

FCG.

Rakennettu
ympäristö



Kontiolahden kunta

Vanhan Lehmon asemakaava ja asemakaavan muutos

AK-004633

KAAVASELOSTUS (LUONNOS)

Kontiolahden kunta

FCG Rakennettu Ympäristö Oy

10.6.2026

P56342

Kunnanhallitus: __.__.202_ § __

Sisällys

1	Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1	Tunnistetiedot.....	5
1.2	Kaava-alueen sijainti ja yleiskuvaus	6
1.3	Kaavan tarkoitus	7
2	Tiivistelmä	8
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	8
2.2	Asemakaavan keskeinen sisältö.....	8
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	8
3	Nykytilanne ja suunnittelun lähtökohdat	9
3.1	Suunnittelutilanne.....	9
3.1.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	9
3.1.2	Maakuntakaava.....	10
3.1.3	Yleiskaava	12
3.1.4	Asemakaava	16
3.2	Rakennuskielto.....	17
3.2.1	Rakennusjärjestys	18
3.2.2	Pohjakartta.....	18
3.2.3	Selvitykset	18
3.2.4	Muut suunnitelmat	18
3.3	Selvitys suunnittelualan oloista	18
3.3.1	Alueen yleiskuvaus.....	18
3.3.2	Luonnonympäristö	21
3.3.3	Rakennettu ympäristö.....	29
3.3.4	Kulttuuriympäristö	31
3.3.5	Tekninen huolto	37
3.3.6	Liikenne	37
3.3.7	Ympäristöhäiriöt	45
3.3.8	Maanomistus	47
4	Suunnittelun vaiheet.....	48

4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	48
4.2	Osalliset	48
4.3	Asemakaavan tavoitteet	48
4.4	Asemakaavan suhde yleiskaavaan, maakuntakaavaan ja valtakunnallisiin alueidenkäyttö- voitteisiin	49
4.5	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	50
4.5.1	Käynnistäminen ja vireilletulo	50
4.5.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	50
4.5.3	Viranomaisyhteistyö	50
5	Asemakaavan kuvaus	51
5.1	Kaavan rakenne	51
5.2	Mitoitus	51
5.2.1	VE1	51
5.2.2	VE2	52
5.3	Aluevaraukset	52
5.3.1	Korttelialueet	52
5.3.2	Muut alueet	53
5.3.3	Kulttuuriympäristöt	53
5.3.4	Katualueet	53
5.3.5	Kunnallistekniikka	54
5.3.6	Palvelut	54
5.3.7	Ympäristöhäiriöt	54
5.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset	54
5.5	Nimistö	55
6	Vaikutusten arviointi	56
6.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja maankäyttöön	56
6.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan	56
6.3	Vaikutukset liikenteeseen ja tekniseen huoltoon	57
6.4	Vaikutukset virkistykseen ja viheralueisiin	58
6.5	Vaikutukset maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön	59

6.6	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön	59
6.7	Taloudelliset vaikutukset	60
6.8	Ilmastovaikutukset ja kestävyys.....	61
7	Asemakaavan toteuttaminen	62

Liitteet

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Kaavakartta, versiot 1 ja 2
- OAS:sta saatu palaute ja kaavanlaatijan vastine
- Asemakaavan seurantalomake (liitetään ehdotusvaiheessa)

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Rekisterit

- muinaisjäännösrekisteri ja RKY
- arkeologisen kulttuuriperinnön kohteet: <https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/mjreki>
- maaperän tilan tietojärjestelmä MATTI

Selvitykset

- Hulevesiselvitys (Ramboll Finland Oy, 2024)
- Lehmon yhtenäiskoulun asemakaavan lepakkoselvitys (FCG, 2020)
- Lehmon rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (FCG, 2016)
- Lehmon liikenneselvitys (FCG, 2023)
- Lehmon linnustoselvitys (Ari Parviainen, 2010, päivitetty 2016)
- Lehmon luonto- ja maisemaselvitys (FCG, 2016)
- Lehmon muinaisjäännösinventointi (Mikroliitti Oy, 2012)

Muut

- Eri kaavatasojen käyttömahdollisuudet pohjavesien suojelussa, opas kaavoittajille. (<https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-314-892-5>).

Vanhan Lehmon asemakaava ja asemakaavan muutos

1 Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 16. päivänä kesäkuuta 2026 päivättyä asemakaavan muutoskarttaa **Vanhan Lehmon asemakaava ja asemakaavan muutos**.

1.1 Tunnistetiedot

Kunta	Kontiolahti
Kaavan nimi	Vanhan Lehmon asemakaava
Asemakaava koskee:	Asemakaava koskee kiinteistöjä 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, 276-404-4-67, 276-404-4-69, 276-404-4-70, 276-404-4-71, 276-404-4-73, 276-404-4-74 (osa), 276-404-4-75, 276-404-4-79, 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 (osa), 276-404-11-40, 276-895-1-5715.

Asemakaavan muutos koskee:	Asemakaavan muutos koskee kortteileita 145, 147 (osa) ja 148, katu- sekä lähivirkistysalueita.
Asemakaavalla muodostuu	Asemakaavalla muodostuvat korttelit 144, 145, 147, 843–857, katu-, lähivirkistys- ja suojaviheralueita sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue muuntamoa varten.
Kaavanlaatija	FCG Rakennettu Ympäristö Oy Laura Poutamo, arkkitehti SAFA YKS-716
Hyväksymiset	<i>lisätään myöhemmin</i>
Kunnanhallitus	

Suunnitteluorganisaatio

Kontiolahden kunta vastaa kaavan laatimisen ohjaamisesta ja tiedottamisesta sekä nähtävillä asettamisesta ja näiden vaiheiden palautteen keräämisestä.

Kontiolahden kunta
Keskuskatu 8
81100 Kontiolahti

Marja-Liisa Sykkö
Maankäyttöpäällikkö
p. 0400 491 791

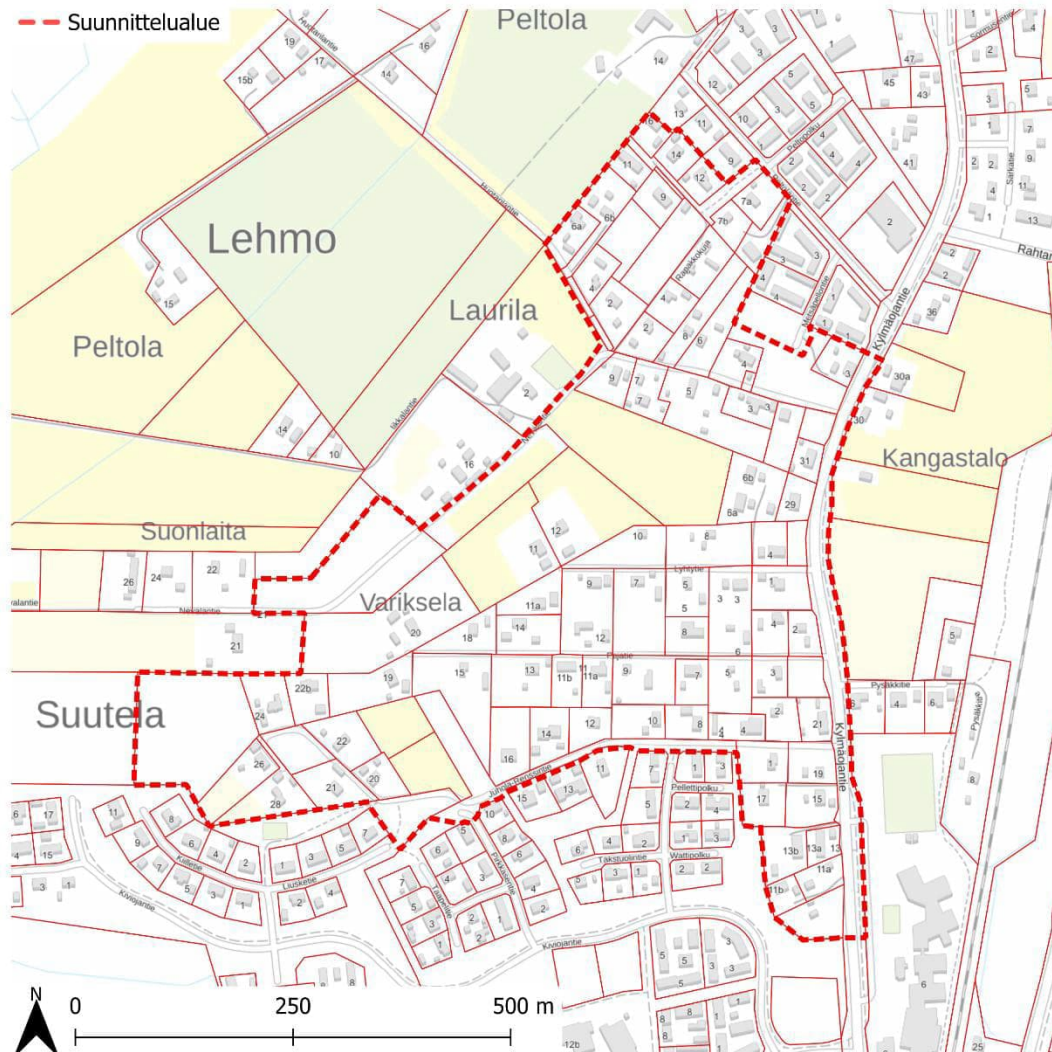
Kaava-aineisto on keskeisimmiltä osiltaan nähtävillä kaavaprosessin aikana Kontiolahden kunnan internetsivuilla kontiolahti.fi.

1.2 Kaava-alueen sijainti ja yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kontiolahden kunnan eteläosassa Lehmon alueella ja käsittää ns. Vanhan Lehmon alueen. Kyseessä on pitkälti rakentunut, omaleimainen, pientalovaltainen asuinalue, jolla ei ole lainkaan voimassa olevaa asemakaavaa. Alue koostuu päätyivistä yksityisteistä, joiden varsille sijoittuu isoja, runsaalla kasvillisuudella varustettuja omakotitontteja.

Kaavoitettavan alueen rajaus tarkentuu kaavan laadinnan yhteydessä. Kaava-alueen laajuus on n. 36 ha. Suunnittelualueiden sijainti sekä rajaus ilmenee oheisesta kuvasta 1.

Suunnittelualue on tällä hetkellä pääosin pientalovaltaista asuinalueita sekä peltoa. Pajatiellä ja Nevalantiellä sijaitsee yksityisomistuksessa olevia tenniskenttiä.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti ja rajaus punaisella katkoviivalla

1.3 Kaavan tarkoitus

Tarkoituksena on laatia asemakaava asemakaavoittamattomalle alueelle Lehmon osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Aiemmin valmistunut kaavaluonnos oli nähtävillä alkuvuodesta 2016. Kaavoitus on aloitettu ns. puhtaalta pöydältä ja luonnos laaditaan uudelleen.

Asemakaavalla osoitetaan aluevaraukset asumiselle, virkistykseksi, katualueille, kävelyille ja pyöräilylle. Asemakaavalla huomioidaan alueen omaleimaisuus ja identiteetti. Tavoitteena on laatia kaavoituksen yhteydessä kunnallistekninen yleissuunnitelma.

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Päätös alueen asemakaavoituksesta ja kaavaluonnoksen nähtävillä pidosta tehtiin Kontiolahden kunnan ympäristölautakunnassa 17.6.2015.

Kaavaluonnos oli nähtävillä vuonna 2016, jonka jälkeen kaava-alueen rajaus ja laajuus ovat muuttuneet (päätös alueen asemakaavoituksesta ja kaavaluonnoksen nähtävillä pidosta tehtiin ympäristölautakunnassa 17.6.2015). Kaavatyö on käynnistetty uudelleen vuonna 2026, ja luonnos laaditaan uudelleen.

Maanomistajatapaaminen pidettiin 12.3.2026 teknisen toimen kokoushuoneessa osoitteessa Keskuskatu 8 B, 2 krs., 81100 Kontiolahti. Osallisilla oli mahdollisuus tulla keskustelemaan kaavoittajan kanssa kaavaratkaisusta.

Asemakaavan vireilletuloon liittyvä osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin alueidenkäyttölain (AKL) 62–63 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 6.3.-7.4.2026.

Kontiolahden tekninen lautakunta on kokouksessaan 23.4.2024 § 50 päättänyt asettaa Vanhan Lehmon asemakaavoitettavan alueen maankäyttö- ja rakennuslain (nyk. alueidenkäyttölaki) 53 §:n mukaisesti rakennuskieltoon.

OAS nähtävillä 6.3–7.4.2026.

Kaavaluonnos nähtävillä __. __ – __. __.2026.

Kaavaehdotus nähtävillä __. __ – __. __.2026.

Täydennetään kaavaprosessin edetessä...

2.2 Asemakaavan keskeinen sisältö

Laaditaan pientaloasumiseen painottuva asemakaava asemakaavoittamattomalle alueelle Lehmon osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti, lähinnä toteamaan alueella toteutunut tilanne. Asemakaavalla muutetaan ympäröiviä asuinalueiden asemakaavoja pieniltä osin.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan alkaa toteuttaa välittömästi kaavan saatua lainvoiman.

3 Nykytilanne ja suunnittelun lähtökohdat

3.1 Suunnittelutilanne

3.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueidenkäyttölain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Ne on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista vuonna 2000. Valtioneuvosto hyväksyi uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 14.12.2017 ja ne astuivat voimaan 1.4.2018.

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,
- auttaa saavuttamaan alueidenkäyttölain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,
- toimia kaavoituksen ennako-ohjauksen välineenä valtakunnallisesti merkittävässä alueidenkäytön kysymyksissä ja edistää ennako-ohjauksen johdonmukaisuutta ja yhtenäisyyttä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa

Alueidenkäyttölain (AKL) mukaan ne on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät yleiskaavaan osin maakuntakaavan kautta.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energiahuolto

Lisätietoja valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista löytyy ympäristöministeriön kotisivuilta: www.ymparisto.fi/vat.

3.1.2 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 tuulivoima-alueeseen Juuan kunnan länsiosissa sekä yhteen tuulivoimala-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.

