

Lähettäjä: KON Kaavoitus <kaavoitus@kontiolahti.fi>
Lähetetty: 10. syyskuuta 2020 12:42
Vastaanottaja: kirjaamo.pohjois-karjala@ely-keskus.fi; ELY Kirjaamo Pohjois-Savo; Kirjaamo MKL; Westman Mikko; Kirjaamo, Museovirasto; kirjaamo@vayla.fi; asiakaspalvel@pks.fi; kirjaamo@fingrid.fi; kirjaamo@metsakeskus.fi; salmi.annamaija@gmail.com; Kaavoitus JOE; pohjois-karjala@riista.fi
Aihe: Lausuntopyyntö Lehmon osayleiskaavan ehdotusvaiheesta
Liitteet: Lausuntopyyntö Lehmon oyk ehdotusvaihe 2020.pdf; Kuulutus Lehmon oyk ehdotusvaihe 2020.pdf; Kunnanhallituksen päätös Lehmon oyk ehdotus 2020.pdf

Seurantamerkintä: Seuranta
Merkinnän tila: Merkitty

Hei
Ohessa lausuntopyyntö Lehmon osayleiskaavan ehdotusvaiheesta. Varsinaiset kaava-asiakirjat löytyvät lausuntopyyntö osoitteesta Kontiolahden kunnan kotisivuilta.

Ystävällisin terveisin
Pirjo Törrönen

Pirjo Törrönen
toimistosihteer
0400 588 868



10.9.2020

Lausuntopyyntö Lehmon osayleiskaavan ehdotusvaiheesta

Kontiolahden kunnanhallitus pyytää lausuntoanne Lehmon osayleiskaavan ehdotusvaiheesta. Lausunto tulee toimittaa osoitettuna kunnanhallitukselle 12.10.2020 mennessä.

Kaavan tavoitteena on luoda puitteet Lehmon ja Kylmäojan taajamien ja ympäröivien haja-asutusalueiden kehittymiselle, tiivistämiselle ja rakentamisen ohjaamiselle.

Kaava-asiakirjat ovat nähtävillä 10.9.-12.10.2020 kaavoitusyksikössämme osoitteessa Keskuskatu 8 B Kontiolahti, kunnan kotisivuilla www.kontiolahti.fi/nahtavilla-olevat-kaavat sekä kirkonkylän ja Lehmon kirjastoissa. Kunnan kotisivuilta löytyy myös linkki kaavan esittelyvideoon.

Kontiolahti 10.9.2020

KONTIOLAHDEN KUNTA
Kaavoitus



Marja-Liisa Sykkö
Maankäyttöpäällikkö

Liitteet Kunnanhallituksen päätös 24.8.2020 § 160
Kuulutus

Lehmon osayleiskaavan ehdotus nähtäville

Lehmon oikeusvaikutteisena laadittavan osayleiskaavan ehdotus on valmistunut. Kaavan tavoitteena on luoda puitteet Lehmon ja Kylmäojan taajamien ja ympäröivien haja-asutusalueiden kehittymiselle, tiivistämiselle ja rakentamisen ohjaamiselle.

Pidämme Lehmon osayleiskaavan ehdotusasiakirjat MRL 65 §:n ja MRA 19 §:n mukaisesti nähtävillä **10.9.–12.10.2020** kaavoitusyksikkömme ilmoitustaululla (Keskuskatu 8 B) ja kotisivullamme www.kontiolahti.fi/nahtavilla-olevat-kaavat sekä kirkonkylän ja Lehmon kirjastoissa. Em. internetsivulta löytyy 10.9. alkaen linkki kaavan esittelyvideoon.

Mahdolliset mielipiteet tulee toimittaa nähtävilläoloaikana osoitteeseen Kontiolahtien kunta, kaavoitus, Keskuskatu 8, 81100 Kontiolahti tai sähköpostitse kaavoitus@kontiolahti.fi.

Lisätietoja: maankäyttöpäällikkö Marja-Liisa Sykkö, puh. 0400 491 791.

