

Tohmajärvi

Entisen Tietäväisen koulukeskuksen asemakaavamuutos

Asemakaavamuutos, selostus

Asemakaavamuutos koskee korttelia 65.

16.03.2026, päivitetty 1.6.2026



Kuva 1 Kuva 1: Kaava-alueen likimääräinen rajaus ilmakuvalla (karttaote: Paikkatietotikuna.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	6
2.2.1	Luonnonolot.....	6
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	8
2.4	Maanomistus	8
2.5	Suunnittelutilanne	8
2.5.1	Maakuntakaava	8
2.5.2	Yleiskaava	9
	Arvio kaavamuutosratkaisun sopeutumisesta yleiskaavakokonaisuuteen	10
2.5.3	Asemakaava	10
2.5.4	Rakennusjärjestys	11
3	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	11
3.1	Asemakaavan suunnittelun tarve ja tavoitteet	11
3.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	12
3.3	Asemakaavan aloitus- ja valmisteluvaihe	12
3.4	Asemakaavaehdotus	12
3.5	Asemakaavan hyväksyminen	13
3.6	Osallistuminen ja vuorovaikutus	13
3.6.1	Osalliset.....	13
3.6.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	14

	3.6.3 Viranomaisyhteistyö.....	14
	3.6.4 Tiedottaminen.....	14
	3.6.5 Muutoksenhaku.....	14
3.7	Tavoiteaikataulu.....	14
4	Asemakaavan kuvaus	14
4.1	Kaavan rakenne	14
4.2	Mitoitus.....	16
4.3	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	17
4.4	Nimistö	18
5	Asemakaavan vaikutukset	18
5.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	18
5.1.1	Yhdyskuntarakenne, palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta.....	18
5.1.2	Liikenne	18
5.1.3	Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset	18
5.2	Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan.....	18
5.2.1	Maisema ja luonnonolot.....	18
5.2.2	Pohja- ja pintavedet.....	19
5.2.3	Maa- ja kallioperä	19
5.2.4	Ympäristöhäiriöt	19
5.3	Vaikutukset talouteen	19
5.4	Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen	19
5.5	Vaikutukset ilmastoon.....	19
6	Asemakaavan toteutus.....	19
7	Yhteystiedot	19
8	Palautteen antaminen	20
	Lähteet	21

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 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 alue).

Asemakaavan selostus koskee 1.6.2026 päivättyä asemakaavakarttaa.

Kunta: Tohmajärven kunta

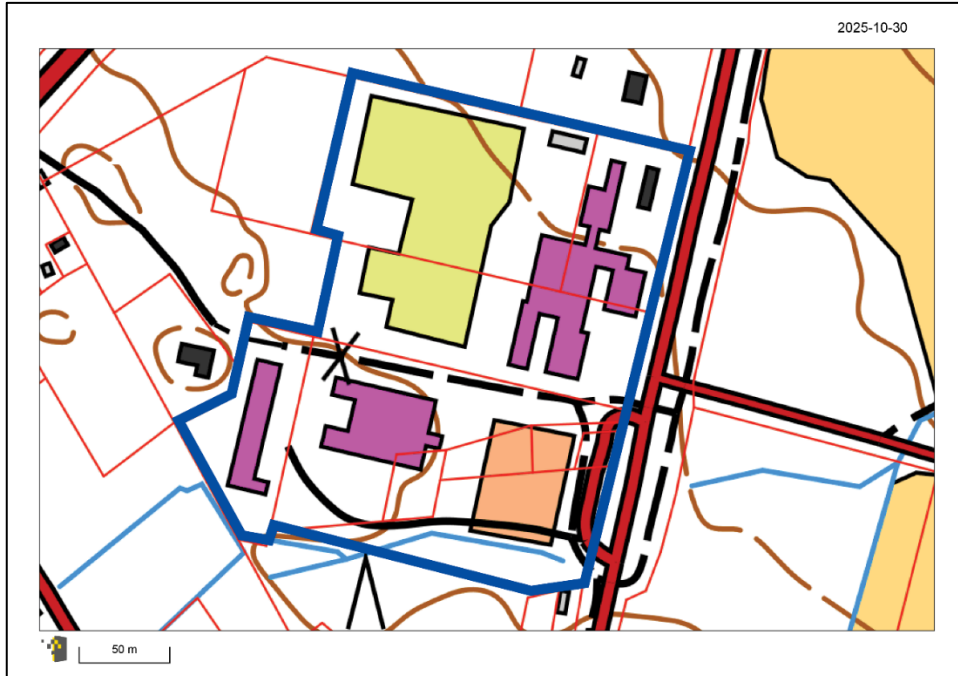
Kaavan nimi: Entisen Tietäväisen koulukeskuksen asemakaavamuutos

