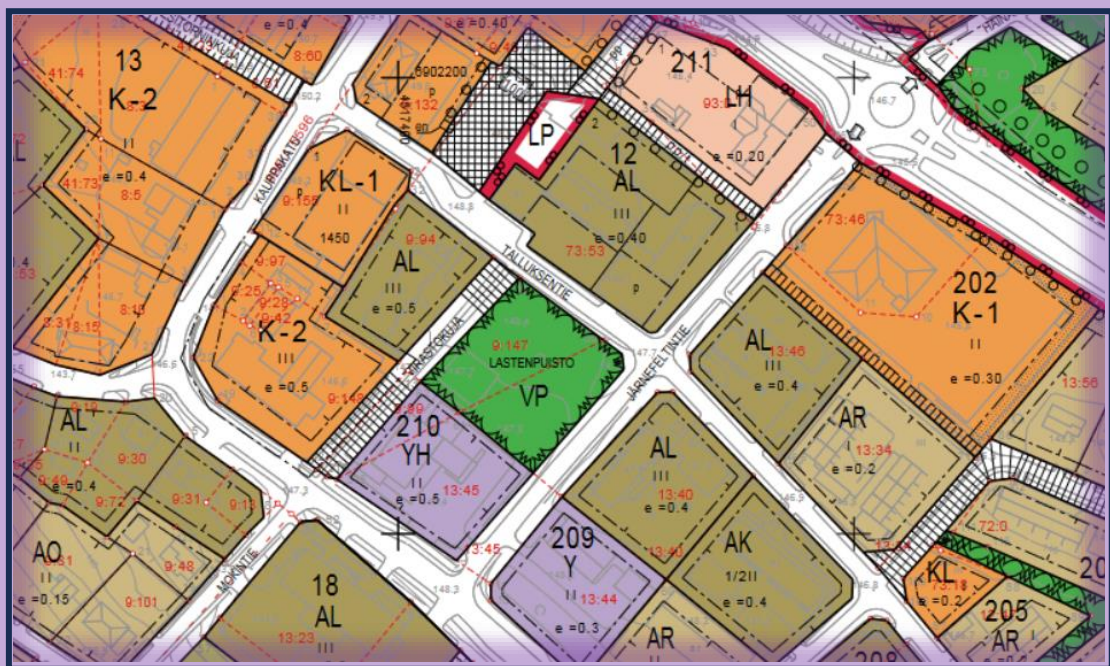


# TOHMAJÄRVEN KUNNAN KAAVOITUSKATSAUS 2026



Hyväksytty	Ympäristölautakunta	17.03.2026 § 21
	Kunnanhallitus	30.03.2026 § 73
Tiedoksi	Kunnanvaltuusto	11.05.2026 § 21

---

## SISÄLTÖ

1.	YLEISTÄ.....	3
2.	KUNNAN KAAVATILANNE .....	3
2.1	ASEMAKAAVAT .....	3
2.2	YLEISKAAVAT .....	4
3.	KÄYNNISSÄ OLEVIA JA TULEVIA MAANKÄYTTÖÖN VAIKUTTAVIA HANKKEITA .....	5
4.	RAKENNUSJÄRJESTYS .....	7
5.	POIKKEAMISLUVAT .....	8
6.	MAAKUNTALIITOSSA OLEVAT KAAVOITUSHANKKEET .....	8

## 1. YLEISTÄ

Alueidenkäyttölain 7 §:n mukaan kunnan tulee vähintään kerran vuodessa laatia katsaus kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä (kaavoituskatsaus).

Kaavoituskatsauksessa selostetaan lyhyesti kaava-asiat ja niiden käsittelyvaiheet sekä sellaiset päätökset ja muut toimet, joilla on välitöntä vaikutusta kaavoituksen lähtökohtiin, tavoitteisiin, sisältöön ja toteuttamiseen.

Kaavoituskatsauksesta on tiedotettava sen tarkoituksen kannalta sopivalla tavalla.

Kunnan kaavoituskatsaus julkaistaan myös kunnan www-sivuilla: [tohmajarvi.fi](http://tohmajarvi.fi) -> Asuminen ja rakentaminen -> Kaavoitus -> Kaavoituskatsaus.

