



Vanhan Lehmon asemakaava

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoitus

Alueidenkäyttölain 63 §:n mukaan tulee kaavoitustyöhön sisällyttää kaavan laajuuteen ja sisältöön nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma liiteaineistoinen on koko kaavoitustyön ajan nähtävillä kaavoitustoimistolla osoitteessa Keskuskatu 8 B (1.krs), 81100 Kontiolahti.

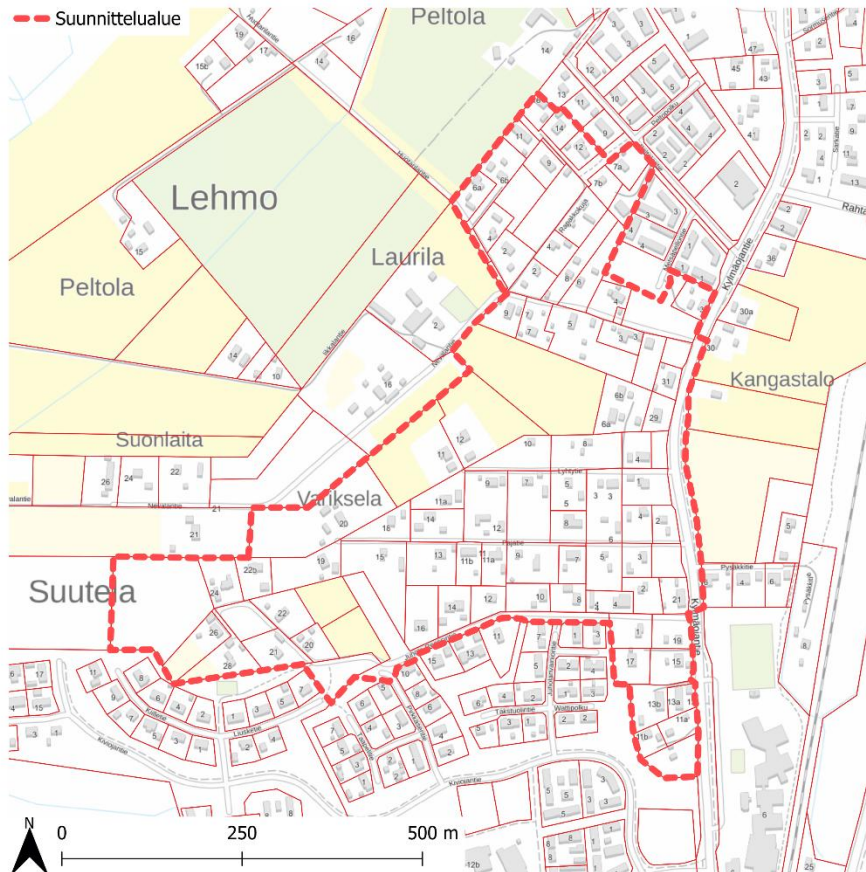
2 Suunnittelualue

Asemakaava koskee isoimmalta osin Vanhan Lehmon asemakaavoittamatonta aluetta. Suunnittelualueeseen kuuluvat kiinteistöt / osa kiinteistöistä:

276-404-4-21, 276-404-4-22, 276-404-4-25, 276-404-4-26, 276-404-4-27, 276-404-4-32, 276-404-4-33, 276-404-4-38, 276-404-4-39, 276-404-4-41, 276-404-4-50, 276-404-4-51, 276-404-4-64, 276-404-4-65, 276-404-4-67, 276-404-4-68, 276-404-4-69, 276-404-4-70, 276-404-4-71, 276-404-4-73, 276-404-4-74, 276-404-4-75, 276-404-4-79, 276-404-4-81, 404-4-876, 276-404-8-23, 276-404-8-25, 276-404-8-29, 276-404-8-46, 276-404-8-72, 276-404-8-73, 276-404-8-74, 276-404-8-75, 276-404-8-76, 276-404-8-77, 276-404-8-93, 276-404-8-94, 276-404-8-95, 276-404-9-15, 276-404-9-16, 276-404-9-17, 276-404-9-18, 276-404-9-19, 276-404-9-20, 276-404-9-21, 276-404-9-22, 276-404-9-23, 276-404-9-25, 276-404-9-26, 276-404-9-36, 276-404-9-37, 276-404-9-39, 276-404-9-42, 276-404-9-47, 276-404-9-48, 276-404-9-49, 276-404-9-50, 276-404-9-51, 276-404-9-52, 276-404-9-53, 276-404-9-54, 276-404-9-55, 276-404-9-57, 276-404-9-58, 276-404-9-59, 276-404-9-60, 276-404-9-61, 276-404-9-62, 276-404-9-63, 276-404-9-64, 276-404-9-65, 276-404-9-66, 276-404-9-67, 276-404-9-68, 276-404-9-69, 276-404-9-70, 276-404-9-71, 276-404-9-72, 276-404-9-73, 276-404-9-74, 276-404-9-100, 276-404-9-101, 276-404-10-28, 276-404-10-43, 276-404-10-44, 276-404-10-47, 276-404-10-58, 276-404-10-59, 276-404-10-60, 276-404-10-61, 276-404-10-74, 276-404-10-91(osa), 276-404-10-92(osa), 276-404-10-98 (osa), 276-404-10-157, 276-404-11-40, 276-895-1-5715.

Asemakaavan muutos koskee Lehmon asemakaavoitettuja kortteleita 145, 148, osaa korttelista 147 sekä osia katu- ja viheralueista.

Alue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Kaavoitettavan alueen rajausta on esitetty kansikuvassa sekä kuvassa 1. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä vuonna 2016, jonka jälkeen kaava-alueen rajausta ja laajuus ovat muuttuneet. Nykyinen laajuus on noin 33 ha.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti ja rajausta maastokartalla (Taustakartta/kiinteistörajat MML).

3 Suunnittelun tavoitteet

Suunnittelun päätavoitteena on laatia asemakaava asemakaavoittamattomalle alueelle Lehmon osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Aiemmin valmistunut kaavaluonnos oli nähtävillä alkuvuodesta 2016. Luonnos laaditaan uudelleen.

Asemakaavoituksen tavoitteena on osoittaa aluevaraukset asumiselle, virkistykselle, katualueille, kävelyille ja pyöräilylle. Asemakaavalla huomioidaan alueen omaleimaisuus ja identiteetti. Tavoitteena on laatia kaavoituksen yhteydessä kunnallistekninen yleissuunnitelma.

4 Suunnittelun lähtökohdat ja nykytilanne

4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa alueidenkäyttölain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Alueidenkäyttölain 24 §:n mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018.

Hanketta koskevat seuraavat voimassa olevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Terveellinen ja turvallinen ympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

4.2 Maakuntakaava

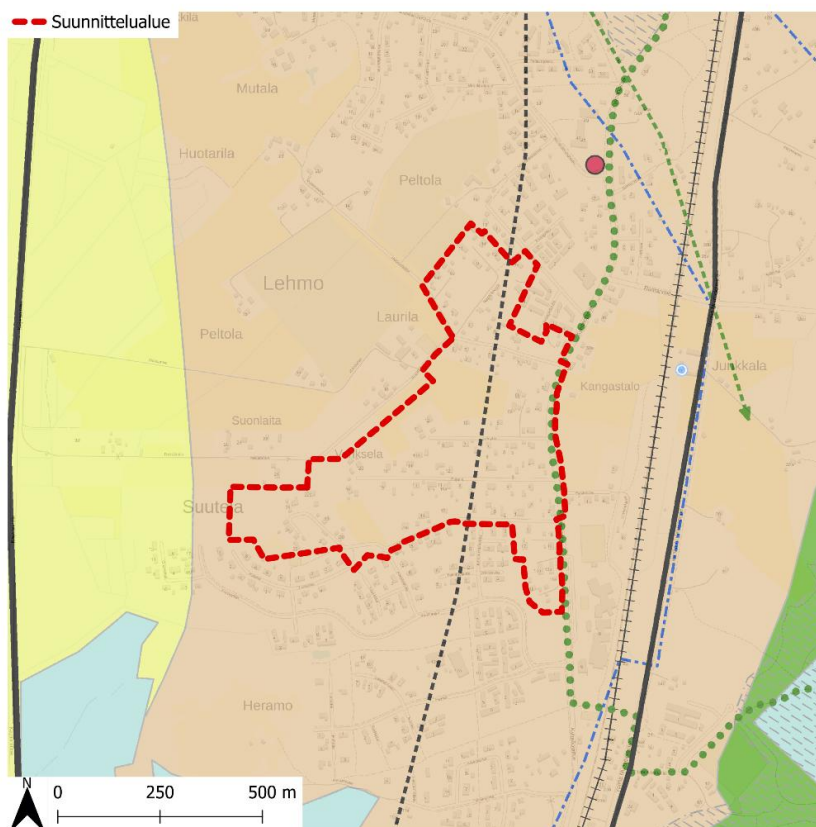
Alueella on voimassa tällä hetkellä Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040. Maakuntakaava on ollut voimassa 23.11.2020 alkaen ja se sai lainvoiman 8.7.2021. Maakuntakaavaa on päivitetty maakuntakaava 2040, 1. vaiheessa (turve, suot ja rakennettu kulttuuriympäristö) sekä Heinäveden osa-aluemaakuntakaavalla Heinäveden kunnan osalta. Pohjois-Karjalan maakuntavaltuusto hyväksyi Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 1. vaiheen kokouksessaan 13.6.2022.