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 pohjoisosaan Asemantien varrelle, noin 1 km päähän Kemien kaupallisten palveluiden keskustasta. Kaava-alueen pinta ala on noin 5,2 ha.



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

1.3 Asemakaavan kuvaus

Asemakaavalla muodostuu korttelialue 65. Alueelle on osoitettu KTY-korttelialue (Toimitilarakennusten alue). Alueen halki on osoitettu sitova ajoyhteys alueen länsiosaan. Asemantien varteen on osoitettu pysäköimispaikat. Korttelialueen länsireunaan on osoitettu luo-1 -alue, joka osoittaa liito-oravan elinympäristön. Asemakaavamuutoksen myötä alueen rakennusoikeus pysyy samana.

1.4 Kaavaprosessin vaiheet

Vireilletulo: Kunnanhallitus 28.6.2021 § 264

Kunnanhallitus (valmisteluaineisto): 15.12.2025 § 287

Valmisteluaineisto nähtävillä (kaavaluonnos): 7.1.-6.2.2026

Kunnanhallitus (kaavaehdotus): 16.3.2026 § 60

Kaavaehdotus nähtävillä: 30.3.-1.5.2026

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

Liite 2: Vastineet annettuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin 1.6.2026

2 Lähtökohdat

2.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijoittuu Tohmajärven kuntakeskuksen Kemien pohjoisosaan Asemantien varrelle, noin 1 km päähän Kemien kaupallisten palveluiden keskustasta. Alue rajautuu pohjois-, etelä- ja länsiosiltaan pääasiassa metsäalueisiin ja idästä suunnittelualuetta rajaa Asemantie. Alueelle sijoittuu yhteensä viisi (5) rakennusta sekä hiekkakenttä- ja paikoitusalueita. Alueella on sijainnut aiemmin Tohmajärven lukio, yläaste sekä kirjasto. Kaava-alueen pinta-ala on 5,2 ha.



Kuva 3: Ilmakuva suunnittelualueesta. (Sitowise Oy, Timo Huhtinen, 2017)

2.2 Luonnonympäristö

2.2.1 Luonnonolot

Alue on rakennettua ympäristöä, eikä sinne sijoitu varsinaisia luonnonympäristöjä. Suunnittelualue rajautuu etelä-, länsi- ja luoteisosistaan metsäisiin alueisiin.

2.2.2 Maisemarakenne ja maisemakuva

Alue on topografialtaan tasainen kauttaaltaan rakennettu alue. Hiekkakenttien osalta näkymät ovat avoimia, mutta lyhyitä. Rakennukset rajaavat alueelle ja alueelta avautuvia näkymiä.

2.2.3 Maaperä

Maaperä on kauttaaltaan hiekkamoreenia (Paikkatietoikkuna.fi/GTK).

2.2.4 Pinta- ja pohjavedet

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

2.2.5 Luonnonsuojelu

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia luonnonsuojelualueita tai -kohteita.

Korttelin länsireunaan on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo-1). Alue on liito-oravan elinympäristöä. Alueen metsänhoitotoimenpiteissä tulee ottaa huomioon liito-oravien elinympäristön säilyttäminen. Erityisesti tulee säilyttää järeitä haapoja ja kuusia. Alueeseen kuuluu kokonaisuudessaan asemakaavan osoittama VL-1 alue.

2.2.6 Virkistys

Alueelle sijoittuu hiekkakenttiä. Alueen ympärillä sijaitsee laajat metsäalueet, joita voi hyödyntää virkistyksessä.

2.3 Rakennettu ympäristö

2.3.1 Yhdyskuntarakenne, toiminnot ja palvelut

Kaava-alue sijoittuu Kemien taajaman pohjoisosaan yhdyskuntarakenteen reunalle. Kaava-aluetta reunustaa Asemantie, joka johtaa etelässä Kemien keskustaan.