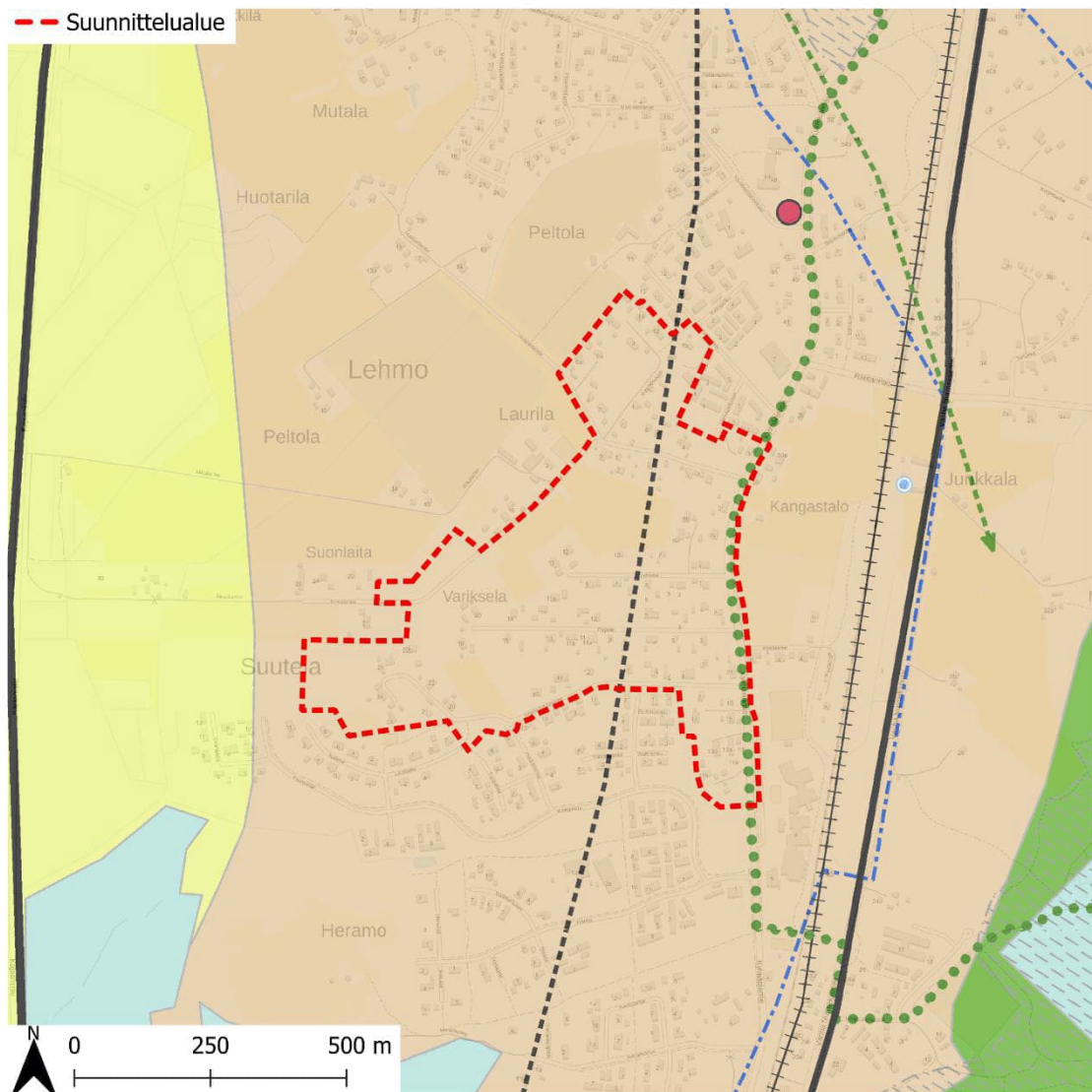
Suunnittelualue on osoitettu maakuntakaavassa taajamantoimintojen alueeksi (A,a). Alueen suunnittelumääräys on seuraava: *Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon taajaman erityispiirteet ja edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä sekä keskusta-alueen kehittämistä taajaman toiminnalliseksi 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 liikenne- ja kävelyn ja pyöräilyn sekä joukkoliikenteen toimintamahdollisuudet.*

Suunnittelualueelle kohdistuu kaupunkiseudun kehittämisen kohdealuemerkintä (ks) sekä liikenteen kehittämiskäytävä, nk. kuutoskäytävä (lk). Kaupunkiseudun kehittämisalueen suunnittelumääräys on seuraava: *Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa asuminen, palvelut ja työpaikat tulee ensisijaisesti ohjata nykyisen taajama- ja kylärakenteen yhteyteen eheyttämään yhdyskuntarakennetta ja tukemaan palvelujen, kävelyn ja pyöräilyolosuhteiden sekä joukkoliikenteen ja muun liikenteen sekä tietoliikenneyhteyksien kehittämistä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee parantaa joukkoliikenteen saavutettavuutta muodostamalla toimivia yhteyksiä ja esteettä kevyen liikenteen väyliä pysäkeille. Uusia alueita suunniteltaessa on otettava huomioon joukkoliikenteen hyvä saavutettavuus. Maa-seutuelinkeinojen kannalta hyvät peltoalueet tulee turvata muulta rakentamiselta. Ja liikenteen kehittämiskäytävän seuraava: *Käytävää kehitetään kansainvälisenä liikennekäytävänä,**

jonka maankäytön suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen sujuvuuteen ja turvallisuuteen, kansainvälisen liikenteen, logistiikan ja matkailun palveluihin sekä elinkeinoelämän toimintaedellytysten ja vähähiilisen liikenteen mahdollisuuksien edistämiseen.

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

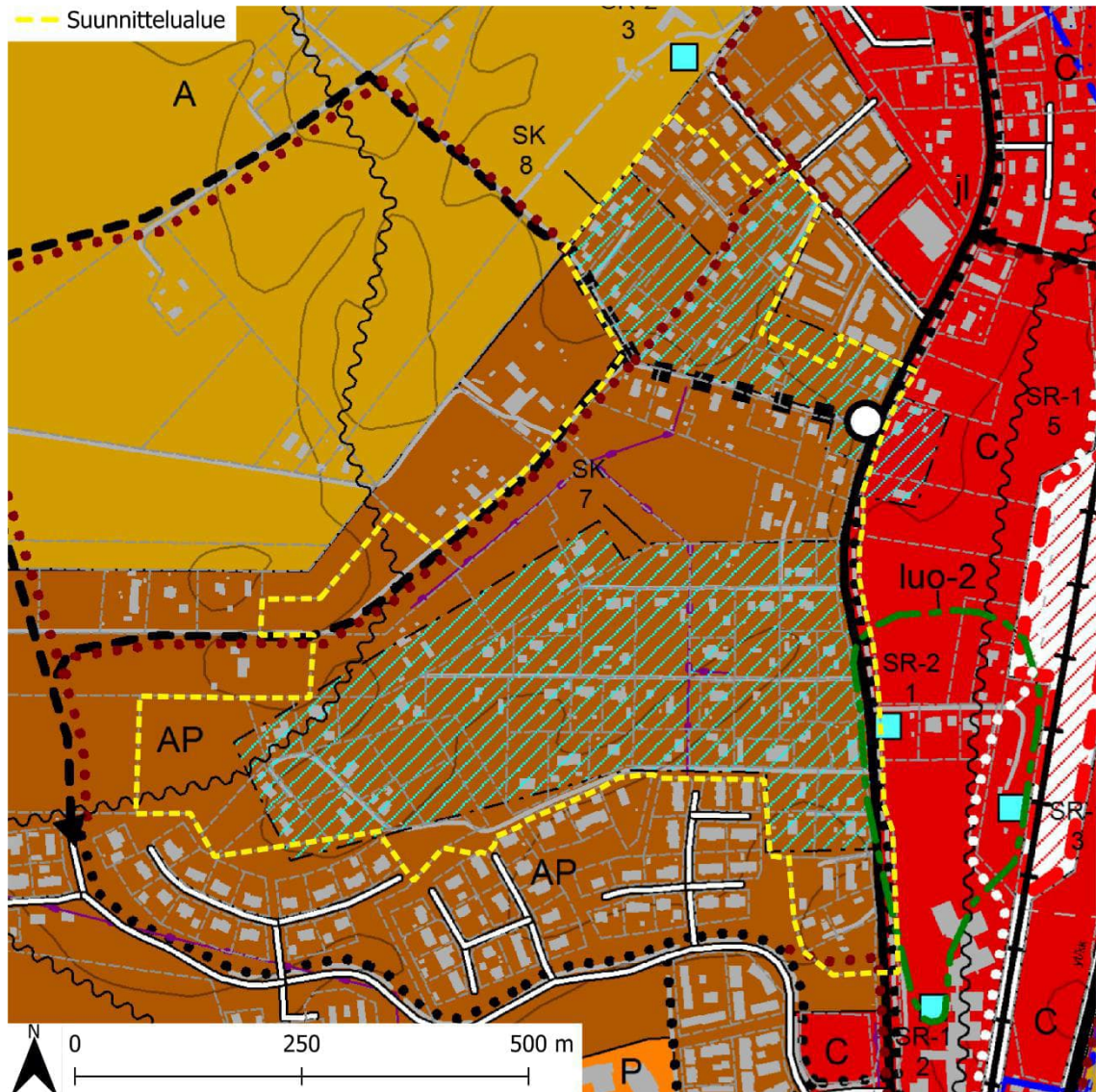
Lisätietoja maakuntakaavoituksesta Pohjois-Karjalan liiton sivulta: <https://pohjois-karjala.fi/maakuntakaava/>



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

3.1.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Lehmon osayleiskaava (lv 25.1.2024).



Kuva 3. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta ja kaava-alueen raja-kaus keltaisella.

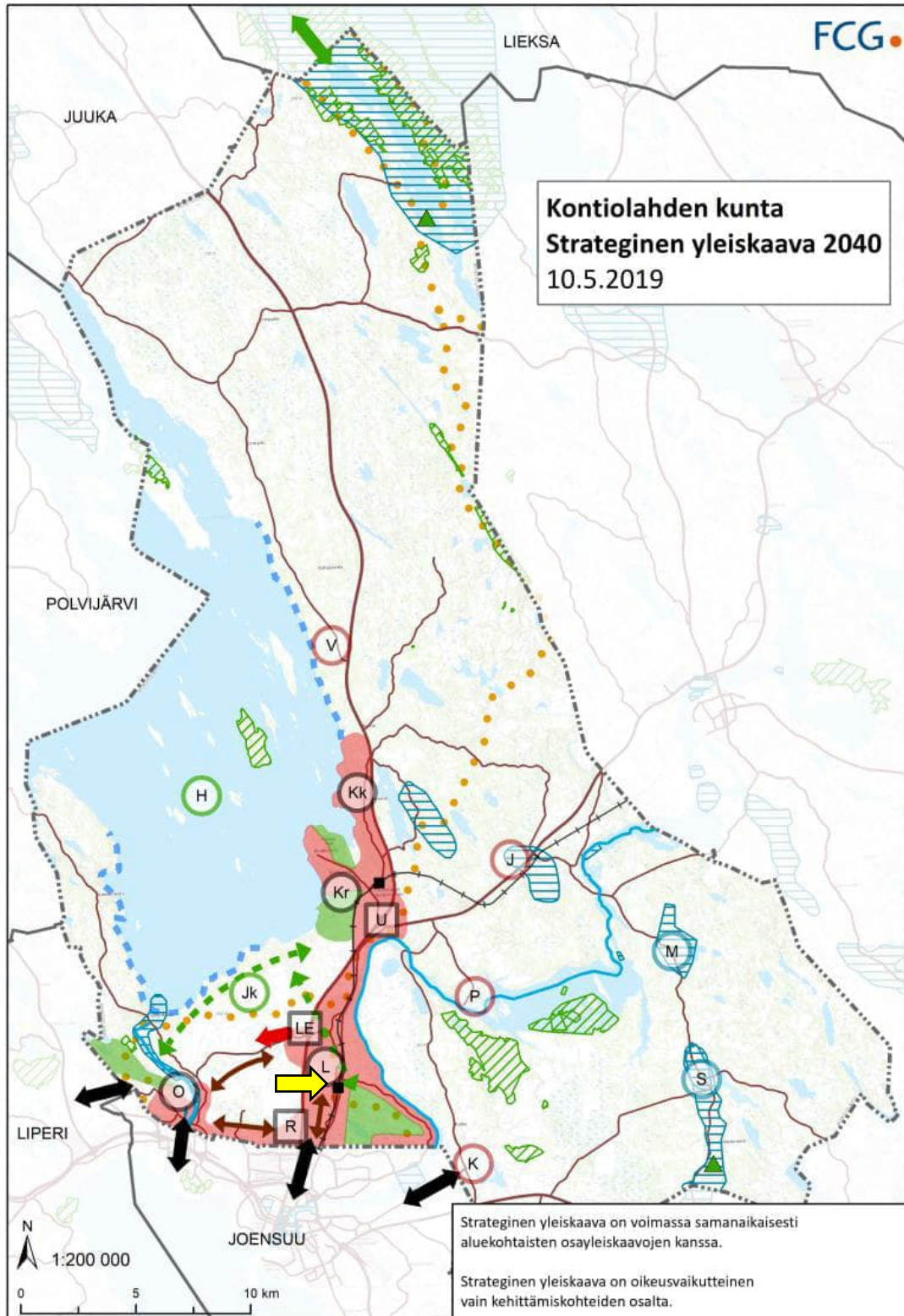
Lehmon osayleiskaavassa alueelle kohdistuu seuraavat merkinnät:

– 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 MAHDOLLISET 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
- KEVYENLIIKENTEEN VÄYLÄ
- KEVYEN LIIKENTEEN 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 yhtenäisiä 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)

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. Suunnittelualaue 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