Kontiolahti 3.9.2020
kunnanhallitus

Ilmoitustaulu 10.9.–12.10.2020
Karjalainen 9.9.2020 (suppeampi kuulutus)
Pielisjokiseutu 10.9.2020 (suppeampi kuulutus)





| | | |
|---------------------------------------|-------|------------|
| Kunnanhallitus | § 22 | 28.01.2019 |
| Elinvoima- ja omistajaohjausjaosto | § 24 | 17.08.2020 |
| Kunnanhallitus | § 160 | 24.08.2020 |

Lehmon osayleiskaava

652/10.02.02/2010

Ympäristölautakunta 24.2.2010

Yleiskaavan tehtävänä on kunnallisen yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen sekä erilaisten toimintojen yhteensovittaminen. Aikaisemmin yleiskaava laadittiin yleensä koko kunnan alueelle, nykyään vain johonkin kunnan osaan. Tällöin kaavaa kutsutaan osayleiskaavaksi. Osayleiskaava on kunnan maankäytön strateginen suunnitelma, jossa alueiden käyttöä suunnitellaan useaksi vuodeksi eteenpäin yleensä ajallisesti noin 20 vuodeksi. Osayleiskaavan periaatteet ohjaavat myöhemmin yksityiskohtaista kaavoitusta, rakentamista ja maankäyttöä, se helpottaa rakennusviranomaisten ja lupaviranomaisten päivittäistä työtä, sekä turvaa parhaiten maanomistajien tasapuolisen kohtelun kuten lainsäädäntö edellyttää. Osayleiskaavan määräykset eivät yleensä ole niin yksityiskohtaisia, eikä niitä voida antaa niin yksityiskohtaisesti kuten asemakaavassa. Yleiskaavoja sekä osayleiskaavoja ei nykyään kannata tehdä muuta kun oikeusvaikutteisena.

Joensuun seudun yleiskaavan vahvistumisen myötä kumoutui useita Kontiolahden kunnan osayleiskaavoja. Näistä eräs on Kontiolahden kunnanvaltuuston 9.6.1997 hyväksymä Lehmon osayleiskaava. Ympäristötoimistossa on valmistelussa kaavoitusohjelma, jossa aikataulutetaan tulevia kunnan osayleiskaavojen laadintoja. Kiireellisimpiä ovat Lehmon ja kirkonkylän osayleiskaavat. Osayleiskaavan laadintaprosessi kestää yleensä muutaman vuoden. Pakollinen luonto- ja maisemaselvitys sekä tarvittavat muut selvitykset on laadittava ennen varsinaisen kaavatyön alkua ja näissä menee yleensä yksi vuosi. Luontoselvitystä laadittaessa maastoselvitykset on tehtävä kevään ja syksyn välisenä aikana johtuen eläimistön ja kasvillisuuden havainnoimisesta.

Lehmo kylän alue on ollut pitkään suosittua pientalojen rakentamisaluetta. Alueella on 472 ha suuruinen asemakaava-alue. Lisäksi alueella on asemakaava-alue tyyppisesti rakennettuja tihentymiä, joita ei kuitenkaan ole asemakaavoitettu. Välittömästi asemakaava-alueen ulkopuolelle ns. lievealueille on rakennettu runsaasti eri lupakäytännöillä haja-asutusmaisesti pientaloja. Lehmassa asukkaita on noin 4900 henkeä. Alueelle on rakennettu vuosittain keskimäärin noin 20-25 uutta omakotitaloa. Uudella osayleiskaavalla on tarkoitus selvittää uudet asemakaavoitettavat alueet, sekä suunnitella ja ohjeistaa lievealueiden rakentamista, johon tällä hetkellä puuttuu selkeät pelisäännöt. Kaava-alueelle ei ole tarkoitus laittaa MRL 38 §:n mukaista rakennuskieltoa eikä MRL 128 §:n mukaista toimenpiderajoitusta. Alueen lupakäytäntöä joudutaan kuitenkin kiristämään kaavan laadinnan ajaksi.



| | | |
|------------------------------------|-------|------------|
| Kunnanhallitus | § 22 | 28.01.2019 |
| Elinvoima- ja omistajaohjausjaosto | § 24 | 17.08.2020 |
| Kunnanhallitus | § 160 | 24.08.2020 |

Osayleiskaava-alueeseen kuuluu asemakaava-alueiden lisäksi maaseutu- maista aluetta. Osayleiskaava-alue rajoittuu pohjoisessa Uuron asemakaa- va-alueeseen, idässä Pielisjoen rantaosayleiskaavaan, etelässä Joensuun kaupungin rajaan sekä lännessä valtatie 6:n. Kaava-alueeseen kuuluu li- säksi Lehmon eritasoliittymän länsipuolelle rajattu Jaamankankaan tien- varsialue. Kaava-alueen pinta-ala on noin 2 700 ha.