Alueella on sijainnut aiemmin Tohmajärven lukio, yläaste sekä kirjasto. Entisen Tietäväisen koulukeskuksen toiminta on päätynyt vuonna 2020, jolloin perusopetus, lukio ja kirjasto siirtyivät uuteen sivistyskeskus Ahjoon.

2.3.2 Liikenne

Alueelle sijoittuu vain korttelialueen sisäisiä ajoyhteyksiä. Suunnittelualueen itäpuolella kulkee Asemantie, jota pitkin on noin 1,2 km matka valtatie 9:lle.

2.3.3 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Kaava-alueella sijaitsee useita koulukäytössä olleita rakennuksia. Suurin osa rakennuksista on 1960-1970-luvun aikakaudelle tyypillisiä I-kerroksisia tiilijulkisivuisia ja tasa- tai pulpettikattoisia koulurakennuksia.

Vanhin osa eli puinen keskikoulurakennus on valmistunut 1950-luvulla. Oppiva-rakennus on alun perin oppikoulu ja valmistunut 1966. Tietävä-rakennus on valmistunut 1971 ensin kansalaiskouluksi, kunnes vuoden 1973 alusta siirryttiin peruskoulujärjestelmään. Tiloissa toimi siitä lähtien Tohmajärven-Värtsilän peruskoulun yläaste, Tohmajärven lukio sekä kirjasto.

Kemien osayleiskaavassa (v.2019) korttelialueen pohjoisosassa oleva Tohmajärven koulukeskuksen vanha koulurakennus on osoitettu kaavaan *kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti arvokkaaksi kohteeksi* kohdemerkinnällä kh-37¹.

Osayleiskaavan selostuksessa kerrotaan, että kyseessä on Tohmajärven koulukeskukseen 1950 valmistunut vanhin koulun rakennus. Selostuksen mukaan vanha kaksikerroksinen rapattu koulurakennus liittyy 1960-luvulla rakennettuun

koulukiinteistöön lasikäytävällä ja todetaan, että vanhan koulurakennuksen pääty on hyvin hoidettu.²

Osayleiskaavan laatimisen yhteydessä Tohmajärven koulukeskus on inventoitu ulkopuolelta silmämääräisesti. Inventoinnin mukaan koulurakennus on julkisivultaan hyvässä kunnossa, mutta vesikatto vaatisi korjausta.³ Rakennukset 35a ja 37 ovat nykyisellään tyhjiillään ja kylmillään.

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



Kuva 4: Tohmajärven vanha 1950-luvun koulurakennus (Kemien osayleiskaavaan liittyvä rakennusten inventointi 2017, Rak-Anssi, 2017).

2.3.4 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole ympäristönsuojelu- tai ympäristöhäiriökohteita. Itäpuolitse kulkeva Asemantie aiheuttaa jossain määrin liikennemelua.