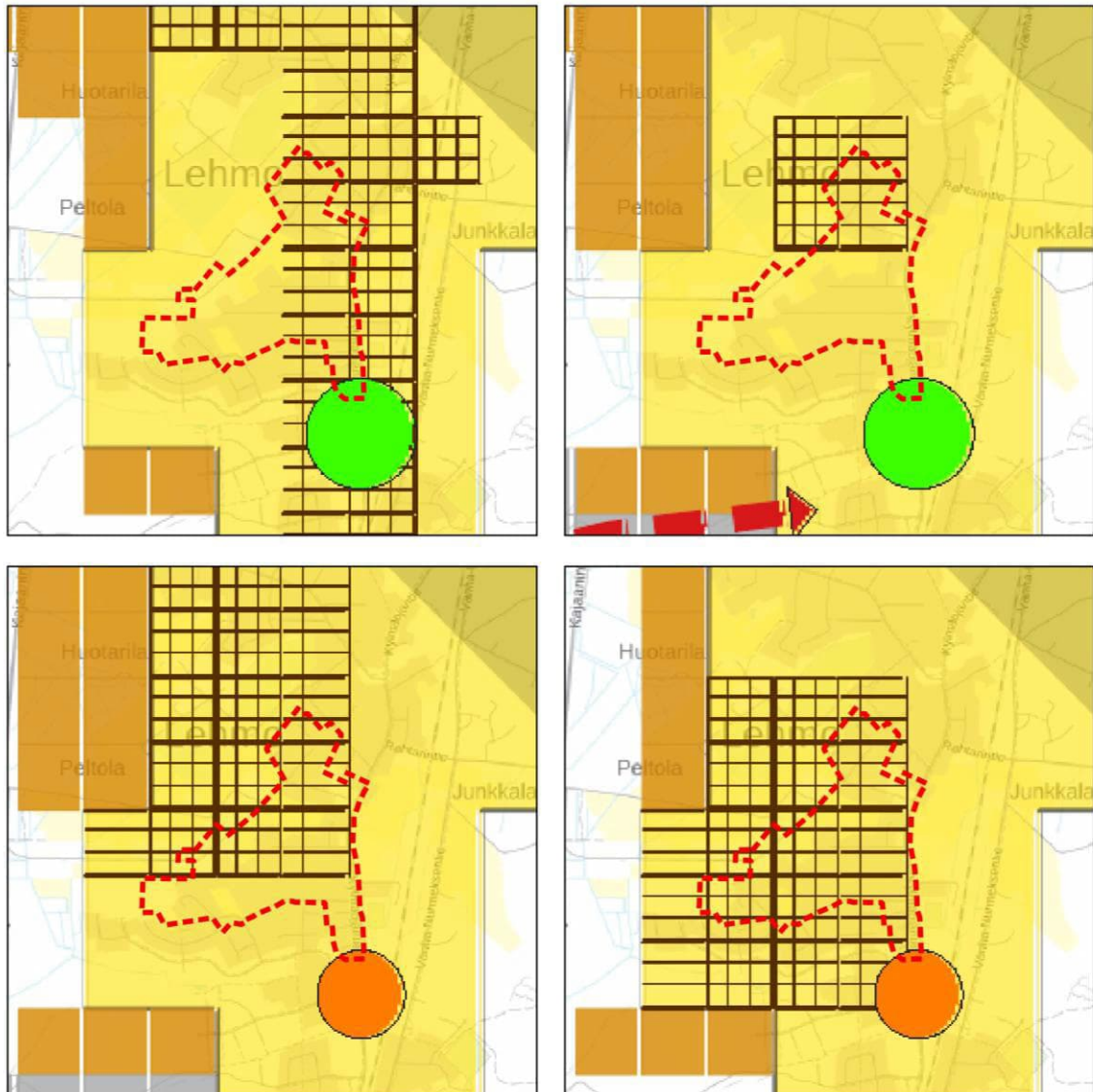
Aluetta täydennetään ja ympäristön laatua kohennetaan sekä edistetään toiminnallista monipuolisuutta. Alueella tavoitellaan hyvää saavutettavuutta sekä edistetään pyöräilyn ja joukkoliikenteen laatukäytävien muodostumista. Lähipalveluiden saavutettavuuteen kiinnitetään erityistä huomiota. Kunta hankkii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

- Liikenneyhteyksien kehittämistarve
- Nykyisen tieverkon keskeiset osat
- Lehmon keskusta

Lehmon keskustaa tiivistetään ja täydennysrakennetaan sekä kehitetään palveluiden osalta.

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 taivite- ja rakennemallivaiheeseen. Rakennemalliskenaarioita on neljä erilaista vaihtoehtoa ja ne kulkevat nimillä tasapainoinen yhdyskuntarakenne, tehokas täydennysrakentaminen, kehittyvä joukkoliikenne sekä laajenevat alakeskukset. Kaavatyötä ohjaavan toimielimen viimeisin kokous pidetty 10.09.2025. Joensuun seudun yleiskaavatoimikunta päätti asettaa rakennemalliskenaariot nähtäville sekä pyytää niistä tarpeelliset lausunnot.

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



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.

3.1.4 Asemakaava

Kaavamuutos koskettaa pieniltä osin seuraavia asemakaavoja:

- Lehmon asemakaavan laajennus metsäpellon tilan alueelle (276 AK201201). Muutos koskee kortteleja 147(osa) ja 148 sekä lähivirkistysaluetta.

- Lehmon Peltolantien asemakaava (276 AK200502). Kontiolahden kunnanvaltuuston hyväksymä 30.5.2005 § 70. Muutos koskee korttelia 145 ja lähivirkistysaluetta.
- Asemakaavan muutos Lehmon eteläosassa, Lehmon Suutelan puukylä (276 AK201009). Kontiolahden kunnanvaltuuston hyväksymä 20.9.2010 § 56. Muutos koskee katu- ja lähivirkistysalueita.

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

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa kahteen asemakaavaan:

- Lehmon asemakaavan laajennus metsäpellon tilan alueelle (276 AK201201). Kontiolahden kunnanvaltuuston hyväksymä 30.1.2012 § 7.
- Lehmon Peltolantien asemakaava (276 AK200502). Kontiolahden kunnanvaltuuston hyväksymä 30.5.2005 § 70.

Etelän puolella suunnittelualue rajautuu neljään asemakaavaan:

- Lehmon yhtenäiskoulun asemakaava ja asemakaavan muutos, korttelin 860 asemakaava (276 AK202203). Kunnanhallitus 28.2.2022 § 62.
- Asemakaavan muutos Lehmon eteläosassa, Lehmon Suutelan puukylä (276 AK201009). Kontiolahden kunnanvaltuuston hyväksymä 20.9.2010 § 56.
- Lehmon asemakaavan laajennus Juhola-Renssintien alueelle (276 AK201203). Kontiolahden kunnanvaltuuston hyväksymä 7.5.2012 § 25.
- Lehmon asemakaavan laajennus Mustolan tilalle (276 AK201204). Kontiolahden kunnanvaltuuston hyväksymä 11.6.2012 § 48.

3.2 Rakennuskielto

Kontiolahden tekninen lautakunta on kokouksessaan 23.4.2024 § 50 päättänyt asettaa Vanhan Lehmon asemakaavoitettavan alueen maankäyttö- ja rakennuslain (nyk. alueidenkäyttölaki) 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 keskenäisyyden vuoksi pidentää aikaa kaksi vuotta kerrallaan. Kunnan määräämä rakennuskielto kestää enintään kahdeksan vuotta. Rakennuskieltoa on jatkettu vuoden 2026 loppuun saakka teknisen lautakunnan kokouksessa 28.4.2026 57 §.

3.2.1 Rakennusjärjestys

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

3.2.2 Pohjakartta

Pohjakartta täyttää sille Alueidenkäyttölain 54 a §:n mukaan asetetut vaatimukset.

3.2.3 Selvitykset

Asemakaavatyö tukeutuu Lehmon osayleiskaavan selvityksiin sekä muihin aluetta koskeviin selvityksiin, joita on listattu selostuksen alussa.

Mahdolliset muut asemakaavaa varten laadittavat lisäselvitykset tarkentuvat viranomaisyhteistyössä ja kaavatyön edetessä.

3.2.4 Muut suunnitelmat

Alueelle on laadittu kaavaluonnos vuonna 2016. Kaavaluonnos tehdään uudelleen.

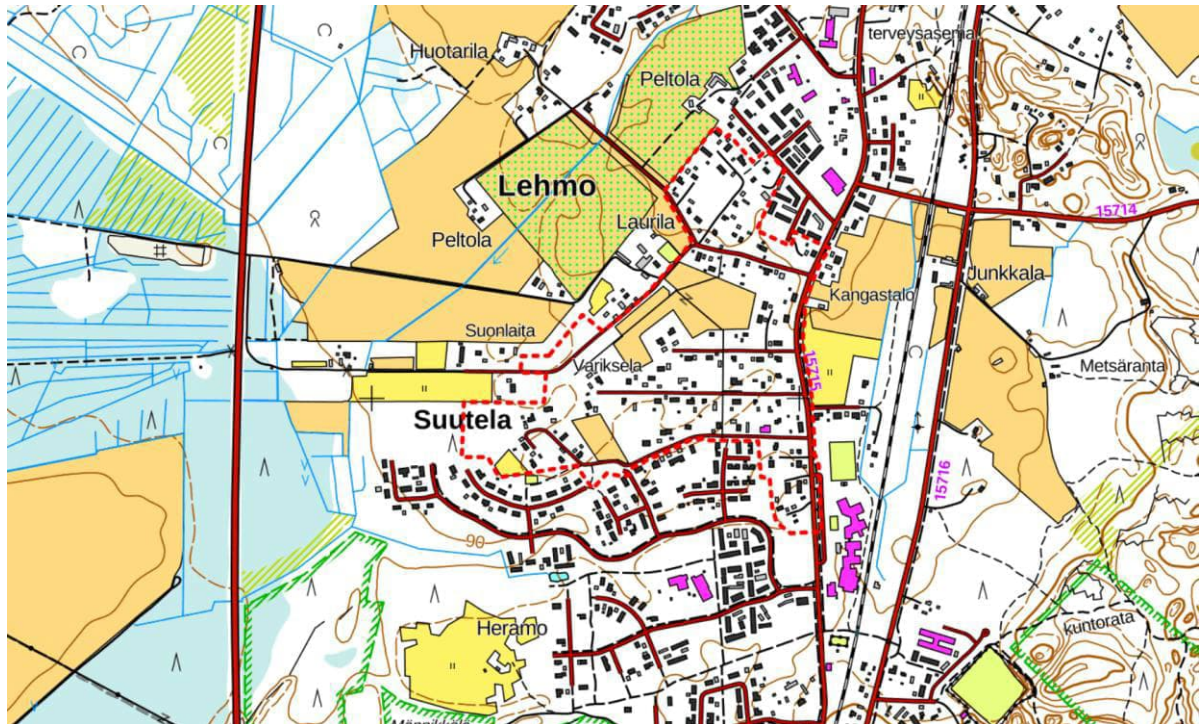
3.3 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.3.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Kontiolahdella, Lehmon kylässä. Kaava-alue sijaitsee eteläisessä Lehmassa, noin 6 km päässä Joensuun keskustasta pohjoiseen. Kontiolahden kirkonkylän keskustaajama sijaitsee noin 15 km etäisyydellä kaava-alueen pohjoispuolella. Alueen koko on noin 36 hehtaaria.

Alueella ei ole asemakaavaa, mutta se on rakennettu asemakaavamaisesti. Alueen liikennöinti on yksityisteiden varassa. Katualueet ovat kapeita ja alueen kuivatus perustuu avo-ojaverkostoihin. Alue on ollut uudisrakentamisen osalta rakennuskiellossa, koska alueelle ei ole voitu myöntää voimassa olevien säädösten mukaan rakennuslupia.

Maaperältään alue on vanhaa peltoaluetta.



Kuva 6. Ote maastokartasta (MML). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti punaisella.



Kuva 7 Ote ilmakuvasta (MML). Suunnittelualueen likimääräinen rajausta punaisella.

Suunnittelualue on pääosin rakennettua pientalovaltaista asuinalueita ja peltoaluetta. Asuinkortteleiden reunoilla on pieniä metsäaloja.

Suunnittelualueella sijaitsee paikallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön alueita. Juhola-Renssintien, Pajatien ja Lyhtytien sekä Rapakkokujan ja Nevalantien varret rakennuksineen ovat kulttuurihistoriallisesti merkittäviä jälleenrakennuskauden asuinalueita. Ne on huomioitu kyläkuvallisesti arvokkaina alueina Lehmon osayleiskaavassa.

3.3.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueelle on osayleiskaavatyön yhteydessä laadittu luonto- ja maisemaselvitys (FCG, 29.11.2016) sekä linnustaselvitys (Ari Parviainen, 2010). Linnustaselvitystä on päivitetty 1/2019 voimassa olevan uhanalaisuusluokituksen ja julkisuuslain 24 §:n mukaiseksi. Lisäksi on laadittu lepakkoselvitys yhtenäiskoulun asemakaavatoiden yhteydessä (FCG, 2020), joka ei suoranaisesti osu suunnittelualueelle, mutta antaa kuitenkin yleiskuvaa alueen lepakkolajistosta ja niiden yleisyydestä.

Kasvillisuus

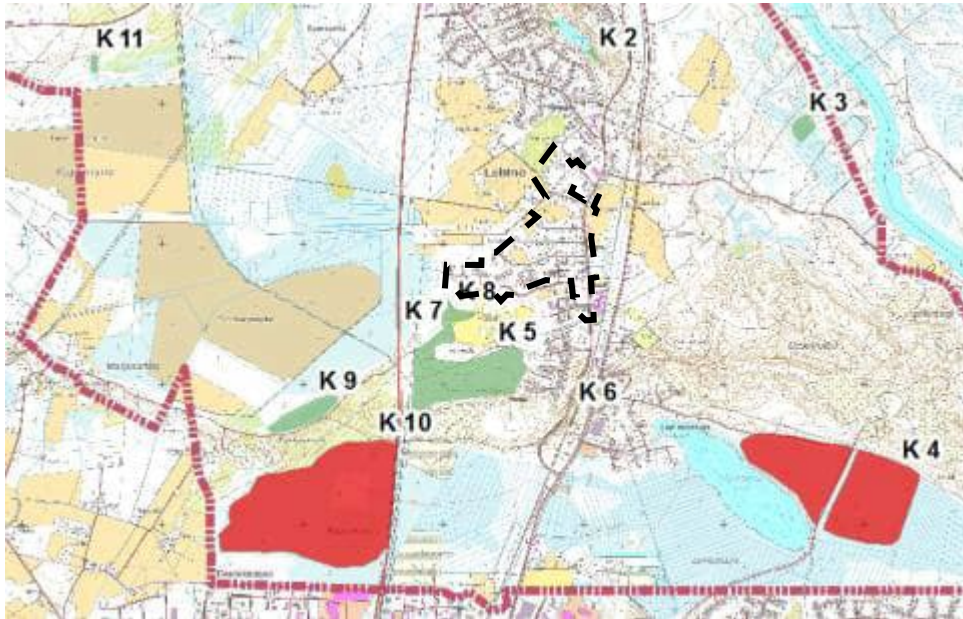
Selvitysalue sijaitsee eteläborealisella kasvillisuusvyöhykkeellä, Järvi-Suomen kasvimaantieteellisellä alueella (2b). Selvitysalueella vallitsevat harjuympäristöt, joille tyypillisiä ovat kuivat mäntykankaat. Rinteenalusmetsät ovat paikoin kasvillisuudeltaan rehevämpiä ja puulajisuhteiltaan muuta ympäristöä monimuotoisemmat. Metsäkasvillisuus on pääosin karua. Nuorten metsien ja taimikoiden osuus on huomattava.

Kaava-alueella ei sijaitse arvokkaita kaavassa huomioitavia kasvillisuuskohteita.