Lehmon osayleiskaavatyötä ohjaa maakuntakaava sekä Joensuun seu- dun yleiskaava 2020.

Voimassa olevassa Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa Lehmon osa- yleiskaava on merkitty pääasiassa taajamatoimintojen alueeksi (A). Lisäksi maakuntakaavassa on osoitettu virkistysalueet (V), suojelualueet (S), työ- paikka-alueet (TP) ja keskustatoimintojen alue (ca) sekä maa- ja metsäta- lousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja, arvokas geologinen muodostuma tai maa-aineslain tarkoittama kaunis maisema (MY). Kaa- va-alueen pohjoispuolella kulkee rantarakentamisen solmukohta (ra) ja taajaseudun kehittämisen kohdealueen raja (tkk).

Joensuun seudun yleiskaava 2020:ssä Lehmon osayleiskaava-alue on merkitty pääasiassa pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP) ja kyläalueeksi (AT) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on ulkoilun ohjaa- mistarvetta (MU) ja maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä maise- ma- tai ympäristöarvoja (MY). Lisäksi Lehmon osayleiskaava-alueelle on merkitty aluekeskuksen keskustatoimintojen alue (CA), virkistysalueet (V), maa- ja metsätalousvaltaiset alueet (M) sekä teollisuusalueet (T) ja työ- paikka-alueet (TP). Kaava-alueelle on merkitty myös palvelujen ja hallin- non kohteet (p), lähipalvelut (pl), matkailupalvelujen kohteet (rm), geomor- fologisesti arvokkaat harjualueet (geo/har-3), maa- ja metsätalousvaltaisen alueen osat, joilla maa-ainesten luvanvarainen ottotoiminta päättyy suun- nittelukauden aikana (eo/mu) ja muinaismuistolain rauhoittamat sotahisto- rialliset kohteet (sm/sota). Lisäksi kaava-alueella on merkitty pohjavesialue (pv-1), erityisalue (E), arvokas ojittamaton suoalue, jota ei ole tarkoitus to- teuttaa suojelualueeksi (luo/suo) ja selvitysalue, jonka käyttömahdollisuu- det maa-ainesten tai turpeen ottoon ratkaistaan ao. lupaprosesseissa (sel/eo) sekä seudullisesti merkittävä soran tai hiekan ottoalue (EO/so).

Lehmon osayleiskaavan tavoitevuosi on 2025. Kaavatyö on tarkoitus ohjel- moida siten, että vuoden 2010 aikana laaditaan omana työnä perusselvi- tykset sekä tavoiteosa. Luonto- ja maisemaselvitykset tehdään konsultti- työnä vuoden 2010 aikana. Lisäksi tarvitaan ainakin muinaismuisto- ja ra- kennussuojelukohteiden selvitys. Varsinainen kaavatyö käynnistyy 2011 ja kaavan olisi tarkoitus olla valmis keväällä 2013.

Edellä mainittujen kaavojen lisäksi yleiskaavatyötä ohjaa maankäyttö- ja rakennuslaki. Sisältövaatimukset on mainittu maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:ssä. Sen mukaan yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon seuraavaa:



| | | |
|------------------------------------|-------|------------|
| Kunnanhallitus | § 22 | 28.01.2019 |
| Elinvoima- ja omistajaohjausjaosto | § 24 | 17.08.2020 |
| Kunnanhallitus | § 160 | 24.08.2020 |

- 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;
- 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;
- 3) asumisen tarpeen ja palveluiden saatavuus;
- 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla;
- 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;
- 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;
- 7) ympäristöhaittojen vähentäminen;
- 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen
- 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.

Kaavoitusjohtajan ehdotus:

Ympäristölautakunta esittää kunnanhallitukselle, että se päättäisi käynnistää Lehmon alueen oikeusvaikutteisen osayleiskaavan laatimisen liitteenä olevan kartan mukaiselle noin 2700 hehtaarin suuruiselle alueelle.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.

Kunnanhallitus 15.3.2010

Kunnanjohtajan ehdotus:

Kunnanhallitus päättää hyväksyä ympäristölautakunnan ehdotuksen.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.