2.4 Maanomistus

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

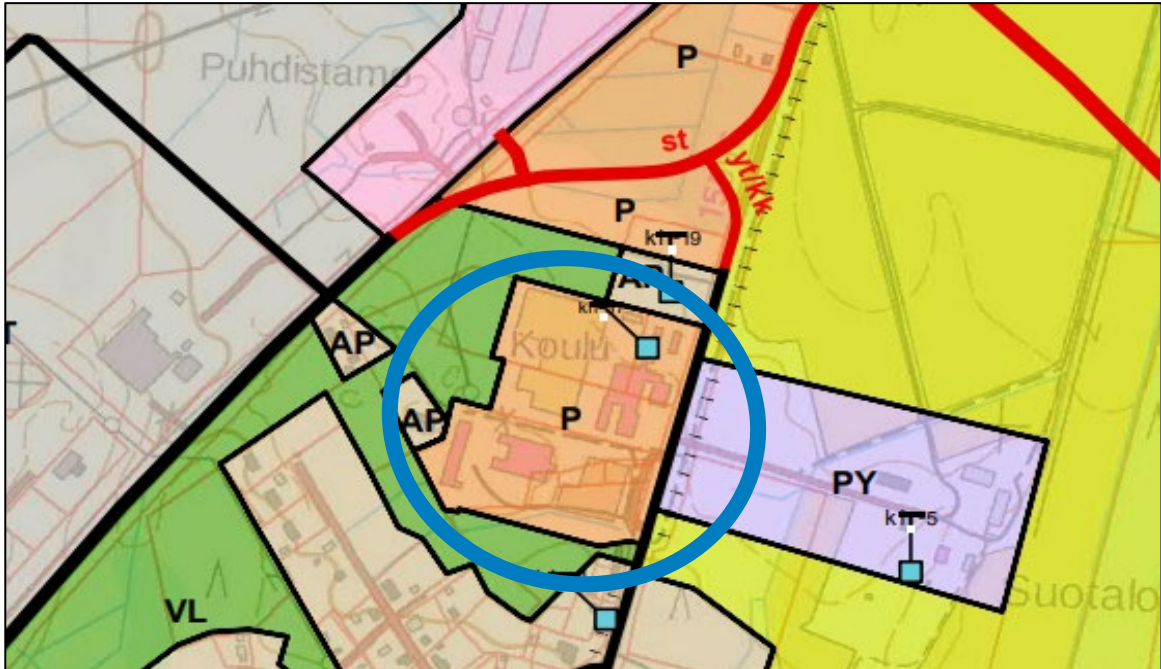
2.5 Suunnittelutilanne

2.5.1 Maakuntakaava

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

- Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040
- Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 1.vaihe
- Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 2.vaihe

kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti arvokas luonne säilyy. Töissä suositellaan vaalimaan sen rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja. Merkintä ei estä rakennuksen purkamista. Numerointi viittaa kaavaselostuksen kohdenumerointiin.⁵



Kuva 6: Ote Kemien osayleiskaavakartasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty sinisellä ympyrärajauskella. Osayleiskaavakartta: Tohmajärven kunta.

Arvio kaavamuutosratkaisun sopeutumisesta yleiskaavakokonaisuuteen

Asemakaavamuutoksessa osayleiskaavan mukainen P-alue (palvelujen ja hallinnon alue) muuttuu KTY-alueeksi (toimitilarakennusten alue). Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualueen itäpuolelle sijoittuu PY-alue (julkisten palveluiden ja hallinnon alue), pohjoispuolella P-alueita ja VL-alueen länsipuolelle sijoittuu laaja T-alue (teollisuusalue). Asemakaavamuutoksessa osoitettavan KTY-alueen katsotaan sopeutuvan toiminnallisesti ja rakenteellisesti hyvin Kemien keskusta-alueen laidalle osin jo toteutuneiden teollisuus- ja palvelualueiden lomaan, mitä valtatie 9:n uusi linjaus tukee. Yleiskaavassa valtatie 9:n uusi linjaus on osoitettu suunnittelualueen pohjoispuolelle, mikä parantaa alueen saavutettavuutta. Lisäksi kyseessä on jo rakennettu alue toimivien liikenneyhteyksien päässä.

2.5.3 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

3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaava on tullut vireille kunnanhallituksen päätöksellä 28.6.2021 § 264.

3.3 Asemakaavan aloitus- ja valmisteluvaihe

Asemakaavaluonnos sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on asetettu kunnanhallituksen päätöksellä 15.12.2025 § 287 nähtäville ja asiasta on kuulutettu kunnan nettisivuilla, ilmoitustaululla sekä paikallislehdessä. Aineisto oli nähtävillä 7.1.-6.2.2026 välisen ajan.

Asemakaavaluonnoksesta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin 4 lausuntoa ja 0 mielipidettä. Lausuntoihin on laadittu vastineet, jotka löytyvät kaavaselostuksen liitteestä 2.

Pohjois-Karjalan alueellisen vastuumuseon lausunnon perusteella asemakaavaan on lisätty koulurakennuksen vanhimmalle osalle kh-merkintä: *"Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Rakennus tulee ensisijaisesti säilyttää. Rakennuksessa suoritettavat korjaus- ja muutostoimenpiteet sekä pihapiirin uudisrakentamiseen tai muut lähiympäristöön kohdistuvat toimenpiteet tulee toteuttaa siten, että kohteen ominaispiirteet sekä kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne säilyvät. Merkintä ei estä rakennuksen purkamista."*

Muut lausunnot eivät aiheuttaneet toimenpiteitä kaavaan.