Kaava-alueen eteläpuolella sijaitsee luontoselvityksessä huomioitu kohde Heramon niitty ja haka, joka on maakunnallisesti ja seudullisesti arvokas luontokohde (perinnemaisema). Alueelle on osoitettu selvityksessä maankäyttösuositus luo/pm. Kasvistoltaan edustava niittykuvio sijaitsee Heramon autiotaloa ympäröivän pellon luoteiskulmassa. Pääosin peltoalue on koiranputkivaltaista kesantopeltoa, joka on alkanut reunoilta käsin metsittyä. Myös niittykuviolla kasvaa koivun taimia ja yksittäisiä pajuja. Pääosin kohde on tuoretta heinäniittyä, jonka kuivemmillä osin on tuoretta pienruohoniittyä.

Kohteen uhkana on umpeenkasvu. Tyypillisiä lajeja ovat koiranputki, niittynätkelmä, hiirenvirna, särmäkuisma ja ruusuruoho. Muuta lajistoa mm. metsäkurjenpolvi, siankärsämö, oja-kärsämö, ahopukinjuuri, lillukka, nurmitädyke, rohtotädyke, harakankello, kissankello, päivänkakkara, puna-apila, niittyhumala, niittyleinikki, rätvänä, sarjakeltanot, huopaohdake, niittysuolaheinä, poimulehti, sykeröpiippo, nurmilauha, nurmiröllä, timotei ja koiranheinä. Huomionarvoisia lajeja ovat aholeinikki ja ketoneilikka. Niittykuvio rajautuu lännessä hakamaakoivikkoon.

Lännessä niittyyn rajoittuu pienialainen hakamaaluonteinen koivikko, jonka varttuneen puuston vallitsevan latvuserroksen muodostavat koivu ja mänty, alikasvoksen harmaaleppä ja koivu. Heinäisen kenttäkerroksen valtalajeja ovat metsälauha, nurmilauha ja laidunvaikutusta ilmentävä metsälvejuuri. Muuta lajistoa mm. mustikka, lillukka, metsäkurjenpolvi, rätvänä, metsämansikka, oravanmarja, nurmitädyke ja särmäkuisma. Kohde on arvioitu myös potentiaalisesti tikkametsäksi.



Kuva 8 Luontoselvityksen arvokkaat kasvillisuuskohteet vihreällä, ja arvokkaat eläimistökohteet punaisella rasterilla. Kaava-alueen rajaus likimääräisesti kuvassa mustalla viivalla. Kohde K8 on yllä olevassa tekstikappaleessa kuvattu Heramon niitty ja haka.

Eläinlajit

Linnusto

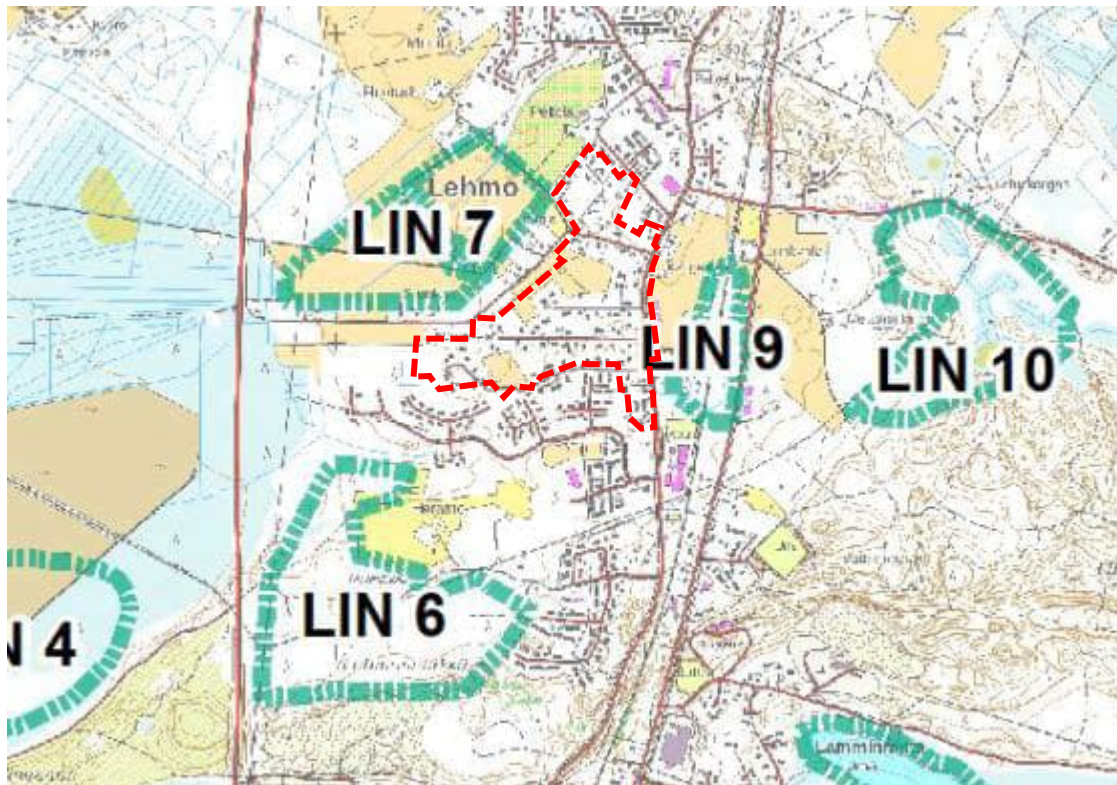
Linnustaselvitys perustuu 17.5. – 9.6.2010 seitsemänä aamuna ja yhtenä yönä tehtyihin maastokäynteihin. Joitakin havaintoja alueelta on saatu myös muilta havainnoitsijoilta.

Lehmon eteläosan pelloilla ja metsäsaarekkeilla, joita on myös tämän kaavan alueella, asustaa linnustaselvityksen mukaan pieni joukko lajeja, kuten pensastasku, kottarainen ja kaksi uhanalaista lajia. Pensastaskua pesii alueella muutamia pareja, kottaraisia ainakin kaksi paria ja varpusia esiintyy asutuksen liepeillä ja alueella sijaitsevalla hevostilalla. Peltoalueella pesii muutama yhden uhanalaisen lajin edustaja. Direktiivilajeista naurulokkeja käy kalalokkien ohella pelloilla ruokailemassa mutta lokit eivät pesi alueella, josta syystä naurulokkia ei ole sisällytetty selvityksen liitteenä olevien suojelullisesti merkittävien lajien taulukkoon. Muita alueella esiintyviä peltujen ja avomaiden lintuja edustavat mm. töyhtöhyppä, joita pesii ainakin 7 paria, pensaskerttu, vähälukuinen hemppo sekä yksi uhanalainen laji. Muuhun pesivään lajistoon kuuluvat esimerkiksi sepelkyhky, räkättirastas, viitakerttunen, harakka, naakka sekä pikkuvarpunen monien yleisten varpuslintulajien lisäksi.

Kaava-alueen etelärajan ulkopuolella, Lehmonsärkän – Heramon alueella sijaitsee reheviä lehtimetsiä ja potentiaalinen tikkakoivikko. Alueella esiintyviä lajeja ovat ainakin pyy, käki, käenpiika ja pensastasku. Sekä Heramon tilan pohjois- että länsipuolella oli vähälukuisella

kultarinnalla reviirit. Muuta alueen melko monipuolista linnustoa edustavat ainakin sepelkyhky, metsäkivinen, rautiainen, punarinta, musta-, räkätti-, laulu- ja punakylkirastas, viitakerttunen, pensas- ja lehtokerttu, sirittäjä, pajulintu, harmaasiippo, sini- ja talitiainen, puukiipijä, peippo sekä kaksi uhanalaista lajia.

Kylmäojantien itäpuolella (kaava-alueen ulkopuolella mutta sen välittömässä läheisyydessä), Lehmon koulun pohjoispuolella junaradan molemmin puolin sijaitsee pieni ja rehevä lehtimetsäalue. Metsikön lajeihin kuuluvat mm. käenpiika, sekä melko vähälukuiset satakieli ja kultarinta. Pesimälajistoon lukeutuu lisäksi joukko tavallista varpuslintulajistoa kuten räkätti- ja punakylkirastas, pajulintu, harmaasiippo, tali- ja sinitiainen, peippo ja yksi uhanalainen laji.



Kuva 9 Luontoselvityksessä linnuston kannalta tärkeäksi todettu LIN 7 -alue ei sijoitu asemakaavan suunnittelualueelle, mutta on huomioitavaa, että asemakaava-alueella sijaitsee nykytilassa samankaltaisia peltoaloja ja metsäsaarekkeita, joita LIN 7 -alueen linnut voivat suosia.

Nisäkkäät

Nisäkläjisto on luontoselvityksen mukaan Lehmon ympäristössä Pohjois-Karjalan seudulle tyypillinen. Kontiolahden hirvikanta on vahva, lisäksi tavataan metsäkaurista. Kontiolahdella on runsas ilveskanta. Pienpedoista tyypillisiä ovat kärppä ja lumikko. Majava elää Kylmäojan alueella, jossa se on alkanut padota kapeaa uomaa. Tavallisia lajeja alueella ovat rusakko,

16.6.2026

P56342

metsäjänis, orava ja siili. Kaava-alueen eteläpuolelta Heramosta on tehty havainto liito-oravasta (Ympäristöhallinnon Eliölajit-tietojärjestelmä 7.7.2016).

Luontoselvityksessä ei ole todettu tämän asemakaavan alueella sijaitsevan liito-oraville soveltuvia elinympäristöjä.

Maisema

Alueelle on laadittu FCG:n toimesta luonto- ja maisemaselvitys (29.11.2016).

Lehmon alue sijaitsee karjalaisella liuskevyöhykkeellä. Maapeite on paksu eikä kalliopaljastumia juurikaan ole näkyvissä. Lehmon alueelle ulottuu sisemmän Salpausselän harjuse-länne, jonka jatkeena on Jaamankankaan reunamuodostuma reunavyöhykkeineen. Keski-Lehmon tasaiset peltoaukeat sijoittuvat viljaville hieta-, hiesu- ja savimaille.

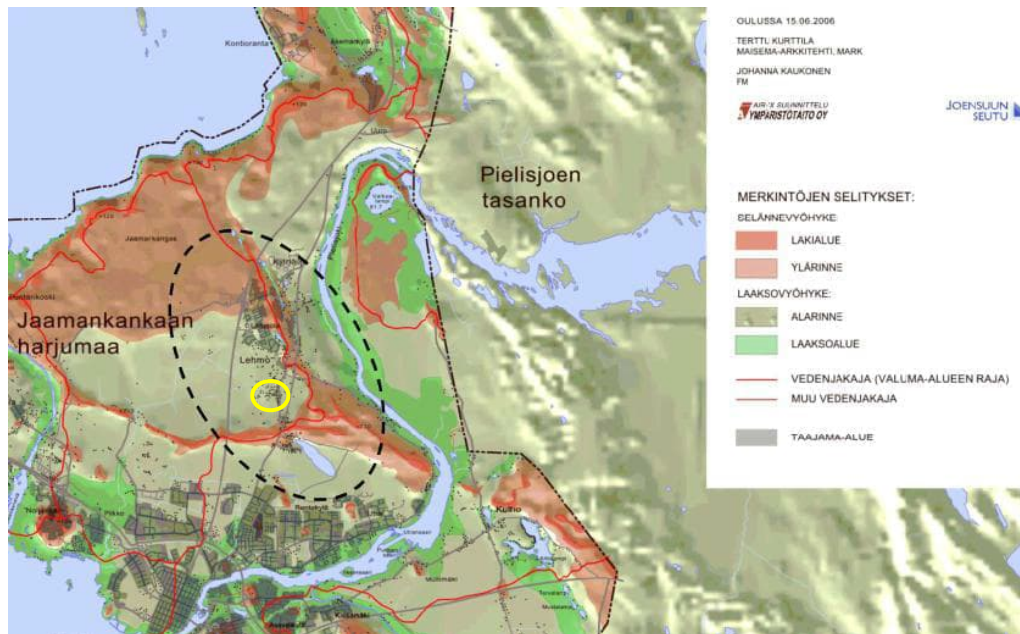
Pinnanmuodoiltaan Lehmon alue on loivapiirteistä harjumaisemaa. Sulamisvesivirtojen muodostamat harjut ja reunavyöhykkeille syntyneet sorakankaat ja kuolleen jään kuopat, supat, muodostavat omaleimaisen luonnonympäristön. Harjuselänteet erottuvat ympäris-töään korkeampina ja maastonmuodoiltaan vaihtelevina alueina. Soranotto on paikoin muuttanut alkuperäistä korkokuvaa.

Lehmon alue sijoittuu valtakunnallisessa maisemamaakuntajaossa itäisen Järvi-Suomen, Pohjois-Karjalan järvisuutuun, Jaamankankaan harjumaalle. Pinnanmuodoiltaan järvisuutu on suhteellisen tasaista, loivasti kumpuilevaa aluetta. Seutua hallitsevia laajoja järvi-altaita (mm. Höytiäinen) ympäröivät II Salpausselän reunamuodostumaan liittyvät harjumuodostu-mat, joita ovat selänteet, harjukso, deltat sekä niihin liittyvät rantakerrostumat.

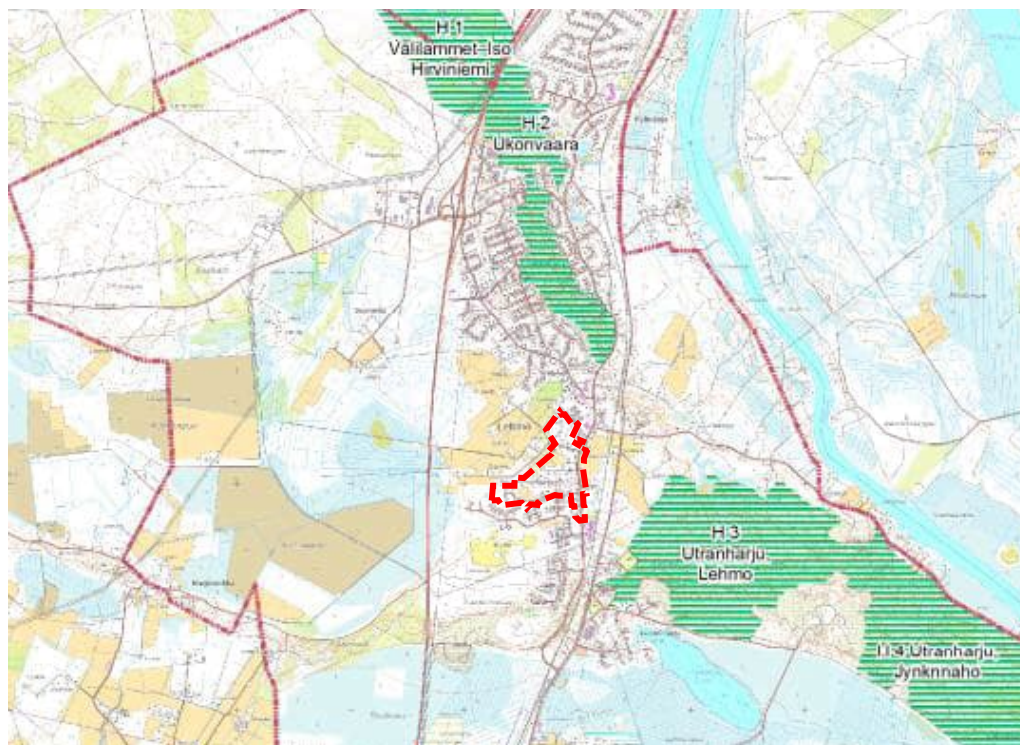
Lehmon keskusta sijaitsee maiseman solmukohdassa, jossa useita maiseman elementit koh-taavat: tasangon keskeltä nouseva harju kulkee alueen läpi kapeana ja jyrkkäpiirteisenä, harjun notkelmissa purot ja lammet muodostavat vahvoja paikallisia maisematiloja. Harjun lakialueet ja ylärinteet sekä vesistöjen rannat ovat maisemarakenteen kannalta tärkeimmät säilyttää rakentamiselta.

