaa palvelevien rakennusten alue). Korttelin suurin sallittu kerrosluku on II, ja tehokkuusluku $e=0,4$. Korttelialueen pohjoisosaan on osoitettu maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Asemantien varteen on osoitettu pysäköintipaikka (p). Korttelin länsireunassa on luo-1 – alue, jolla on osoitettu liito-oravan elinympäristö.



Kuva 5: Ote asemakaavakarttayhdistelmästä. Suunnittelualan likimääräinen raja on esitetty keltaisella. Kartta: Tohmajärven kunta.

1.9 Rakennusjärjestys

Tohmajärvellä on voimassa kunnanvaltuuston päätöksellä 12.5.2025 § 21 hyväksytty rakennusjärjestys ja se on astunut voimaan 20.6.2025 alkaen.⁶

1.10 Maanomistus

Alueen maanomistajia ovat kunta, Kiteen Koneistus Oy sekä Lumimuutos Osuuskunta.

2 Selvitykset

Kyseessä on kaavateknisluoteinen asemakaavan muutos, jossa jo rakennetun alueen käyttötarkoitusta muutetaan. Alue on kokonaisuudessaan jo rakennettu. Alueelle ei ole tarpeen laatia selvityksiä asemakaavan muutosprosessin aikana. Suunnittelussa hyödynnetään voimassa olevan osayleiskaavan selvitysaineistoja.

3 Vaikutusten arviointi

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

Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntatalouselliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä 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.

4 Osallistuminen ja vuorovaikutus

4.1 Aloitus- ja valmisteluvaihe

Asemakaavan muutostyön aloittamisesta on päätetty kunnanhallituksessa 264 § 28.6.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävänä (MRA 30 §) 30 päivän ajan. Valmisteluvaiheessa laaditaan kaava-alueen 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.

4.2 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 §).

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

4.3 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.

4.4 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

4.5 Palautteen antaminen

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

5 Tavoiteaikataulu

Kaavahankkeen alustava aikataulu on seuraava:

Vaihe	Ajankohta
Kaavatyön aloitus ja vireilletulo	Kunnanhallitus 264 § 28.6.2021
OAS ja valmisteluaineisto nähtävillä (kaa- valuonnos)	Vuodenvaihte 2025–2026
Kaavaehdotus nähtävillä	Kevät 2026
Kaavan hyväksyminen	Kevät 2026
Kaavan voimaantulo	Kesä 2026

6 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 Pohjois-Karjala maakuntaliitto. 2021. *Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, Kaavamääräykset ja -merkinnät*. <https://pohjois-karjala.fi/wp-content/uploads/2022/03/Maakuntakaava2040-Merkinna%CC%88t-ja-ma%CC%88a%CC%88ra%CC%88ykset.pdf> . Viitattu: 31.10.2025
- ⁴ Tohmajärven kunta. n.d. *Voimassa olevat kaavat*. <https://www.tohmajarvi.fi/voimassa-olevat-kaavat> , jossa pdf: https://www.tohmajarvi.fi/documents/1739083/14495770/nettiin_Kemie+Kaavakartta+2019.pdf/ecd5e5aa-0883-aabe-936f-9d9cb50cf9b0 . Viitattu: 31.10.2025.
- ⁵ Tohmajärven kunta. n.d. *Kemien osayleiskaava*. Kaavakartta: https://www.tohmajarvi.fi/documents/1739083/14495770/nettiin_Kemie+Kaavakartta+2019.pdf/ecd5e5aa-0883-aabe-936f-9d9cb50cf9b0 ja kaavaselostus: https://www.tohmajarvi.fi/documents/1739083/14495770/nettiin_Kemie+kaavaselostus+2019.pdf/69696059-83c6-2262-a204-861a33610dca . Viitattu: 3.11.2025.
- ⁶ 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.