Maakuntavaltuusto hyväksyi Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 2. vaiheen (energia ja maisemat) kokouksessaan 9.6.2025. Maakuntavaltuuston 9.6.2025 tekemästä Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 2. vaiheen hyväksymispäätöksestä on jätetty kolme valitusta Itä-Suomen hallinto-oikeuteen. Valitukset kohdentuvat erityisesti kuuteen tuuli-voima-alueeseen Juuan kunnan länsiosissa sekä yhteen tuuli-voimala-alueeseen Lieksan Maksimonvaarassa. Pohjois-Karjalan maakuntahallitus on 29.9.2025 päättänyt kuuluttaa maakuntakaavan 2. vaiheen tulemaan voimaan valituksista huolimatta alueidenkäyttölain 201 §:n mukaisesti. Samalla maakuntahallitus antoi Itä-Suomen hallinto-oikeudelle lausunnot maakuntavaltuuston tekemästä kaavan hyväksymispäätöksestä (9.6.2025) jätettyihin kolmeen valitukseen.

Suunnittelualue on osoitettu maakuntakaavassa taajamantoimintojen alueeksi (A,a). Alueen suunnittelumääräys on seuraava: *Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon taajaman erityispiirteet ja edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä sekä keskusta-alueen kehittämistä taajaman toiminnalliseksi ja taajamakuvaltaan selkeäksi kokonaisuudeksi. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota taajamakuvaan ja taajaman sisäisen viherverkoston, arvokkaan kulttuuriympäristön ominaispiirteiden sekä luonnonympäristön ja rakennetun ympäristön kohteiden erityisarvojen säilyttämiseen. Laajennusalueiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon taloudellisuus, palvelujen saavutettavuus kaikilla liikennemuodoilla ja kävelyn ja pyöräilyn sekä joukkoliikenteen toimintamahdollisuudet.*

Suunnittelualueen läpi kulkee pohjois-eteläsuuntaisesti myös joukkoliikenteen ja pyöräilyn kehittämiskäytävä (musta katkoviiva) sekä ulkoilureitti, Jaamankierros (vihreä palloviiva).

Lisätietoja maakuntaaavoituksesta Pohjois-Karjalan liiton sivulta: <https://pohjois-karjala.fi/maakuntakaava/>



Kuva 2. Ote Pohjois-Karjalan maakuntakaavayhdistelmästä, kaava-alueen sijainti punaisella.