16.6.2026

P56342

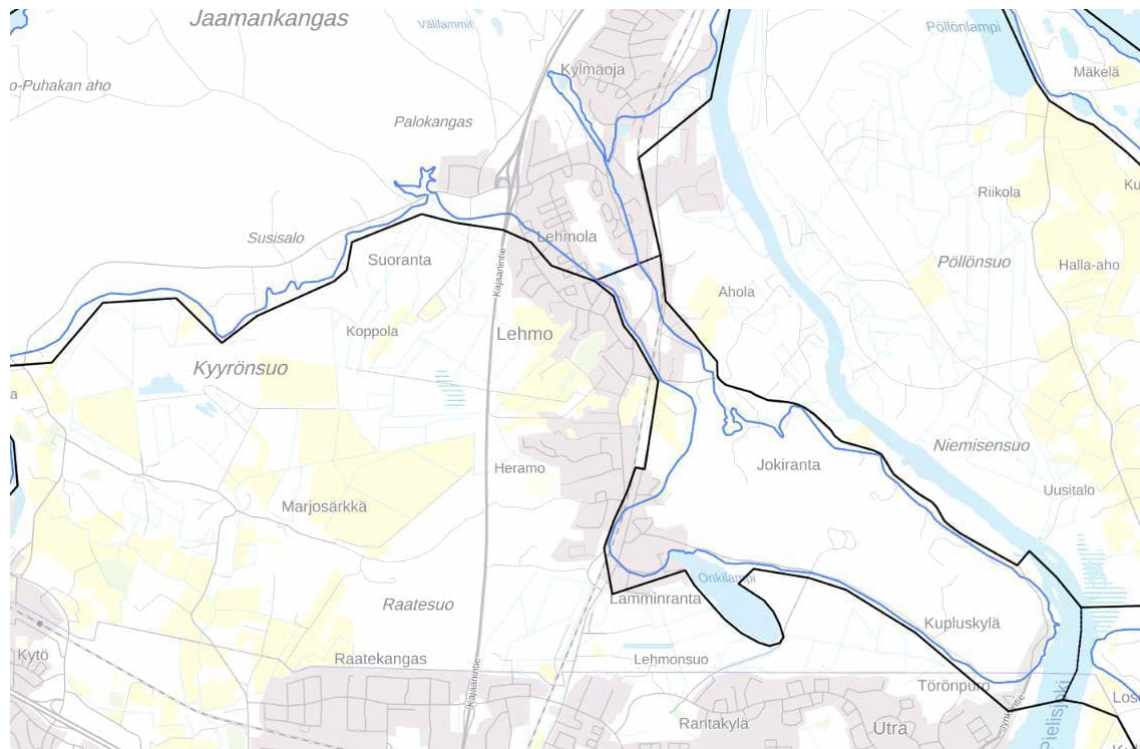


Kuva 10 Maisemarakennekartta (Air-ix Suunnittelu ja Ympäristötaito Oy 2006). Mustalla katkoviivalla ympyröity Lehmon yleiskaava-alue. Tämän asemakaavan suunnittelualue on osoitettu kuvaan likimääräisesti keltaisella ympyrällä.



Kuva 11 Kaava-alueen koillispuolella on maakunnallisesti arvokkaita harjualueita.

Pohjavedet



Kuva 12 Pohjavesialueet suunnittelualueen läheisyydessä. Suoraan kaava-alueelle ei sijoitu pohjavesialueita.

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

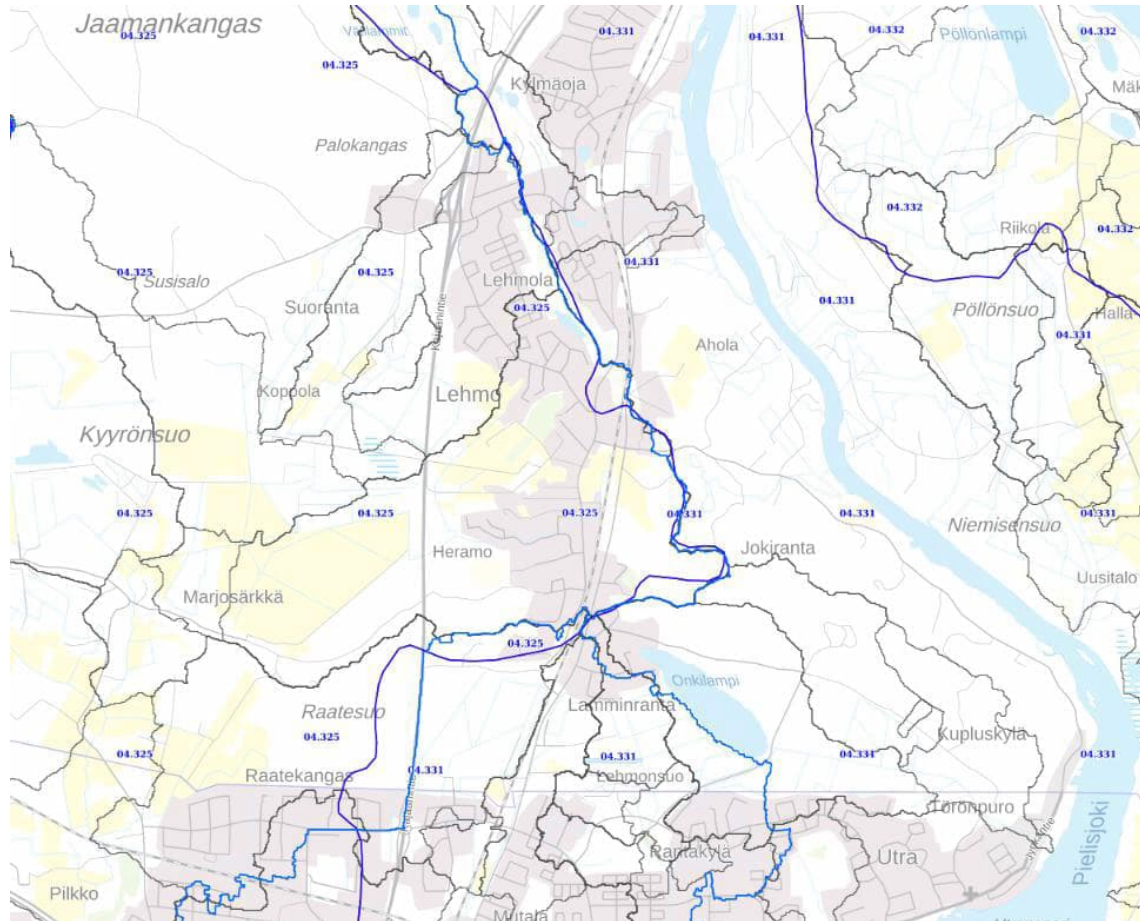
Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee Utranharju 1 -pohjavesialue. Utranharju 1 on vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue. Utranharju 1-pohjavesialue kattaa Utranharjun alueen Kupluskylästä Pielisjoen rannalta Lehmolaan asti.

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee pohjavesialue Jaamankangas. Jaamankangas on luokaltaan 1 E: Vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue, jonka pohjavedestä pintavesitai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen.

Alueelle on laadittu Jaamankankaan alueen geologinen rakennetutkimus Kontiolahdella 2017–2018 (GTK/6/03.01/2017). 22.3.2019. Selvityksen mukaan: *”Jaamankankaan merkitys Joensuun seudun vedenhankinnalle tulee olemaan jatkossakin suuri ja ainakin edellä mainittujen potentiaalisten vedenhankinta-alueiden maankäytön suunnittelussa kannattaa asia pitää ottaa huomioon, eikä ko. alueille ole syytä kaavoittaa mitään pohjavettä vaarantavaa toimintaa.”*

Pintavedet

Suunnittelualue kuuluu Vuoksen (04) päävesistöön, Höytiäisen valuma-alueeseen (04.8) ja edelleen Siilaisenpuron valuma-alueeseen (04.325).



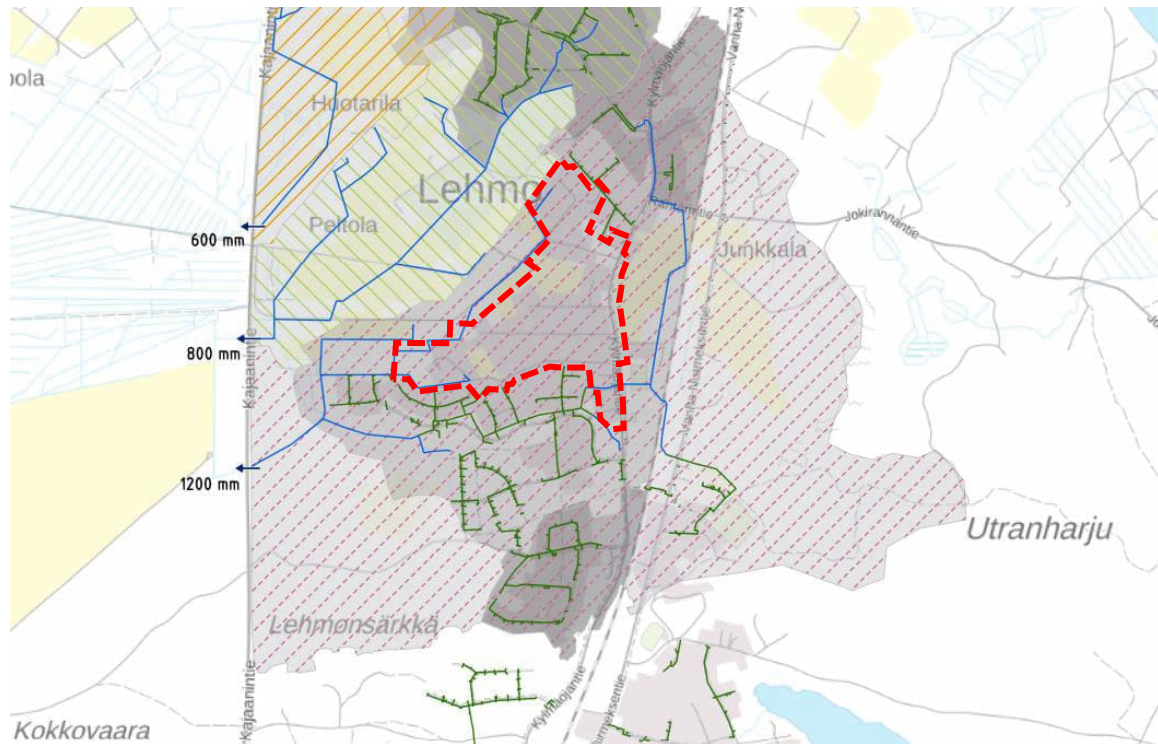
Kuva 13 Valuma-aluejako suunnittelualueen ympäristössä.

Lehmon kaavoituksen tueksi on laadittu Ramboll Finland Oy:n toimesta hulevesiselvitys (5.9.2024).

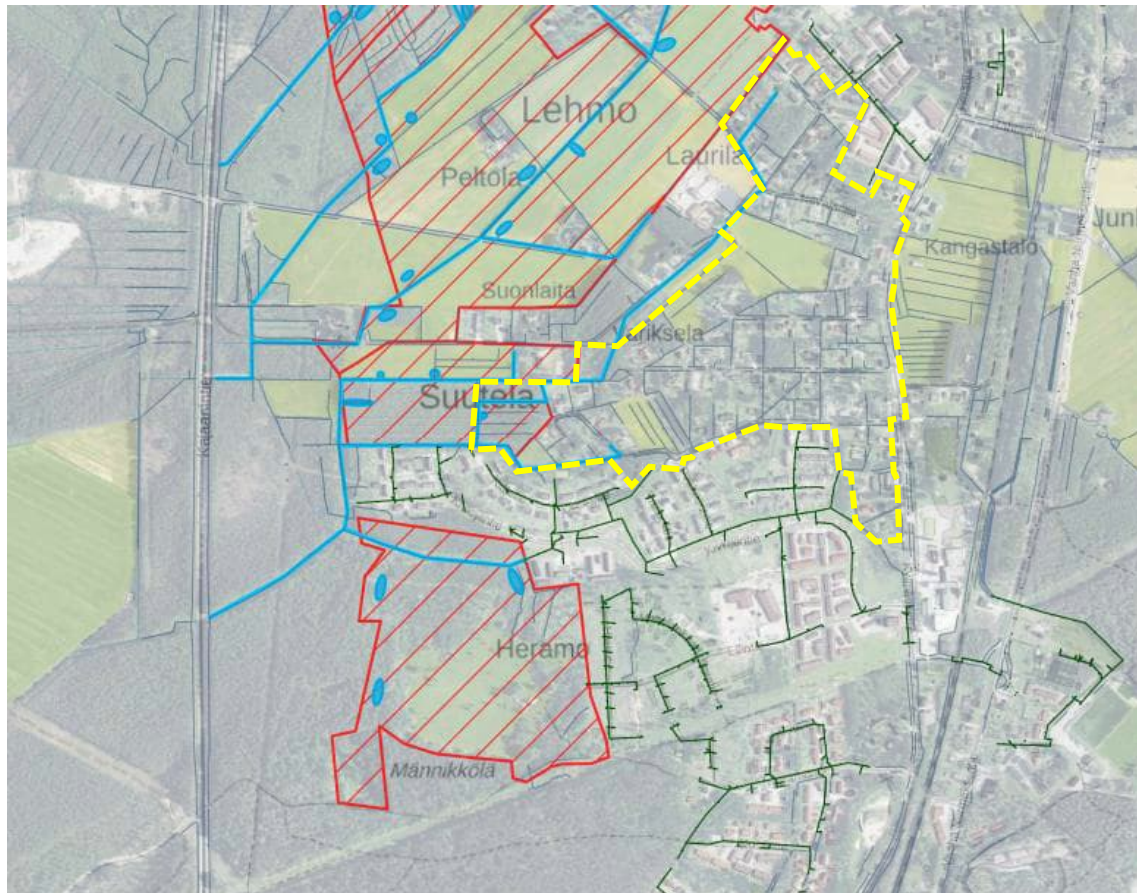
Selvityksessä todetaan, että Lehmon kaavoitettavilla alueilla on tarpeen viivyttää tontti- ja aluekohtaisesti hulevesiä. Selvityksessä todetaan, että asemakaavoitettavalla alueella voidaan osoittaa hulevesiä koskevia tilavarauksia esimerkiksi seuraavin osa-aluemerkinnöin:

hule	Huleveden viivyttämiseksi varattu alueen osa.
hule-0	Viivyttystilavuutta tulee järjestää tonteilla 1 m ³ / 100 m ² läpäisemätöntä pintaa.
hule-12	Rakennuslupaan tulee sisältyä hulevesien hallintasuunnitelma.
hule-9	Alue, jonka hulevedet käsitellään kiinteistökohtaisesti.