## 2. KUNNAN KAAVATILANNE

### 2.1 ASEMAKAAVAT

#### *Kemien asemakaava*

Tohmajärven kunnan keskusta-alueen voimassa oleva Kemien asemakaava on suurelta osin vuodelta 1988. Kaavaan on tehty lukuisia pienehköjä muutoksia ja lisäyksiä vuosien kuluessa.

Viimeisimmät muutokset Kemien asemakaavaan on tehty vuonna 2021:

- Koivumahlan alueen tonttijakoa kortteleissa 607 ja 608 koskevat muutokset on hyväksytty kunnanvaltuustossa 13.12.2021. Asemakaavalla muodostui uusi kortteli 609 sekä katualue. Asemakaavan muutoksen tavoitteena oli mahdollistaa liikerakentamisen laajentamisen koko korttelin alueelle.
- Kemien asemakaavan muutos korttelialueella 5 sekä osalla kortteleita 401 ja 611 on hyväksytty kunnanvaltuustossa 26.4.2021. Kaavamuutoksen tavoitteina oli korttelialueella 5 mahdollistaa uuden koulukeskuksen sijoittuminen kaavan mukaiselle alueelle ja korttelissa 401 tonttitehokkuusluvun kasvattaminen.

#### *Niiralan asemakaava*

Niiralan alueelle on tehty kokonaisvaltainen asemakaavan muutos, jonka Tohmajärven kunnanvaltuusto on hyväksynyt 25.6.2012 ja kaava on lainvoimainen.

Viimeisimmät muutokset Niiralan asemakaavaan on tehty vuonna 2015 ja 2021:

- Vuonna 2015 tehdyllä kaavamuutoksella ja laajennuksella nykyisen kaavan länsipuolelle on mahdollistettu mittava liikerakentaminen Venäjän rajan tuntumaan. Kaavan ja nykyisen

---

lainsäädännön mukaan kyseessä olevalle alueelle voidaan rakentaa enintään 2000 neliömetrin suuruinen seudullistakin kauppaa palveleva kokonaisuus. Kaavamuutos on hyväksytty kunnanvaltuustossa 15.6.2015.

- Valtatien 9 pohjoispuolen teollisuusalueelle tehtiin asemakaavamuutos kortteliin 22. Alue muutettiin T-kem alueeksi. Kaavamerkintä mahdollistaa kemianteollisuuden laitoksen toiminnan alueella. Kaavamuutos on hyväksytty kunnanvaltuustossa 26.4.2021.

### ***Värtsilän asemakaava***

Värtsilän kirkonkylän asemakaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 13.12.1995. Kaavaan ei ole tehty muutoksia.

## **2.2 YLEISKAAVAT**

Osayleiskaavoja on kunnassa laadittu Kemien asemakaavan ympärille sekä Onkamon, Tikkanan ja Niiralan alueille.

### ***Kemien osayleiskaava***

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt Kemien ajantasaisen osayleiskaavan oikeusvaikutteisena kokouksessaan 17.6.2019. Osayleiskaavan tavoitteena on kehittää Kemien maankäyttöä ja sovittaa se yhteen valtatie 9 parantamisen kanssa.

### ***Onkamon osayleiskaava***

Kunnanvaltuusto on hyväksynyt Onkamon osayleiskaavan oikeusvaikutteisena kokouksessaan 17.6.2019. Kaavan tavoitteena on kehittää Onkamon maankäyttöä ja sovittaa se yhteen valtatie 9 parantamisen kanssa.

### ***Tikkalan osayleiskaava***

Tikkalan osayleiskaava on laadittu vuonna 2003 ja se on hyväksytty kunnanvaltuustossa 10.11.2003 (77 §). Tikkanan osayleiskaavaan on tehty kaavamuutos vuonna 2009. Kaavamuutos koski aluetta hautausmaan ja urheilukentän ympäristössä Tikkanan kyläalueen keskellä. Muutoksen tavoitteena oli osoittaa lisää rakennuspaikkoja alueelle. Kunnanvaltuusto on hyväksynyt osayleiskaavan muutoksen oikeusvaikutteisena 9.3.2009.