4.3 Yleiskaavat

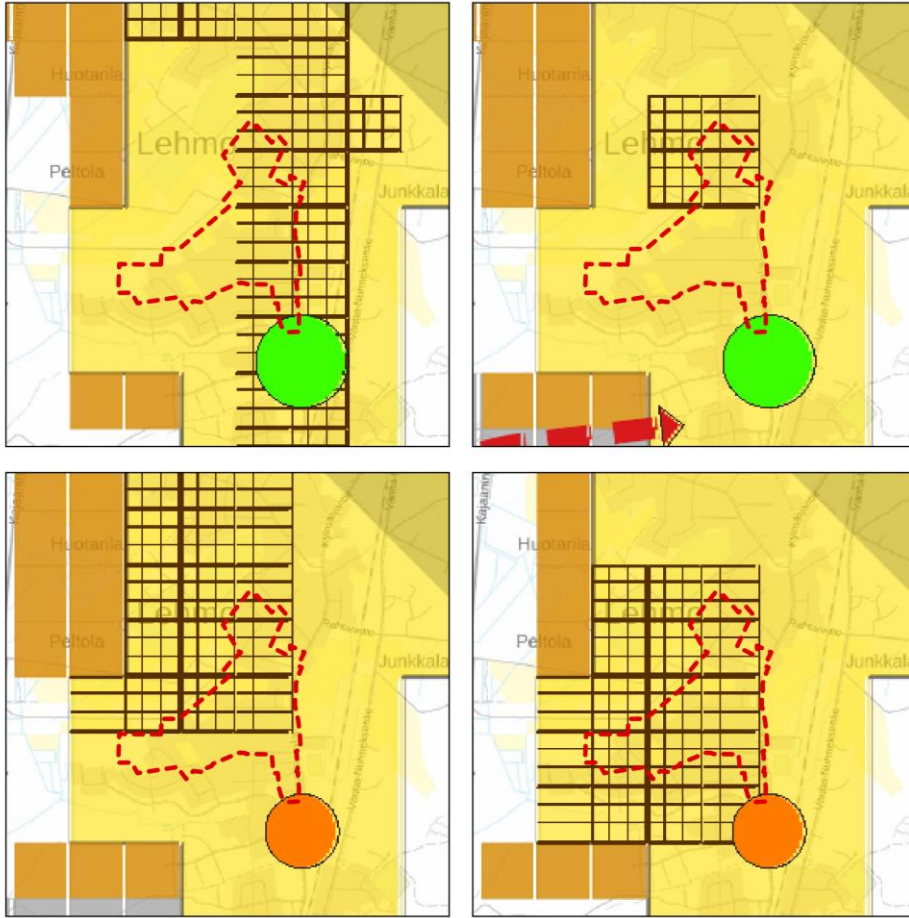
Suunnittelualueella on voimassa Joensuun seudun yleiskaava 2020 (hyv. Seutuvaltuusto 2.12.2008 § 12). Lähes koko suunnittelualue on osoitettu täydennysrakennettavaksi pientalovaltaiseksi alueeksi. Länsireunalla on myös pieni uusi ja olennaisesti muuttuva pientalovaltainen alue. Rakentamista kuvaavan merkinnän lisäksi alueelle on osoitettu liikenteellisiä yhteyksiä.



Kuva 1. Ote Joensuun seudun yleiskaavasta 2020, kaava-alueen sijainti keltaisella katkoviivalla.