3.4 Asemakaavaehdotus

Asemakaavaehdotus on asetettu kunnanhallituksen päätöksellä 16.03.2026 § 60 nähtäville ja asiasta on kuulutettu kunnan nettisivuilla, ilmoitustaululla sekä paikallislehdessä. Aineisto oli nähtävillä 30.3.-1.5.2026 välisen ajan.

Asemakaavaehdotuksesta jätettiin 4 lausuntoa. Muistutuksia ei jätetty. Lausuntoihin on laadittu vastineet, jotka löytyvät kaavaselostuksen liitteestä 2.

Lupa- ja valvontaviraston lausunnon pohjalta on kaavamääräykset tarkistettu Katja-asetuksen seuraavasti:

- KTY-kaavamääräys on muutettu muotoon: *"Toimitilarakennusten alue"*
- kh-kaavamääräykseen on lisätty teksti: *"Merkittävistä muutostöistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto."*

Kaavaselostusta on päivitetty seuraavilta osin:

- kappaleesta 2.5.1 Maakuntakaava on poistettu voimassa olevien maakuntakaavojen listasta kohta: *"Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, Heinäveden osa-alue"*
- Lupa- ja valvontavirasto on lisätty osallisten listaan kappaleeseen 3.6.1. Osalliset.
- Selostuksen kappaleeseen 2.5.2 on lisätty arvio asemakaavamuutoksen sopeutumisesta yleiskaavakokonaisuuteen
- Ilmastovaikutuksia on täydennetty kappaleessa 5.5.

Muut lausunnot eivät aiheuttaneet toimenpiteitä kaavaan.

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

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

Viranomaiset

- Kunnan hallintokunnat, joiden toimialaa kaavoitus koskee
- Pohjois-Karjalan liitto
- Itä-Suomen elinvoimakeskus
- Pohjois-Karjalan pelastuslaitos

- Pohjois-Karjalan ympäristöterveys
- Pohjois-Karjalan museo
- Lupa- ja valvontavirasto