Yleispiirteisessä selvityksessä ei ole kuitenkaan osoitettu nyt asemakaavoitettavalle alueelle ohjeellisia uusia hulevesien viivytyspaikkoja.



Kuva 14 Hulevesiselvityksen nykytilakartalle on osoitettu vihreällä nykyinen hulevesiverkosto ja sinisellä pääojat. Asemakaavoitettavan alueen rajausta kuvassa likimääräisesti punaisella katkoviivalla. Karttalähde: Ramboll Finland Oy.



Kuva 15 Hulevesiselvityksessä esitetty kartta pääojista ja viivytyalueista (sinisellä). Punaisella rasterilla selvityksen laatimisessa käytetyt maankäytön muutosalueet. Suunnittelualueen rajausta likimääräisesti keltaisella. Karttalähde: Ramboll Finland Oy.

Kaava-alueen maaperä on savisilttiä ja moreenia. Maa-perältään alue on vanhaa peltoaluetta, joka luo osaltaan haasteita kuivatukseen. Tievalueiden ja tonttien kuivatus tulee huomioida tarkasti kaavasunnittelussa.

Alue ei sijaitse tulvariskialueella.

3.3.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on pääosin jälleenrakennuskauden asuinalueita ja niihin liittyviä kapeita tiealueita sekä peltolaikkuja. Alueella on tasaisesti myös myöhempien vuosikymmenten rakennuskantaa täydentämässä vanhaa sekä tuomassa alueelle kerroksellisuutta.

Seuraavat kuvat esittävät rakennettua ympäristöä suunnittelualueen ympärillä.



Kuva 16. Näkymä Kylmäojantietä pitkin pohjoiseen. (FCG 2026)



Kuva 17. Kaava-alueen eteläpuolella, Kylmäojantien ja Ellintien risteyksessä sijaitseva asuin-kerrostalo.

3.3.4 Kulttuuriympäristö

3.3.4.1 Lehmon asutuksen ja maankäytön historia

Ihmisen toiminnan ensimmäiset merkit jäivät Lehmon maaperään noin 8 000 vuotta sitten, mihin viittaa mm. Utranharjun pohjoispuolelta löydetty kivikautinen asuinpaikka. Joensuun pohjoispuolelle muodostui 1650-luvulla Lehmonaho niminen kylä ja ensimmäiset asukkaansa se sai 1670-luvulla. Tätä ennen Lehmonaho oli ollut Liperin lehmonniemeläisten kas-kinautinta-alueena. 1600-luvun loppupuolella Lehmassa oli yhdeksän tilaa, joista ensimmäiset, Huotarila ja Hyvärilä, perustettiin 1680-luvun alussa. Rakenteeltaan 1700-luvun Lehmo oli peltoaukeiden ympäröimä, tasamaalle muodostunut parvikylä, joka oli harvinainen Pohjois-Karjalassa.

Vuonna 1870 alkanut Ristisaaren uitto vaikutti merkittävästi pientilojen syntyyn erityisesti Kylmäojan alueelle 1920-luvun loppupuolella. Samalla koko Lehmon kylän asukasluku nousi 25 %. Tilojen lukumäärä lisääntyi Ukonharjun länsipuolella, nykyisen Lehmolan alueella ja asutusta alkoi muodostua myös Pielisensuu-Nurmes -tien varteen, jolloin isojaon aikainen parvikylä muodostui rivikyläksi. Väestön lisääntymisen myötä Lehmoon saatiin ensimmäinen koulu vuonna 1889 ja uusi kansakoulu rakennettiin 1929. 1910-luvulla rakennettiin rautatietä Joensuusta Nurmekseen. Lehmassa sijaitsi asema ja Kylmäojalla sekä Ristisaassa olivat seisakkeet. Rautatien tulo aiheutti merkittäviä muutoksia perinteiseen ag-raariyhteisöön; radan valmistuminen loi mm. ympärivuotiset yhteydet muualle Suomeen ja vilkastutti merkittävästi elinkeinoelämää lisäämällä esimerkiksi kaupankäyntiä. 1950- ja 1960-lukujen taitteessa tutkimusalueen halki rakennettiin ns. vanha valtatie rautatien itäpuolelle ja 1960-luvun loppupuolella rakennettiin uusi valtatie 18 eli Joensuu-Kajaani -tie hiukan lännemmäksi. 1950-luvulla rakennettiin suuri osa Keski-Lehmon sekä Lamminrannan rakennuskannasta ja Kylmäojalle perustettiin useita uusia tiloja. Maatalouden harjoittaminen Kylmäojan tiloilla kuitenkin vaikeutui vuonna 1956, jolloin Nurmekseen menevä tie rakennettiin silloisen peltoalueen poikki ja asutus erotettiin valtatiellä peltoalueista. Joensuu-Kajaani -tien rakentaminen lännemmäksi 1960-luvun lopulla merkitsi läpikulkuliikenteen siirtymistä pois kyläkeskuksesta ja samalla Lehmo liittyi yhä kiinteämmin Joensuun työssäkäyntialueeksi. Vuonna 1970 aloitettiin kaavoitus Lehmolassa, joka oli tätä ennen ollut pääasiassa metsäalueena. Tämän jälkeen vuosikymmenen lopulla ja 1980-luvun alussa omakoti- ja rivitaloasutus alkoi lisääntyä nopeasti Ukonharjun länsipuolella. Asutuksen keskittymiseen Lehmolan alueelle lienee vaikuttanut eniten maanomistusolosuhteet, sillä kunta omisti tuolloin ko. alueen.

1980-luvulla asutus laajeni edelleenkin Lehmolassa Ruottisenahonkadun molemmin puolin sekä Keski-Lehmassa. Teollisuusalue muodostui Joensuu-Kajaani -tien varteen Ensolantien ja Hietalantien väliin. 1980-luvun puolivälin jälkeen ja 1990-luvulla asutuksen

pääkasvusuunta on ollut Ukonharjun itäpuoli Kylmäojalle. Kylmäojan uudisrakentaminen lisääntyi jonkin verran 1980-luvulla ja Keski-Lehmossa on ollut vähäistä täydennysrakentamista jo rakennetuilla alueilla. Tulevaisuuden asuntorakentamisen kohteena on Lehmon paikallistien varsi (Kylmäojantie). Kylmäojanpuron ja Paitalammen ympäristöstä on myös varattu alueet asuntorakentamiselle. (Holopainen, ym. 1993).

3.3.4.2 Rakennuskannan ominaispiirteet

Kaava-alueelle on laadittu vuonna 2016 osayleiskaavatasoinen rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (FCG). Kaava-alueelle sijoittuu selvityksen mukaan kaksi kyläkuvallisesti arvokasta jälleenrakennuskauden asuinalueita (kohteet 22 ja 23), jotka on merkitty yleiskaavaan määräyksellä sk-2. Yksi selvityksessä suojeltavaksi ehdotettu (sr-1) rakennus tai rakennusryhmä (kohde 3), joka on sijoittunut kaava-alueen eteläosaan, on purettu vuonna 2025.

Näiden lisäksi kaava-alueen ulkopuolella, kaavarajan välittömässä läheisyydessä sijaitsevat kohteet 6 (Entinen kauppa Kylmäojantie 16), 10 (Heikkilän pientila Kylmäojantie 14), 11 (Laurilan maatila Ikkalantie 2), 12 (Iisakkilan maatila Nevalantie 16), ja 13 (Peltolan maatila Peltolantie 14), jotka on suositeltu osoitettavaksi yleiskaavassa merkinnällä sr-2.

Aluekohde 22, Juhola-Renssintien, Pajatien ja Lyhtytien varret, sk-2

Alue on rakenteeltaan ja rakennuskannaltaan varsin tyypillinen jälleenrakennuskauden väljä asuntotiloista koostuva alue, jota on myöhemmin täydennysrakennettu. Uudisrakennusten sijoittelu ja massoittelu poikkeaa jälleenrakennuskauden rakennuksista, mikä selvästi heikentää alueen edustavuutta. Edustavimmat kokonaisuudet löytyvät Lyhtytien ja Pajatien varsilta. Alueen alkuperäinen rakenne ja ilme ovat kuitenkin tunnistettavissa. Kantatila, josta tontit on lohkottu, on hävinnyt 2000-luvun vaihteen uudisrakentamisen myötä. Rakennusten alkuperäinen ulkoasu ja ominaispiirteet ovat vaihtelevassa määrin muuttuneet, mutta edelleen tunnistettavissa.

Kyläkuvaltaan alue on melko tavanomainen. Kyläkuvan kannalta olennaisinta on Kylmäojantien varren tyypilliset jälleenrakennuskauden pihapiirit tyypitaloineen ja piharakennuksineen.

Alue ja sen rakennuskanta ilmentää jälleenrakennuskauden aikaista asutustoimintaa ja alueen myöhempää tiivistymistä, kun elintason nousun myötä kotitarveviljelystä ja kotieläinten pidosta on ollut mahdollista luopua.

Kohde on arkkitehtonisilta, historiallisilta ja ympäristöarvoiltaan melko tavanomainen, mutta sen voi kuitenkin katsoa olevan paikallisesti merkittävä. Kohde suositellaan osoittamaan yleiskaavassa kyläkuvallisesti arvokkaana alueena (sk-2). Kohde on omaleimainen ja sen rakennusperinne on arvokasta. Alueen arvokasta jälleenrakennuskauden

rakennuskantaa vaalitaan. Uudis- ja korjausrakentaminen tulee sopeuttaa kyläkuvaan ja rakennusperinteeseen. Mahdollisen uudisrakentamisen kohdealueella tai sen ympäristössä tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäisen kokonaisuuden, jonka vaiheet ovat kuitenkin luettavissa. Uudisrakennusten tulee sopeutua etenkin massoittelultaan ja sijoittelultaan ympäristön rakennuksiin.

Aluekohde 23, Rapakkokuja ja Nevalantie, sk-2

Etenkin Rapakkokujan varsi on edustava jälleenrakennuskauden kokonaisuus rakenteeltaan ja rakennuskannaltaan. Kujan varren rakennukset ovat säilyttäneet yhtenäisen, lähes alkuperäistä vastaavan ilmeensä ollen tämän takia harvinainen kokonaisuus alueella.

Eheä katunäkymä on kyläkuvallisesti paikallisesti edustava. Kylmäojantien varren 1900-luvun alun rakennukset ovat kyläkuvallisesti tärkeitä. Myös entisellä postilla on kyläkuvallista merkitystä uudemman rakennuskannan seassa.

Alue ja sen rakennuskanta ilmentää edustavasti jälleenrakennuskauden aikaista asutustointa ja kylän palveluiden kehitystä.

Kohde on arkkitehtonisilta, historiallisilta ja ympäristöarvoiltaan edustava ja paikallisesti merkittävä. Kohde suositellaan osoittamaan yleiskaavassa kyläkuvallisesti arvokkaana alueena (sk-2). Kohde on omaleimainen ja sen rakennusperinne on arvokasta. Alueen arvokasta jälleenrakennuskauden rakennuskantaa vaalitaan. Uudis- ja korjausrakentaminen tulee sopeuttaa kyläkuvaan ja rakennusperinteeseen. Mahdollisen uudisrakentamisen kohdealueella tai sen ympäristössä tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäisen kokonaisuuden, jonka vaiheet ovat kuitenkin luettavissa. Uudisrakennusten tulee sopeutua etenkin massoittelultaan ja sijoittelultaan ympäristön rakennuksiin.

Kohde 3, Lepolan asuinrakennus Kylmäojantie 9 (purettu)

Perinteinen mökki 1930-luvulta. Pihalla on ollut kellari ja sauna 1930-luvulta. 1950-luvun piharakennus.

1870-luvulla alkanut Ristisaaren uitto on vaikuttanut Kylmäojan kylärakenteen synnyin lisäksi myös Lehmon asutuksen tiivistymiseen, kun työläiset hakeutuivat asumaan lähelle työpaikkaansa. Asutus tiivistyi etenkin 1930-luvulla, jolloin Ristisaaressa työskenteli parhaimmillaan noin 700 miestä. Lepola rakennettu näihin aikoihin.

L-mallinen jyrkkäkattoinen, puolitoistakerroksinen mökki oli vuodelta 1935. Hirsirunkoisessa mökissä on vaalean kellertävä vaakalaudoitus, sokkeli on betonia. Katto tummaa kattohuopaa. Listat ja puitteet ovat valkoiset. Ikkunat T-mallia, joiden alaosat on jaettu vaakasuuntaisella listalla kahteen osaan ja yläosa kolmeen osaan.

Mökki oli ajankohdalle arkkitehtuuriltaan ja rakennustekniikaltaan tyypillinen. Mökki oli rakennustyyppinä paikallisesti edustava, joskin edustavuutta heikensi alkuperäisten piharakennusten purkaminen. Päärakennuksen alkuperäinen ulkoasu on jonkin verran muuttunut, mutta ominaispiirteet ovat edelleen tunnistettavat. Rakennukseen tehdyt muutokset ovat vaikeasti havaittavissa.