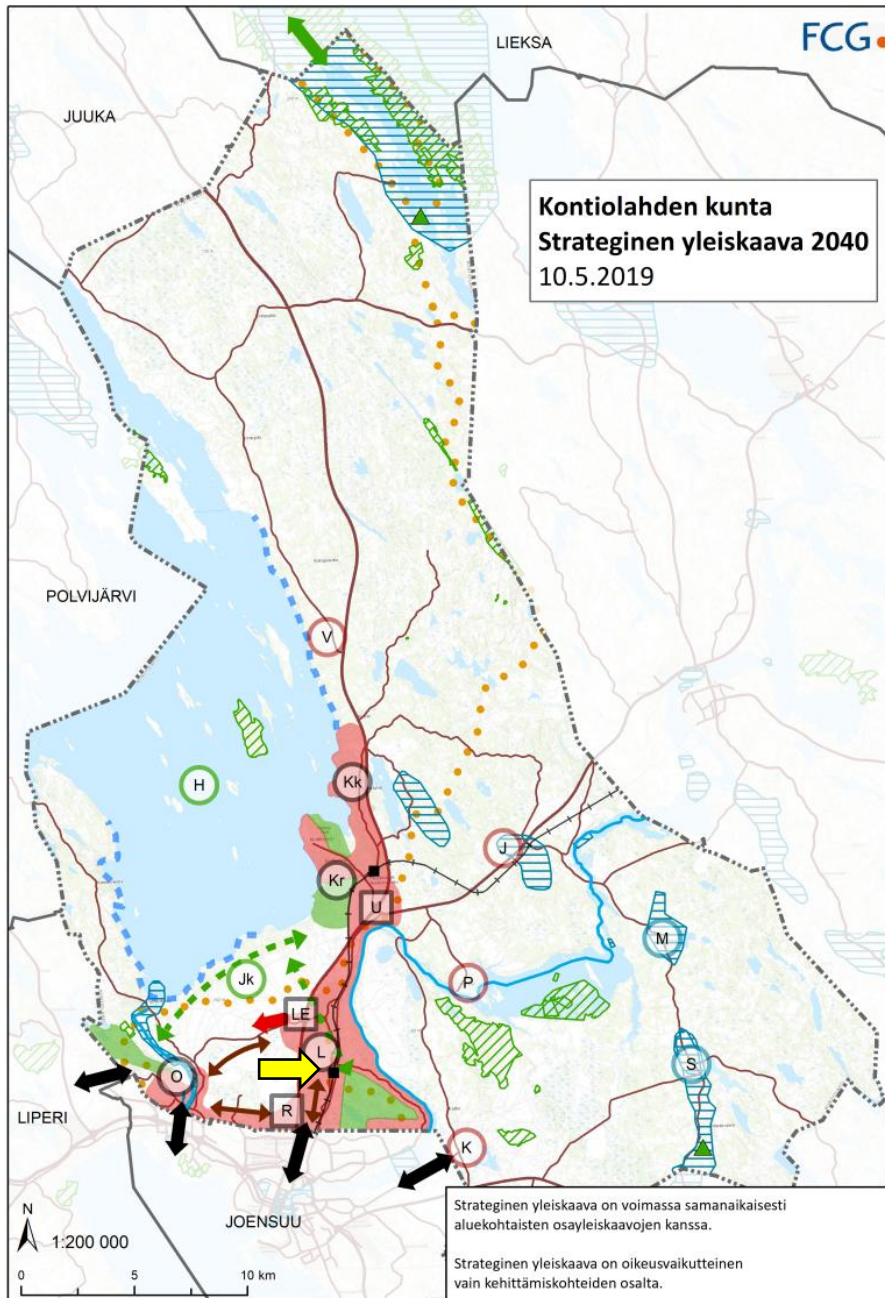
Joensuun seudun yleiskaava 2040 laatiminen on käynnistynyt. Joensuun, Kontiolahden, Liperin, Outokummun ja Polvijärven kuntien alueelle laaditaan AKL 46 §:n mukainen kuntien yhteinen yleiskaava. Kaava korvaa samalla alueella voimassa olevan Joensuun seudun yleiskaava 2020:n. Kaavan käynnistämisestä sekä kaavatyötä ohjaavasta sopimuksesta on kaikkien viiden kunnan kuntien valtuustojen toimesta tehty vuoden 2023 kesän ja syksyn aikana päätökset. Kaavan OAS-vaiheen yleisötilaisuus järjestettiin 21.2.2024. Kaava on edennyt tavoite- ja rakennemallivaiheeseen. Rakennemalliskenaarioita on neljä erilaista vaihtoehtoa ja ne kulkevat nimillä tasapainoinen yhdyskuntarakenne, tehokas täydennysrakentaminen, kehittyvä joukkoliikenne sekä laajenevat alakeskukset. Rakennemalliskenaariot pidettiin julkisesti nähtävillä 24.9.-27.10.2025.

Suunnittelualueelle kohdistuu kussakin skenaariossa vaihtelevalla painotuksella nykyistä yhdyskuntarakennetta (keltainen) sekä asumisen täydennysrakennusalue (ruskea ruuturasteri). Lisäksi suunnittelualueen eteläkärkeen ja sen ulkopuolelle kohdistuu vaihtelevasti vahvasti kehittyvä alakeskus (vihreä ympyrä) tai kehittyvä alakeskus (oranssi ympyrä).



Kuva 3. Kuva 5. Otteet Joensuun seudun yleiskaava 2040 rakennemalliskenaarioista. Vasemmalla ylhäällä kehittyvä joukkoliikenne, oikealla ylhäällä laajenevat alakeskukset, vasemmalla alhaalla tasapainoinen yhdyskuntarakenne ja oikealla alhaalla tehokas täydennysrakentaminen.