Kunnanhallitus 28.01.2019 § 22

Lehmon osayleiskaavan käynnistämispäätös tehtiin vuonna 2010, mutta tämän jälkeen usea muu kaavaprojekti (mm. Kontioniemen, Jakokosken ja Paiholan osayleiskaavat) päätettiin toteuttaa ensin. Lehmon osayleiskaavatyötä varten tilattiin käynnistämispäätöksen jälkeen selvityksiä, mm. luonto- ja maisemaselvitys, muinaisjäännösinventointi sekä meluselvitys, mutta varsinainen kaavan työstäminen aloitettiin vasta vuonna 2016. Vielä tämän jälkeenkin henkilöstövajaus ja -vaihdokset ovat hidastaneet kaavaluonnoksen valmistumista. Selvityksiä on täydennetty vielä liikenneselvityksellä sekä rakennetun kulttuuriympäristön selvityksellä. Myös luontoselvitystä on päivitetty.

Käynnistämispäätöksen jälkeen kaava-alue on laajennettu ja se käsittää nyt noin 3 290 hehtaarin suuruisen alueen. Myös luontoselvitystä on päivitetty kattamaan koko kaava-alue.

Kaavan tiimoilta on pidetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu



| | | |
|------------------------------------|-------|------------|
| Kunnanhallitus | § 22 | 28.01.2019 |
| Elinvoima- ja omistajaohjausjaosto | § 24 | 17.08.2020 |
| Kunnanhallitus | § 160 | 24.08.2020 |

30.8.2016 ja kaavaluonnosta käsittelevä työneuvottelu 5.11.2018. Tämän lisäksi Joensuun kaupungin kanssa on katsottu yhteisiä raja-alueita ja Lehmon ja Rantakylä-Utra-osayleiskaavan yhteensovittamista kahdessa eri palaverissa.

Lisätietoja: maankäyttöpäällikkö Marja-Liisa Sykkö, puh. 0400 491 791.

Kunnanjohtajan ehdotus:

Kunnanhallitus päättää asettaa Lehmon osayleiskaavan luonnosasiakirjat ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman MRL 62-63 §:ien ja MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyytää niistä lausunnot Pohjois-Karjalan ja Pohjois-Savon ELY-keskuksilta, Pohjois-Karjalan maakuntaliitolta, Museovirastolta, Väylävirastolta, Pohjois-Karjalan Sähkö Oy:ltä, Fingrid Oyj:ltä, Metsäkeskukselta, Kontiolahden Luonnonystävät ry:ltä, Joensuun kaupungilta ja Kontiolahden kunnan eri hallintokunnilta.

Päätös:

Merkittiin, että kokouksessa jaettiin rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen liitekartta, joka otettiin asiakirjoihin.

Merkittiin, että maankäyttöpäällikkö Marja-Liisa Sykkö oli kokouksessa kuultavana tämän asian käsittelyn ajan.

Ehdotus hyväksyttiin.

Elinvoima- ja omistajaohjausjaosto 17.08.2020 § 24

Lehmon osayleiskaavaluonnos pidettiin julkisesti nähtävillä 7.2.-8.3.2019. Luonnosta esiteltiin kahdessa erillisessä yleisötilaisuudessa Lehmon koululla 12.2. ja 13.2.2019. Kaavaluonnoksesta saatiin 12 lausuntoa ja 24 mielipidettä. Lausuntoihin ja mielipiteisiin on valmisteltu liitteen mukaiset vastineet. Lausuntojen, mielipiteiden ja käytyjen viranomaiskeskustelujen pohjalta kaavaluonnoksesta on työstetty kaavaehdotus. Luonnoksen jälkeen on valmistunut Geologian tutkimuskeskuksen selvitys Jaamankankaan geologinen rakennetutkimus Kontiolahdella 2017-2018 ja Raatesuolle on tehty suovenhokasinventointi. Lisäksi alkuperäinen meluselvitys on päivitetty keväällä 2020 ja siihen tehty lisälaskennat rakennettavien melusteiden mukaisista melualueista. Myös liikenneselvitystä on päivitetty. Yksittäisistä kohteista on myös keskusteltu eri viranomaistahojen kanssa.

Kaavaan on luonnoksen jälkeen tehty täsmennyksiä ja täydennyksiä esimerkiksi keskusta-alueiden, melualueiden, luonnonsuojelualueiden ja voimajohtojen aluevarauksiin sekä AT-alueiden rakennusoikeuksien määräytymisperusteisiin. Uusien asuinalueiden osalta on pitkälti noudatettu kaavaluonnoksen mukaista linjaa; ainoastaan Suorannan asemakaavoitettava A-alue on poistettu kokonaan ja alue liitetty osaksi kyläaluerajausta. Tämän lisäksi Palokankaan AP/res-alue on pohjaveden



| | | |
|------------------------------------|-------|------------|
| Kunnanhallitus | § 22 | 28.01.2019 |
| Elinvoima- ja omistajaohjausjaosto | § 24 | 17.08.2020 |
| Kunnanhallitus | § 160 | 24.08.2020 |

turvaamiseksi jouduttu poistamaan kokonaan ja Joensuun Utran pohjoispuolelle osoitettu AP/res-alue on muutettu selvitysalueeksi. Myös rakennussuojelukohteita ja niiden luokituksia on tarkastettu ehdotukseen.