### ***Niiralan osayleiskaava***

Niiralan oikeusvaikutteinen osayleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 12.12.2006. Niiralan osayleiskaavan tarkistus on päätetty aloittaa 2016 ja kunnanvaltuusto on hyväksynyt Niiralan

osayleiskaavan tarkistuksen oikeusvaikutteisena kokouksessaan 17.9.2018. Niiralan osayleiskaavaa on muutettu vuonna 2021 korttelin 22 osalta. Kaavamuutos hyväksyttiin kunnanvaltuustossa 22.2.2021.

### **3. KÄYNNISSÄ OLEVIA JA TULEVIA MAANKÄYTTÖÖN VAIKUTTAVIA HANKKEITA**

Kunnanhallitus tekee erikseen harkintansa mukaan päätökset mitä kaavoitushankkeita ja missä vaiheessa ne ajallisesti käynnistetään. Kunnanhallitus on päättänyt seuraavista kaavoitukseen tai maankäyttöön liittyvistä hankkeista:

#### ***Tietäväisen koulukeskuksen korttelin 65 asemakaavamuutos***

Kunnanhallitus on käynnistänyt päätöksellään 264 § 28.6.2021 entisen Tietäväisen koulukeskuksen alueen asemakaavamuutoksen. Kunnanhallituksen käynnistämä kaavamuutos on nyt aloitus- ja valmisteluvaiheessa.

Asemakaavalla muodostuu korttelialue 65. Alueelle on osoitettu KTY-korttelialue (Liike- ja toimitilarakennusten korttelialue, jonne saa sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia). KTY-korttelialueen halki on osoitettu sitova ajoyhteys korttelialueen länsiosaan. Asemantien varteen on osoitettu pysäköimispaikat.

Kunnanhallitus on kokouksessaan 15.12.2025 § 287 päättänyt asettaa asemakaavamuutosluonnoksen, kaavaselostuksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisesti nähtäville ajalle 7.1.2026 – 6.2.2026. Lisäksi kunnanhallitus on pyytänyt luonnosaineistosta lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisilta tahoilta.

Asemakaavamuutoksen on tarkoitus edetä ehdotus- ja hyväksymisvaiheeseen vuoden 2026 aikana.

#### ***Hainarintien asemakaavamuutos***

Kunnanhallitus on käynnistänyt päätöksellään 11.03.2024 § 53 Hainarintien alueella asemakaavan muuttamisen. Kunnanhallituksen käynnistämä kaavamuutos on nyt aloitus- ja valmisteluvaiheessa.

Kaava-alueelle on osoitettu ajantasa-asemakaavan mukaisesti rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR) sekä puistoalue (VP) rivitalojen ja valtatie 9 väliin. AR-korttelialueelta poistuu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie korttelin halki. Kaava-alueen itäreunaan on osoitettu uusi jalankululle ja polkupyöräilylle varattu tie. Puistoalueelle (VP) on osoitettu valtatie suuntaisesti istutettava puurivi. Kaava-alueen itäosassa katualueen osalta asemakaava kumotaan sen tarpeettomuuden vuoksi.

Kunnanhallitus on kokouksessaan 15.12.2025 § 286 päättänyt asettaa asemakaavamuutosluonnoksen, kaavaselostuksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisesti nähtäville ajalle 7.1.2026 – 6.2.2026. Lisäksi kunnanhallitus on pyytänyt luonnosaineistosta lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisilta tahoilta.

---

Asemakaavamuutoksen on tarkoitus edetä ehdotus- ja hyväksymisvaiheeseen vuoden 2026 aikana.

### ***Postilanmäen linkkimaston asemakaavamuutos***

Kunnanhallitus on käynnistänyt päätöksellään 16.09.2025 § 108 Postilanmäen linkkimaston alueen asemakaavamuutoksen. Kunnanhallituksen käynnistämä kaavamuutos on nyt aloitus- ja valmisteluvaiheessa.

Asemakaavamuutoksella laajennetaan olemassa oleva ET-korttelialue toteutuneen määräälan mukaiseksi. Kaava-alue on osoitettu kokonaan yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi.

Kunnanhallitus on kokouksessaan 15.12.2025 § 285 päättänyt asettaa asemakaavamuutosluonnoksen, kaavaselostuksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisesti nähtäville ajalle 7.1.2026 – 6.2.2026. Lisäksi kunnanhallitus on pyytänyt luonnosaineistosta lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisilta tahoilta.

Asemakaavamuutoksen on tarkoitus edetä ehdotus- ja hyväksymisvaiheeseen vuoden 2026 aikana.