Kontiolahdella on lisäksi koko kunnan kattava **strateginen yleiskaava 2040**, joka on voimassa samanaikaisesti aluekohtaisten osayleiskaavojen kanssa. Kaava on oikeusvaikutteinen vain kehittämiskohteiden osalta. Kaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 10.5.2019. Suunnittelualue sijoittuu strategisen yleiskaavan tiivistettävien taajamien alueelle.



Kuva 4. Ote Kontiolahden strategisen yleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu keltaisella nuolella.

Alueelle kohdistuu strategisen yleiskaavan merkinnät:

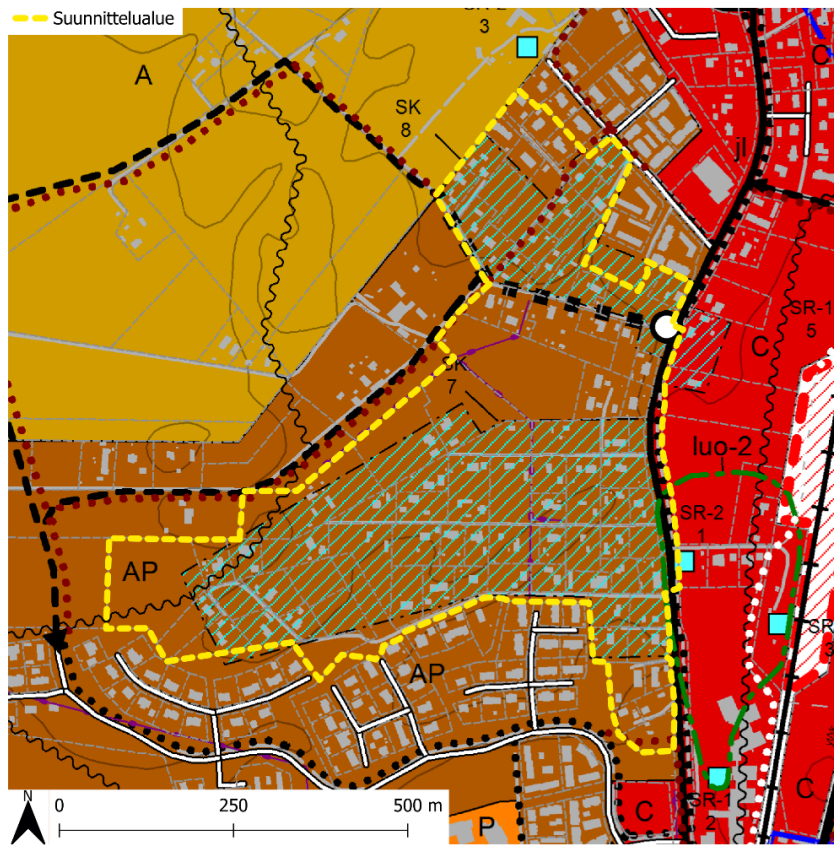
- Tiivistettävät taajamat

Aluetta täydennetään ja ympäristön laatua kohennetaan sekä edistetään toiminnallista monipuolisuutta. Alueella tavoitellaan hyvää saavutettavuutta sekä edistetään pyöräilyn ja joukkoliikenteen laatuikäytävien muodostumista. Lähipalveluiden saavutettavuuteen kiinnitetään erityistä huomiota. Kunta hankkii alueelta raaka-maan asemakaavoitusta varten.

- Liikenneyhteyksien kehittämistarve
- Nykyisen tieverkon keskeiset osat
- Lehmon keskusta

- Lehmon keskustaa tiivistetään ja täydennysrakennetaan sekä kehitetään palveluiden osalta.

Suunnittelualueella on voimassa **Lehmon osayleiskaava** (lv 25.1.2024).



Kuva 5. Ote Lehmon osayleiskaavasta. Kaava-alueen likimääräinen rajausta keltaisella.