Lisätietoja: maankäyttöpäällikkö Marja-Liisa Sykkö, puh. 0400 491 791

Kunnanjohtajan ehdotus:

Elinvoima- ja omistajaohjausjaosto esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy liitteen mukaiset Lehmon osayleiskaavaluonnoksesta annettuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet ja asettaa osayleiskaavaehdotuksen asiakirjat MRL 65 §:n ja MRA 19 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyytää niistä lausunnot MRA 20 §:n mukaisesti Pohjois-Karjalan ja Pohjois-Savon ELY-keskuksilta, Pohjois-Karjalan maakuntaliitolta, Pohjois-Karjalan museolta, Museovirastolta, Väylävirastolta, Pohjois-Karjalan Sähkö Oy:ltä, Fingrid Oy:ltä, Metsäkeskukselta, Riistakeskukselta, Kontiolahden Luonnonystävät ry:ltä, Joensuun kaupungilta ja Kontiolahden kunnan eri hallintokunnilta.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.

Kunnanhallitus 24.08.2020 § 160

Lisätietoja: maankäyttöpäällikkö Marja-Liisa Sykkö, puh. 0400 491 791.

Kunnanjohtajan ehdotus:

Kunnanhallitus hyväksyy liitteen mukaiset Lehmon osayleiskaavaluonnoksesta annettuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet ja asettaa osayleiskaavaehdotuksen asiakirjat MRL 65 §:n ja MRA 19 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville ja pyytää niistä lausunnot MRA 20 §:n mukaisesti Pohjois-Karjalan ja Pohjois-Savon ELY-keskuksilta, Pohjois-Karjalan maakuntaliitolta, Pohjois-Karjalan museolta, Museovirastolta, Väylävirastolta, Pohjois-Karjalan Sähkö Oy:ltä, Fingrid Oy:ltä, Metsäkeskukselta, Riistakeskukselta, Kontiolahden Luonnonystävät ry:ltä, Joensuun kaupungilta ja Kontiolahden kunnan eri hallintokunnilta.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.

Marja-Liisa Sykkö poistui kokouksesta asian käsittelyn jälkeen.



| | | |
|------------------------------------|-------|------------|
| Kunnanhallitus | § 22 | 28.01.2019 |
| Elinvoima- ja omistajaohjausjaosto | § 24 | 17.08.2020 |
| Kunnanhallitus | § 160 | 24.08.2020 |

24.8.2020 alkaen nähtävänä olevasta pöytäkirjasta otteen oikeaksi todistaa

Kontiolahti 10.9.2020

Pirjo Törrönen
toimistosiihteeri

Yhteystiedot

Kontiolahden kunta
Keskuskatu 8
81100 KONTIOLAHTI
p. 013 7341
kirjaamo@kontiolahti.fi
etunimi.sukunimi@kontiolahti.fi
www.kontiolahti.fi

Liitteet

Lehmon osayleiskaavaehdotuskartta
Lehmon osayleiskaavaehdotus kaavaselostus
Emätilaselvitykset AT-alueille Lehmon osayleiskaava
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma Lehmon osayleiskaava
Lehmon osayleiskaavaaluonnoksesta saadut mielipiteet ja lausunnot ja niihin laaditut vastineet
Luonto- ja maisemaselvitys Lehmon osayleiskaava
Linnustaselvitys 2010 Lehmon osayleiskaava
Linnustaselvitys 2016 Lehmon osayleiskaava
Suovenhokas Raatesuolla 2019 inventointi Lehmon osayleiskaava
Muinaisjäännösinventointi Lehmon osayleiskaava
Rakennetun kulttuuriympäristön selvitys Lehmon osayleiskaava
Lehmon rakennetun kulttuuriympäristön selvityksen liitekartta Lehmon osayleiskaava
Liikenneselvitys Lehmon osayleiskaava
Melu- ja värinäselvitys Lehmon osayleiskaava