### ***Nymanin alueen asemakaavamuutos***

Kunnanhallitus on käynnistänyt päätöksellään 16.09.2025 § 108 Nymanin alueen asemakaavamuutoksen. Kunnanhallituksen käynnistämä kaavamuutos on nyt aloitus- ja valmisteluvaiheessa.

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.

Kunnanhallitus on kokouksessaan 15.12.2025 § 284 päättänyt asettaa asemakaavamuutosluonnoksen, kaavaselostuksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisesti nähtäville ajalle 7.1.2026 – 6.2.2026. Lisäksi kunnanhallitus on pyytänyt luonnosaineistosta lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisilta tahoilta.

Asemakaavamuutoksen on tarkoitus edetä ehdotus- ja hyväksymisvaiheeseen vuoden 2026 aikana.

### ***Jätevedenpuhdistamon asemakaavamuutos***

Kunnanhallitus on käynnistänyt päätöksellään 16.09.2025 § 108 jätevedenpuhdistamon alueen asemakaavamuutoksen. Kunnanhallituksen käynnistämä kaavamuutos on nyt aloitus- ja valmisteluvaiheessa.

---

Asemakaavalla muodostuu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET). Alue käsittää jätevedenpuhdistamon alueen. Alueelle saa sijoittaa teknisiä laitteita sekä huoltoa palvelevia rakennuksia.

Kunnanhallitus on kokouksessaan 15.12.2025 § 288 päättänyt asettaa asemakaavamuutosluonnoksen, kaavaselostuksen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisesti nähtäville ajalle 7.1.2026 – 6.2.2026. Lisäksi kunnanhallitus on pyytänyt luonnosaineistosta lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisilta tahoilta.

Asemakaavamuutoksen on tarkoitus edetä ehdotus- ja hyväksymisvaiheeseen vuoden 2026 aikana.

### ***Hölhön teollisuusalueen palstoitus suunnitelman laatiminen***

Ympäristölautakunta on päätöksessään 21.03.2023 § 43 esittänyt kunnanhallitukselle kiinteistöllä 848-410-42-44 Hölhönharju sijaitsevan yritysalueen palstoitus suunnitelman käynnistämistä. Palstoitus suunnitelmassa on kyse maankäytön ennakkosuunnitelmasta, joka ohjaa maankäyttöä ja voi toimia pohjana kaavoitusprosessille. Kunnanhallitus on päättänyt aloittaa palstoitus suunnitelman laatimisen 8.5.2023 § 134.

Teknisessä toimistossa on laadittu esitys maankäyttösuunnitelmaksi kiinteistölle 848-410-42-44 Hölhönharju. Suunnitelman tarkoitus on ohjata kiinteistön maankäyttöä ja toimia pohjana rakennuspaikkojen markkinoinnille. Esityksen mukaisesti kiinteistölle muodostuisi viisi rakennuspaikkaa, joiden pinta-alat ovat noin 13 000 m<sup>2</sup> - 20 000 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikat on suunnitelmassa esitetty merkinnällä KTY.

Suunnitelmassa on esitetty myös aluevaraus tieyhteyden jatkamiseksi rakennuspaikoille neljä ja viisi. Rakennuspaikkojen ympärille on esitetty jätettäväksi viheralueet (VL) viihtyisyyden huomioimiseksi. Merkintä huomioidaan alueen metsänkäsittelyssä. Suuri osa kiinteistön pinta-alasta on rakentamiseen soveltumatonta ja jää normaaliin metsätaloukseen käyttöön (M).

Kunnanhallitus on hyväksynyt maankäyttösuunnitelman kokouksessaan 18.8.2025 § 164.

## **4. RAKENNUSJÄRJESTYS**

### ***Aloitusvaihe***

Rakennusjärjestyksen uudistamisprosessi on aloitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) nähtäville asettamisella. Tohmajärven kunnan ympäristölautakunta on kokouksessaan 9.4.2024 § 36 päättänyt käynnistää rakennusjärjestyksen uusimisen ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville 17.4. – 16.5.2024 väliselle ajalle.