Lehmon osayleiskaavassa alueelle kohdistuu seuraavat merkinnät:

- **PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE**
Alue varataan pääosin pientalorakentamiseen. Asemakaavoituksen yhteydessä alueelle voidaan varata myös asuinympäristöön soveltuvia työtiloja, asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluja, alueen sisäisiä liikenneväyliä, pysäköintialueita, alueen asukkaita palvelevia virkistys- ja puistoalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita. Uusia rakennuspaikkoja ei saa muodostaa ennen asemakaavoitusta.
- **LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA MAHDOLLISESTI MERKITTÄVÄ ALUE**
Alueella saattaa sijaita luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä elinympäristöjä ja eliölajeja. Alueen tarkempi rajausta ja arvot tule tarkentaa tarkemman suunnittelun yhteydessä. Alueiden käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon alueella olevien merkittävien arvojen säilyttämisedellytykset.
- **MELUALUE**
Alue, jolla vuoden 2040 ennusteen mukaisesti yöajan keskiäänitaso ylittää 45 dB ilman meluntorjuntatoimenpiteitä. Uusien asuinalueiden rakentamisessa tälle alueelle tulee huomioida meluntorjunta joko rakennusten sijoittelulla tai rakennettavien meluestein.
- **KIERTOLIITTYMÄ**
- **YHDYSTIE/KOKOOJAKATU**
- **KEVYENLIIKENTEE VÄYLÄ**
- **KEVYEN LIIKENTEE YHTEYSTARVE**
- **OHJEELLINEN KYLÄTIE**
- **SÄHKÖJOHTO**
- **KYLÄKUVALLISESTI ARVOKAS VANHAN MAATILAN PIHAPIIRI TAI 1900-LUVUN ALUN TAI JÄLLEENRAKENNUSKAUDEN ASUINALUE (SK)**

Kohteet ovat omaleimaisia ja niiden rakennusperinne arvokasta. Alueiden arvokasta rakennuskantaa ja yhteisiä katunäkymiä vaalitaan. Uudis- ja korjausrakentaminen tulee sopeuttaa kyläkuvaan ja

rakennusperinteeseen. Ennen rakennusta tai sen ympäristöä merkittävästi muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen. Korjausrakentamisessa voidaan palauttaa rakennuksen alkuperäisiä piirteitä. (Kohteet 7. Juhola-Renssintien, Pajatien ja Lyhtytien varret sekä 8. Rapakkokuja ja Nevalantie)

4.4 Asemakaava

Kaavamuutos koskettaa pieniltä osin seuraavia asemakaavoja:

- Lehmo, Peltolantien asemakaava (hyv. 30.05.2005)
- Lehmon asemakaavan laajennus metsäpellon tilan alueelle (hyv. 30.01.2012)
- Asemakaavan muutos Lehmon eteläosassa. Lehmon Suutelan puukylä. (hyv. 20.09.2010)

Muilta osin suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Suunnittelualue rajautuu seuraaviin asemakaavoihin:

- Lehmon asemakaavan laajennus metsäpellon tilan alueelle (hyv. 30.01.2012)
- Lehmo, Peltolantien asemakaava (hyv. 30.05.2005)
- Lehmon yhtenäiskoulun asemakaava ja asemakaavan muutos (hyv. 28.02.2022)
- Asemakaavan muutos Lehmon eteläosassa. Lehmon Suutelan puukylä. (hyv. 20.09.2010)
- Lehmon asemakaavan laajennus Juhola-Renssintien alueelle (hyv. 07.05.2012)
- Lehmon asemakaavan laajennus Muistolan tilalle (hyv. 11.06.2012)

4.5 Rakennuskielto

Kontiolahden tekninen lautakunta on kokouksessaan 23.4.2024 § 50 päättänyt asettaa Vanhan Lehmon asemakaavoitettavan alueen maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n mukaisesti rakennuskieltoon, jonka tarkoituksena on varmistaa, että uusia rakennuksia tai rakennelmia ei rakenneta ennen asemakaavoituksen valmistumista. Rakennuskielto on voimassa enintään kaksi vuotta, mutta kunta voi tarvittaessa kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi pidentää aikaa kaksi vuotta kerrallaan. Kunnan määräämä rakennuskielto kestää enintään kahdeksan vuotta.

4.6 Muut suunnitelmat

Alueelle on laadittu kaavaluonnos vuonna 2016. Kaavaluonnos tehdään uudelleen.