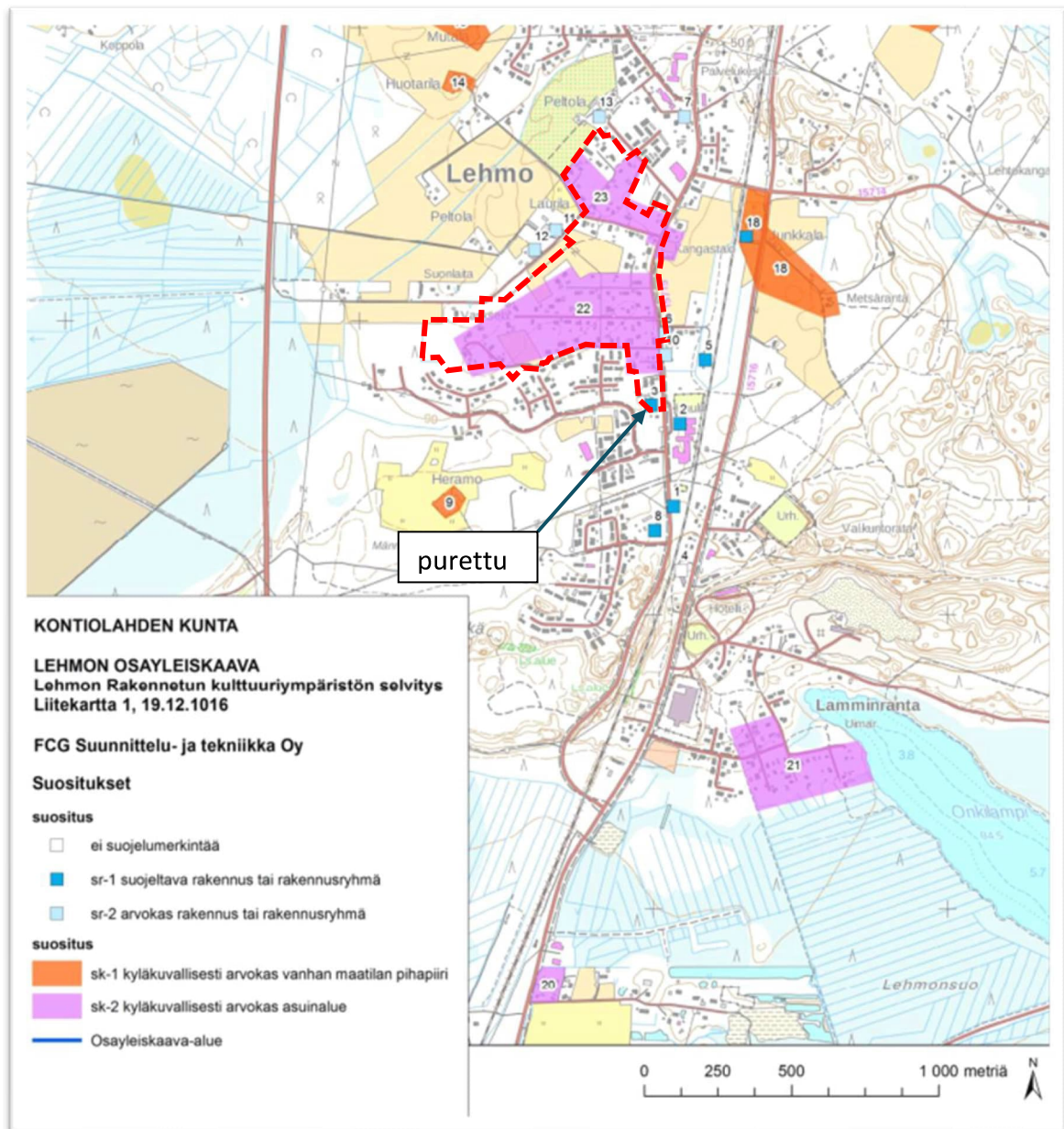
Kyläkuvallisesti mökki oli osa samaa kokonaisuutta kuin koulu, Seurapiha, Kaisala ja siihen kuulunut mökki naapurissa sekä Heikkilä ja entinen kauppa.

Viereisen Kaisalan (Suutelan) mökin kanssa Lepola kertoi 1900-luvun alkupuoliskon mökki-asutuksesta Lehmossa.

Kohde oli arkkitehtonisilta, historiallisilta ja ympäristöarvoiltaan edustava ja paikallisesti merkittävä. Kohde on purettu.

16.6.2026

P56342



Kuva 18 Suosituskartta Lehmon osayleiskaavan rakennetun kulttuuriympäristön selvityksestä.
Lähde: FCG, 2016. Asemakaava-alueen raja-alue osoitettu kuvaan likimääräisesti punaisella katkoviivalla.



Kuva 19 Lepolan puretun mökin länsijulkisivu ja piharakennus. Kuvälähde: FCG, 2016.



Kuva 20 Ilmakuva kyläkuvallisesti arvokkaasta aluekohteesta nro 22, Juhola-Renssintien, Rajatien ja Lyhtytien varret. Kuva on otettu ennen kuin Juhola-Renssintien eteläpuoliset pellot on rakennettu 2000-luvulla. Kuvälähde: Bing Maps, Pictometry Bird's eye 2016. Lainattu 7.12.2016.



Kuva 21 Kuva kyläkuvallisesti arvokkaasta aluekohteesta nro 23, Rapakkokuja ja Nevalantie. Kuvassa Rapakkokujan varren rakennuskantaa. Tien toinen puoli on 1900-luvun lopussa metsitettyä entistä peltoa. Kuvalähde: FCG, 2016.

3.3.4.3 Muinaisjännökset

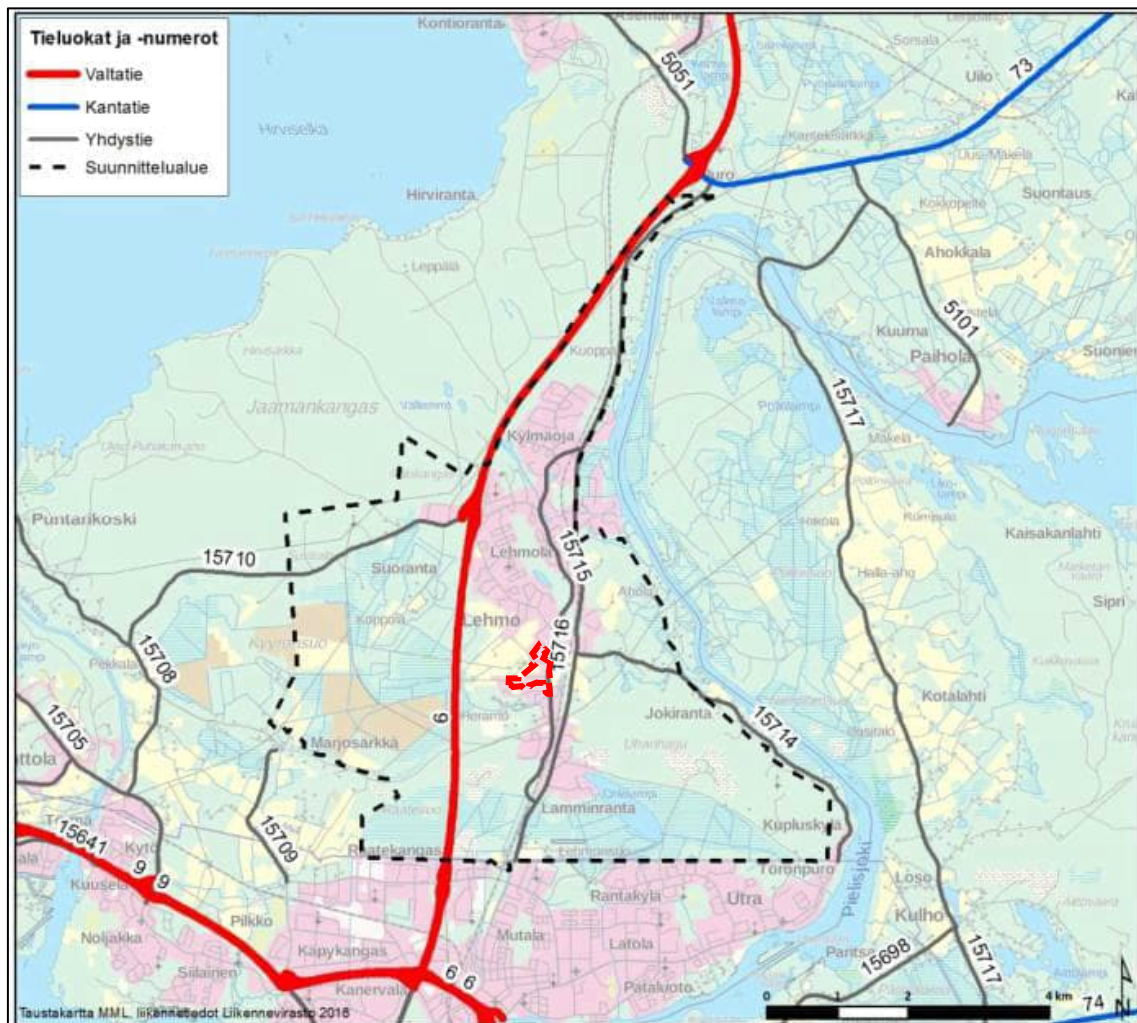
Lehmon osayleiskaava-alueelle on tehty vuonna 2012 muinaisjännösinventointi. Vanhan Lehmon asemakaava-alueella ei sijaitse muinaisjännöskohteita.

3.3.5 Tekninen huolto

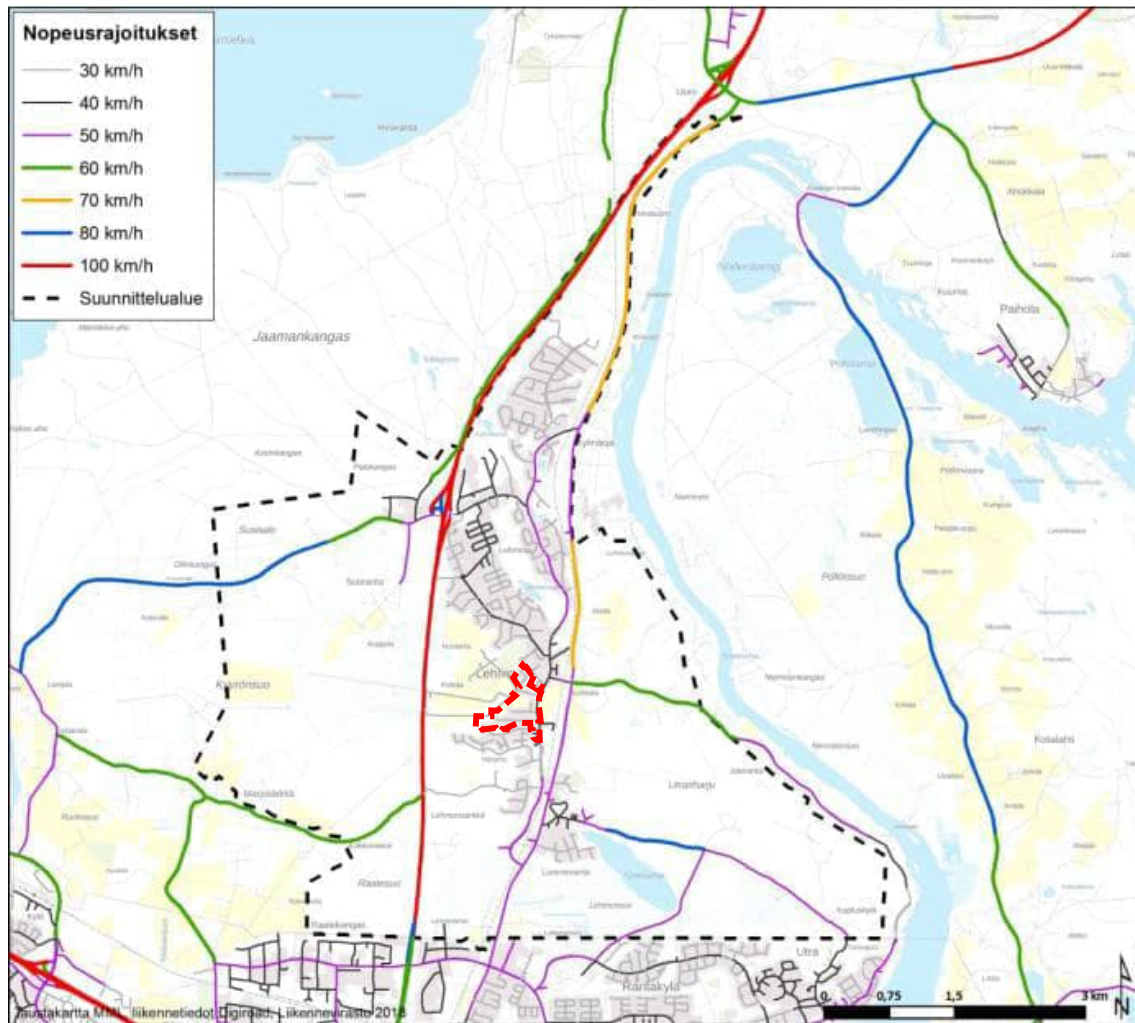
Alue on kunnallistekniikan piirissä.

3.3.6 Liikenne

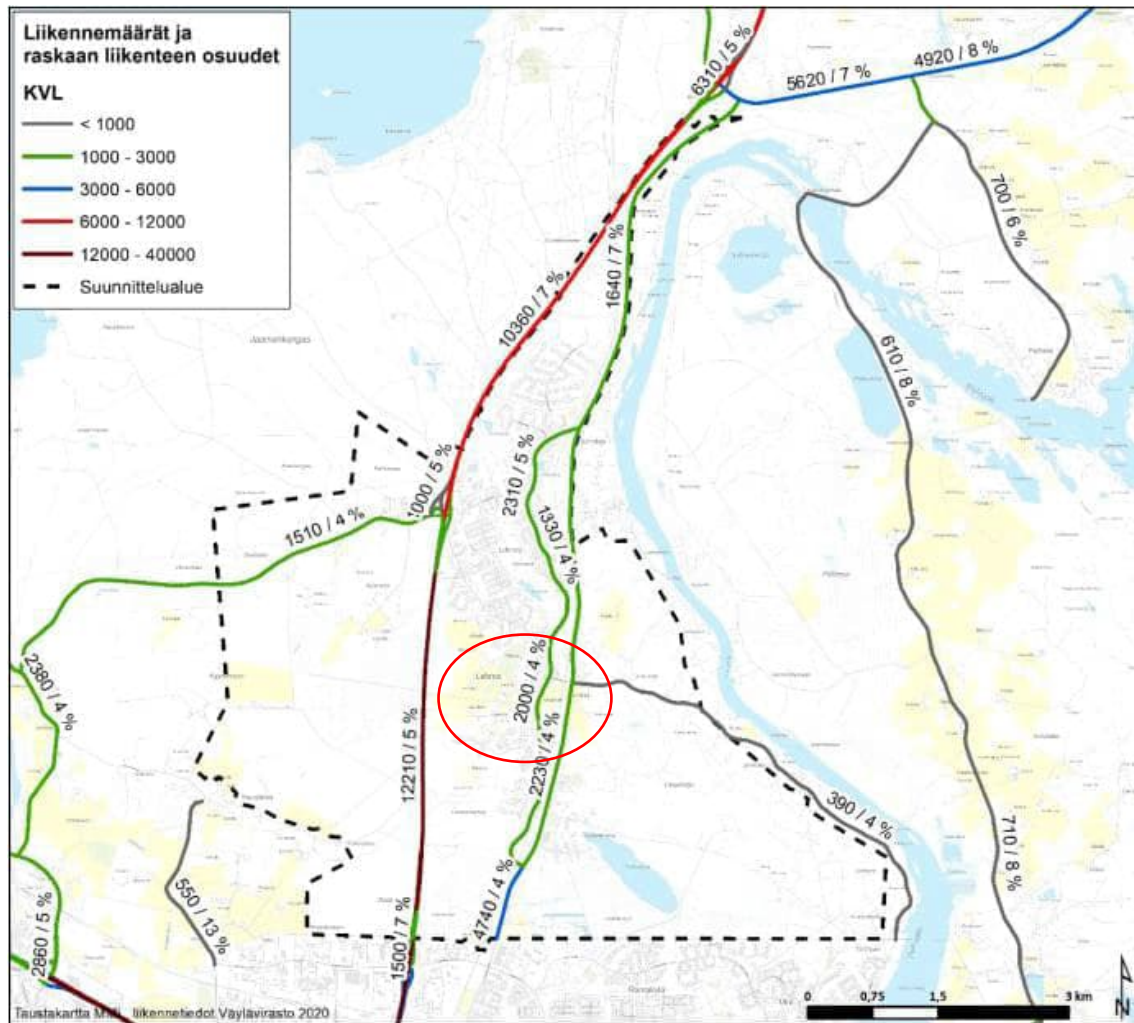
Lehmon osayleiskaavaa varten on laadittu liikenneselvitys (FCG, 22.10.2023).