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: vuodenvaihde 2025-2025

Ehdotusvaihe: kevät 2026

Hyväksymisvaihe: kesä 2026

4 Asemakaavan kuvaus

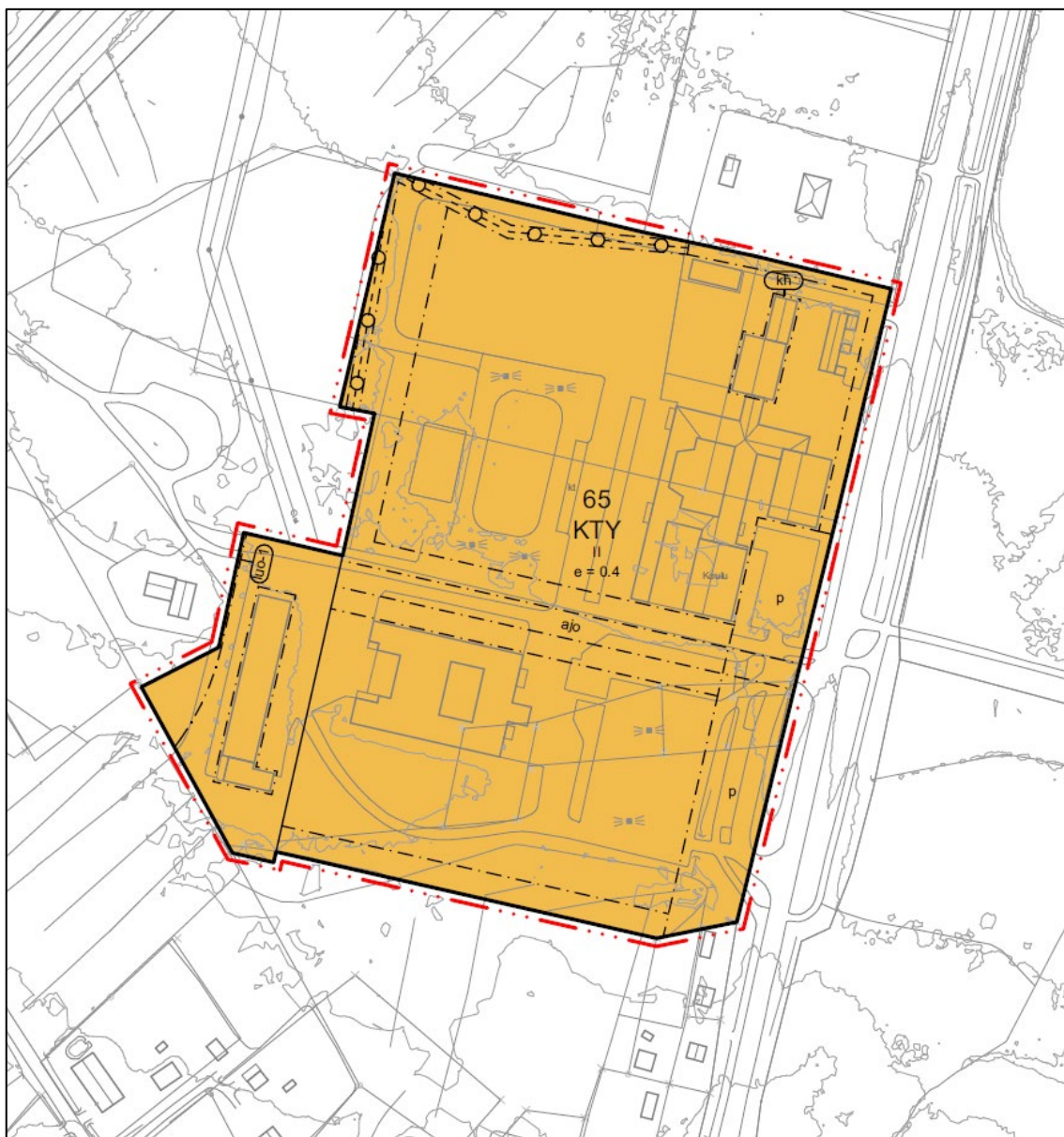
4.1 Kaavan rakenne

Asemakaavalla muodostuu korttelialue 65.

Alue on KTY-aluetta (Toimitilarakennusten alue). KTY-korttelialueen halki on osoitettu sitova ajoyhteys korttelialueen länsiosaan. Asemantien varteen on osoitettu pysäköimispaikat.

Korttelialueen länsireunaan on osoitettu luo-1 -alue, joka osoittaa luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeän alueen liito-oraville. Alue on liito-oravien elinympäristöä. Alueen metsänhoitotoimenpiteissä tulee ottaa huomioon liito-oravien elinympäristön säilyttäminen. Erityisesti tulee säilyttää järeitää haapoja ja kuusia.

Korttelin pohjoisosassa sijaitseva vanhain osuus koulurakennuksesta on osoitettu kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus -merkinnällä (kh). Rakennus tulee ensisijaisesti säilyttää. Rakennuksessa suoritettavat korjaus- ja muutostöidenpiteet sekä pihapiirin uudisrakentamiseen tai muut lähiympäristöön kohdistuvat toimenpiteet tulee toteuttaa siten, että kohteen ominaispiirteet sekä kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne säilyvät. Merkintä ei estä rakennuksen purkamista. Merkittävistä muutostöistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.



Kuva 8 Asemakaavakartta 1.6.2026.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen ja KTY-korttelialueen pinta-ala on 5,2 ha.

Asemakaavan muutoksen myötä rakennusoikeus ei muutu.

KTY-korttelialueen tehokkuusluku on $e=0,4$. Tehokkuusluvulla korttelialueen rakennusoikeudeksi muodostuu 20 800 k-m².

4.3 Kaavamerkinnot ja -määräykset



Toimitilarakennusten korttelialue.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Tontin raja.

65

Korttelin numero.

II

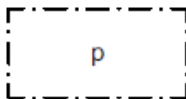
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

$e = 0.4$

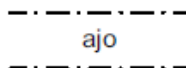
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



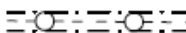
Rakennusala.



Pysäköimispaikka.



Ajoyhteys.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

Alue on liito-oravien elinympäristöä. Alueen metsänhoitotoimenpiteissä tulee ottaa huomioon liito-oravien elinympäristön säilyttäminen. Erityisesti tulee säilyttää järeitä haapoja ja kuusia.



Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus.

Rakennus tulee ensisijaisesti säilyttää. Rakennuksessa suoritettavat korjaus- ja muutostoimenpiteet sekä pihapiirin uudisrakentamiseen tai muut lähiympäristöön kohdistuvat toimenpiteet tulee toteuttaa siten, että kohteen ominaispiirteet sekä kulttuurihistoriallisesti arvokas luonne säilyvät. Merkintä ei estä rakennuksen purkamista. Merkittävistä muutostöistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

4.4 Nimistö

Alueelle ei synny uutta nimistöä.

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

Kaava ei hajauta yhdyskuntarakennetta. Alueen tehokkaampi käyttö tiivistää olevaa yhdyskuntarakennetta, eikä uusia alueita vastaavaan toimintaan tarvitse etsiä kauempaa taajamasta.

Kaavamuutoksen myötä alueelle voi syntyä uusia palveluita, työpaikkoja ja elinkeinotoimintaa. Nykyisellään alueen rakennukset ovat entistä lukio- ja pajarakennusta lukuun ottamatta olleet tyhjillään, eikä alueella ole ollut aktiivista toimintaa siltä osin. Kaavamuutos mahdollistaa olevan rakennuskannan paremman hyödyntämisen monipuoliseen käyttöön.

5.1.2 Liikenne

Kaavalla ei ole vaikutuksia liikennejärjestelyihin. Alueen halki kulkeva ajoyhteys säilyy.

5.1.3 Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Alueelle sijoittuva vanha koulurakennus on osoitettu asemakaavassa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi, joka tule ensisijaisesti säilyttää. Merkintä ei estä rakennuksen purkamista.

Alueella ei sijaitse muinaisjäännöksiä.

5.2 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan

5.2.1 Maisema ja luonnonolot

Ei vaikutuksia maisemaan. Alue on jo rakennettu.

Voimassa olevassa asemakaavassa korttelialueen länsireunaan sijoittuva luo-1 – alue säilyy ennallaan.

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 sallittava teollinen toiminta on kaavamääräyksen mukaan ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta.

5.3 Vaikutukset talouteen

Hankkeella voi olla positiivisia vaikutuksia talouteen, jos alueelle tulee uusia toimijoita ja työpaikkoja.

5.4 Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen

Ei erityisiä vaikutuksia.

5.5 Vaikutukset ilmastoon

Asemakaavan muutoksella ei ole suoraa vaikutusta alueen rakentamiseen. Alueen rakennusoikeus ei muutu kaavamuutoksen myötä ja alue on jo rakennettua ympäristöä. Mahdollinen uusi rakentaminen aiheuttaa aina päästöjä.

Olemassa olevan, osin tyhjillään olevan rakennuskannan jatkokäytön mahdollistamisella kaavan käyttötarkoituksimerkintää muuttamalla on myönteisiä ilmasto-vaikutuksia, sillä vastaavalle toiminnalle ei tarvitse tällöin rakentaa uusia rakennuksia tai raivata tilaa muualta, esimerkiksi rakentamattomilta alueilta.

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. 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-9d9cb50cf9b . Viitattu: 5.11.2025.
- ² Tohmajärven kunta. n.d. Kemien osayleiskaava. Kaavaselostus: https://www.tohmajarvi.fi/documents/1739083/14495770/nettiin_Kemie+kaavaselostus+2019.pdf/69696059-83c6-2262-a204-861a33610dca . Viitattu: 5.11.2025.
- ³ Rak-Anssi. Kemien osayleiskaavaan liittyvä rakennusten inventointi 2017. Viitattu: 5.11.2025.
- 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: 5.11.2025.
- ⁶ Tohmajärven kunta. n.d. *Rakennusjärjestyksen uudistaminen*. <https://www.tohmajarvi.fi/rakennusjarjestyksen-uudistaminen#:~:text=Tohmaj%C3%A4rven%20kunta%20on%20ryhtynyt%20uudistamaan%20rakennusjarjestyst%C3%A4.%20Uudistamisen%20tavoitteena,rakentamislain%20mukaiseksi.%20Nykyinen%20rakennusjarjestys%20on%20tullut%20voimaan%201.11.2013>. Viitattu: 31.10.2025.