4.7 Rakennusjärjestys

Kontiolahden kunnanvaltuuston 22.4.2025 § 18 tekemä päätös koskien rakennusjärjestyksen hyväksymistä on saanut lainvoiman. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 16.6.2025.

4.8 Maanomistus

Alue on yksityisten maanomistajien ja Kontiolahden kunnan omistuksessa.

5 Selvitykset ja vaikutusten arviointi

5.1 Selvitykset

Asemakaavatyö tukeutuu Lehmon osayleiskaavan selvityksiin sekä muihin aluetta koskeviin selvityksiin, joita ovat mm.

- Hulevesiselvitys (Ramboll Finland Oy, 2024)

- Lehmon rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (FCG, 2016)
- Lehmon liikenneselvitys (FCG, 2023)
- Lehmon linnust selvitys (Ari Parviainen, 2010, päivitetty 2016)
- Lehmon luonto- ja maisemaselvitys (FCG, 2016)
- Lehmon muinaisjäännösinventointi (Mikroliitti Oy, 2012)

Mahdolliset muut asemakaavaa varten laadittavat lisäselvitykset tarkentuvat viranomaisyhteistyössä.

5.2 Arvioitavat vaikutukset

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen suunnittelussa selvitetään ja arvioidaan kaavan vaikutukset AKL 9 §:n edellyttämässä laajuudessa. Keskeisiä selvitettäviä asioita ovat:

- vaikutukset luonnonympäristöön
- vaikutukset maisemaan
- yhdyskuntataloudelliset vaikutukset
- sosiaaliset vaikutukset
- liikenteelliset vaikutukset
- vaikutukset pohjavesiin
- ilmastovaikutukset

6 Osallistuminen ja vuorovaikutus

AKL 62 § edellyttää, että osallisille on annettava mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä asiasta. Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

6.1 Osalliset

Osallisia tässä hankkeessa ovat ainakin:

Maanomistajat, asukkaat	– suunnittelualueella ja lähialueilla asuvat ja työskentelevät ihmiset – maanomistajat
Viranomaiset	– Itä-Suomen elinvoimakeskus – Lupa- ja valvontavirasto (LVV) – Pohjois-Karjalan maakuntaliitto – Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo
Kunnan hallintokunnat	
Muut yhteisöt	– Pohjois-Karjalan Sähkö Oy – Kontiolahden luonnonystävät ry – Lehmon kyläyhdistys

6.2 Osallistuminen

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen vaiheista tiedotetaan sanomalehti Karjalaisessa ja kunnan ilmoitustaululla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos asiakirjoineen asetetaan virallisesti nähtäville kuulutuksella, joka julkaistaan kunnan ilmoitustaululla ja sanomalehti Karjalaisessa. Kaavaehdotuksen kanssa toimitaan samoin.

Kaava-aineisto pidetään nähtävillä Kontiolahden kunnan kotisivuilla ja aineisto pyritään pitämään esillä koko hankkeen ajan kunnan teknisellä osastolla. Yhteyshenkilöt antavat myös tietoa suunnittelun etenemisestä. Osallisille järjestetään kaavaprosessin aikana avoimia yleisötilaisuuksia.

7 Suunnitteluvaiheet ja alustava aikataulu

Suunnittelun alustava aikataulu päävaiheiden osalta on seuraava:

- OAS nähtävillä: talvi / kevät 2026
- Valmisteluaineisto nähtävillä: kesä 2026
- Ehdotus nähtävillä: syksy 2026
- Kaava valtuuston hyväksyntään: loppuvuosi 2026 / alkuvuosi 2027

Aikataulu on tavoitteellinen ja tarkentuu prosessin edetessä.

Yhteystiedot



Kontiolahden kunta

Keskuskatu 8
81100 Kontiolahti

Maankäyttöpäällikkö

Marja-Liisa Sykkö

p. 0400 491 791

marja-liisa.sykkö@kontiolahti.fi



Kaavaa laativa konsultti:

FCG Rakennettu ympäristö Oy

PL 1199 (Microkatu 1)
70211 Kuopio

Arkkitehti SAFA, YKS 692

Mirjam Hyvönen

puh. 041 731 3874

mirjam.hyvonen@fcg.fi

Kaavatyöhön osallistuvat lisäksi arkkitehdit Laura Poutamo ja Lilian Savolainen