### *Valmisteluvaihe*

Ympäristölautakunta on päätöksellään 22.10.2024 § 113 päättänyt asettaa rakennusjärjestyksen luonnoksen nähtäville 30 päivän ajaksi ja pyytänyt siitä lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa luetelluilta viranomaisilta ja muilta tahoilta. Lausuntoja nähtävillä oloaikana saatiin yhteensä 7 kpl.

### *Ehdotusvaihe*

Ympäristölautakunta on päätöksellään 28.01.2025 § 4 päättänyt asettaa rakennusjärjestyksen ehdotuksen nähtäville 30 päivän ajaksi ja pyytää siitä lausunnot osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa luetelluilta viranomaisilta ja muilta tahoilta. Valmisteluvaiheessa annetuissa lausunnoissa esille tulleet asiat on otettu huomioon rakennusjärjestyksen ehdotuksessa.

### *Hyväksymisvaihe*

Tohmajärven kunnanvaltuusto on hyväksynyt päätöksellään 12.5.2025 § 21 uuden rakennusjärjestyksen ja se on astunut voimaan 20.6.2025 alkaen.

Voimassa oleva rakennusjärjestys on nähtävillä kunnan www-sivuilla: tohmajarvi.fi -> Kunta ja hallinto -> Hallinto ja päätöksenteko -> Säännöt, strategiat ja taksat.

## **5. POIKKEAMISLUVAT**

Rakentamisen poikkeamiset siirtyivät kunnan päätettäväksi 1.4.2016 alkaen.

Kunnanhallituksen päätöksellä vuonna 2025 on myönnetty 1 poikkeamislupa lomarakennuksen käyttötarkoituksen muutokselle asuinrakennukseksi ranta-alueella.

Tällä hetkellä ei ole vireillä poikkeamishakemuksia.

## **6. MAAKUNTALIITOSSA OLEVAT KAAVOITUSHANKKEET**

### *Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 (kokonaismaakuntakaava)*

Maakuntakaava sai lainvoiman heinäkuussa 2021. Maakuntakaava 2040 on ollut luonteeltaan kokonaismaakuntakaava eli aikaisemmat vaihekaavat ovat nyt saatettu ajan tasalle ja yksiin kansiin. Maakuntakaava käsittää Pohjois-Karjalan kaikki kunnat Heinävettä lukuun ottamatta, jonka maankäytön periaatteet on linjattu Heinäveden osa-aluemaakuntakaavassa.

### ***Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 1. vaihe***

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 1. vaihe (turve, suot ja rakennettu kulttuuriympäristö) hyväksyttiin maakuntavaltuustossa kesäkuussa 2022 ja siitä valitettiin. Vaihemaakuntakaava sai lainvoiman valituskäsittelyn jälkeen elokuussa 2024.

### ***Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, Heinäveden osa-alue***

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, Heinäveden osa-alue hyväksyttiin maakuntavaltuustossa joulukuussa 2023. Kaava on saanut lainvoiman helmikuussa 2024.

### ***Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 2. vaihe (energia ja maisemat)***

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 2. vaihe (energia ja maisemat) on hyväksytty maakuntavaltuustossa kesäkuussa 2025 ja päätöksestä tuli 3 valitusta. Kaava kuulutettiin voimaan lokakuussa 2025 valituksista huolimatta. Kaavan lainvoima tutkitaan hallinto-oikeuskäsittelyssä, joka on parasta aikaa vireillä.

### ***Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2045***

Maakuntahallitus teki periaatepäätöksen 26.1.2026 uuden maakuntakaavan laatimisesta. Kyseessä on kokonaismaakuntakaava, jonka tavoitteena on päivittää Pohjois-Karjalan maakuntakaava uuden alueidenkäyttölain mukaiseksi. Kaavan laatiminen käynnistyy vuoden 2026 aikana. Alueidenkäyttölain hyväksyminen menee arvioiden mukaan keväälle 2026 ja se odotetaan ennen virallista kaavatyön käynnistämistä.

### ***Maakuntakaavoitusta koskeva tieto***

Pohjois-Karjalan maakuntakaavoituskatsaus 2026 on julkaistu 26.1.2026. Voimassa oleva maakuntakaava ja tieto valmisteltavana olevista maakuntakaavoista taustaselvityksineen ovat luettavissa Pohjois-Karjalan maakuntaliiton internet-sivuilla osoitteessa [www.pohjois-karjala.fi/maakuntakaava](http://www.pohjois-karjala.fi/maakuntakaava).