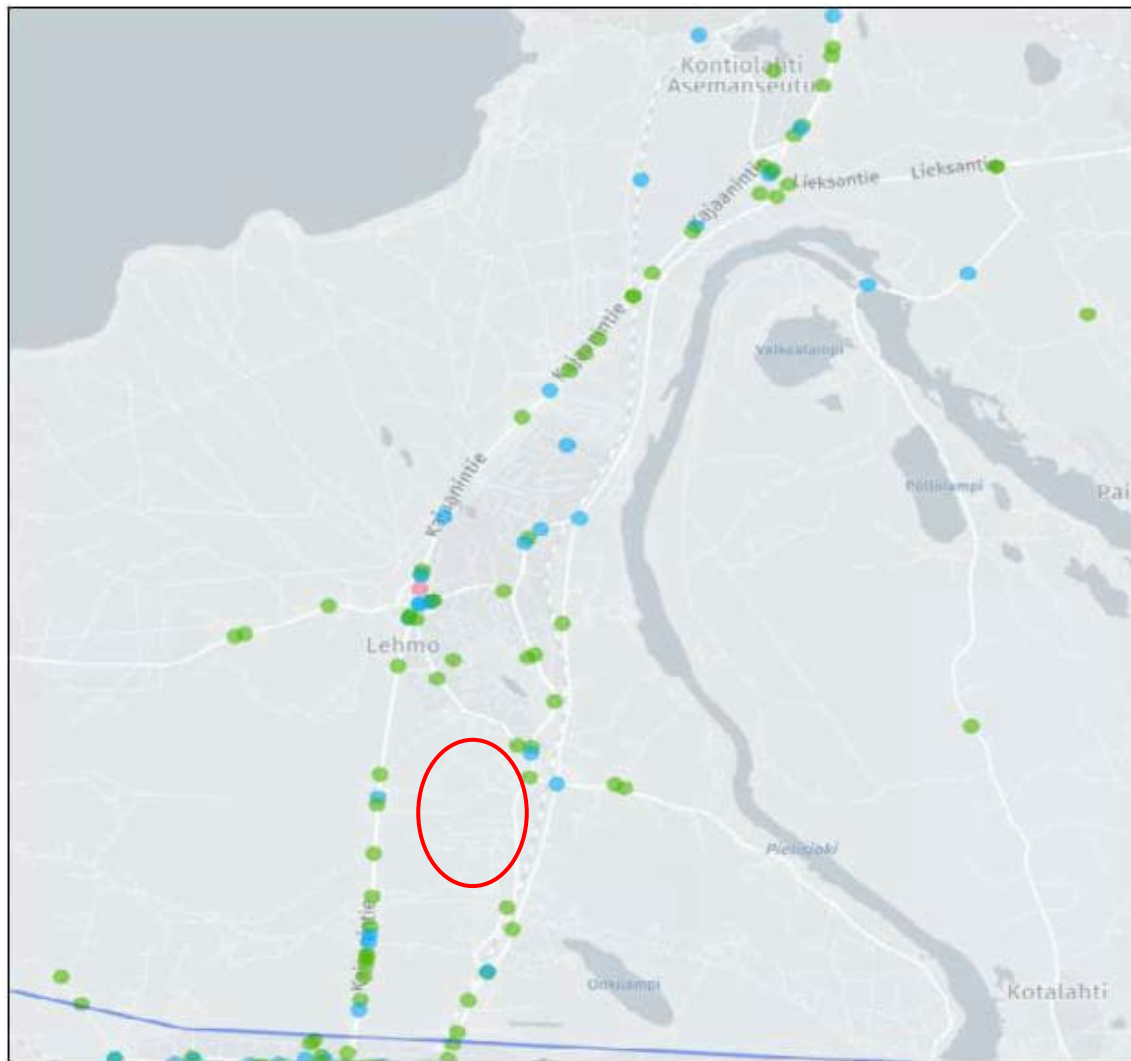
Kuva 22 Maantiet alueella. Musta katkoviiva on Lehmon osayleiskaavan rajaus. Vanhan Lehmon asemakaava-alue on osoitettu kuvaan likimääräisesti punaisella viivalla.



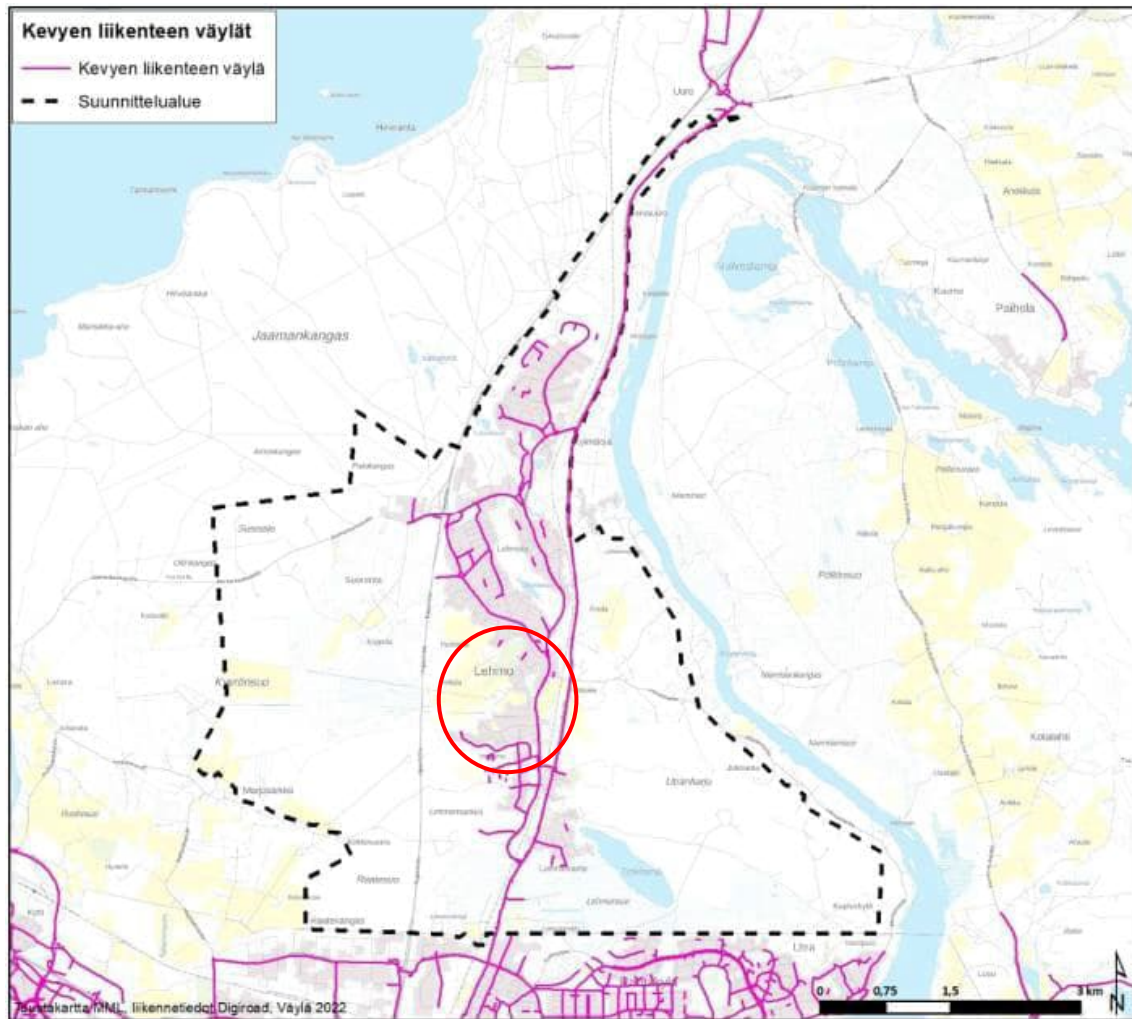
Kuva 24 Väylietä nopeusrajoitukset alueella. Musta katkoviiva on Lehmon osayleiskaavan rajaus. Vanhan Lehmon asemakaava-alue on osoitettu kuvaan likimääräisesti punaisella viivalla.



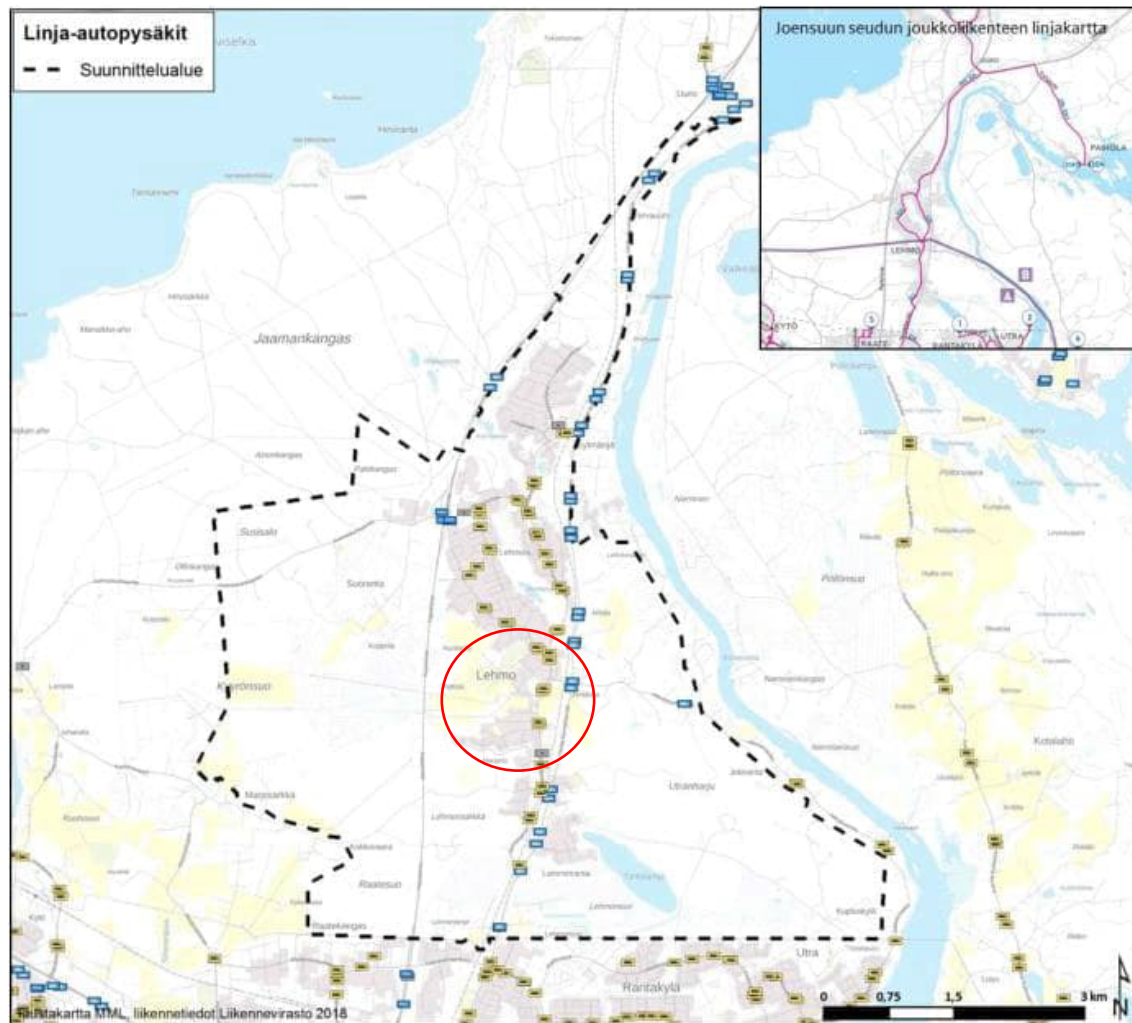
Kuva 25 Keskimääräiset vuorokausiliikennemäärät (KVL) ja raskaan liikenteen osuudet alueella. Musta katkoviiva on Lehmon osayleiskaavan raja-alue. Vanhan Lehmon asemakaava-alue on ympyröity kuvaan likimääräisesti punaisella viivalla.



Kuva 26 Suunnittelualan läheisyydessä tapahtuneet poliisin tietoon tulleet onnettomuudet.



Kuva 27 Yhdistetyt pyörätiet ja jalkakäytävät alueella. Musta katkoviiva on Lehmon osayleiskaavan rajaus. Vanhan Lehmon asemakaava-alue on ympyröity kuvaan likimääräisesti punaisella viivalla.



Kuva 28 Linja-autopysäkit alueella. Oikeassa yläkulmassa ote Joensuun seudun joukkoliikenteen linjakartasta, jossa suunnittelualueella liikennöivät linjat 202 ja 204. Musta katkoviiva on Lehmon osayleiskaavan rajaus. Vanhan Lehmon asemakaava-alue on ympäröity kuvaan likimääräisesti punaisella viivalla.

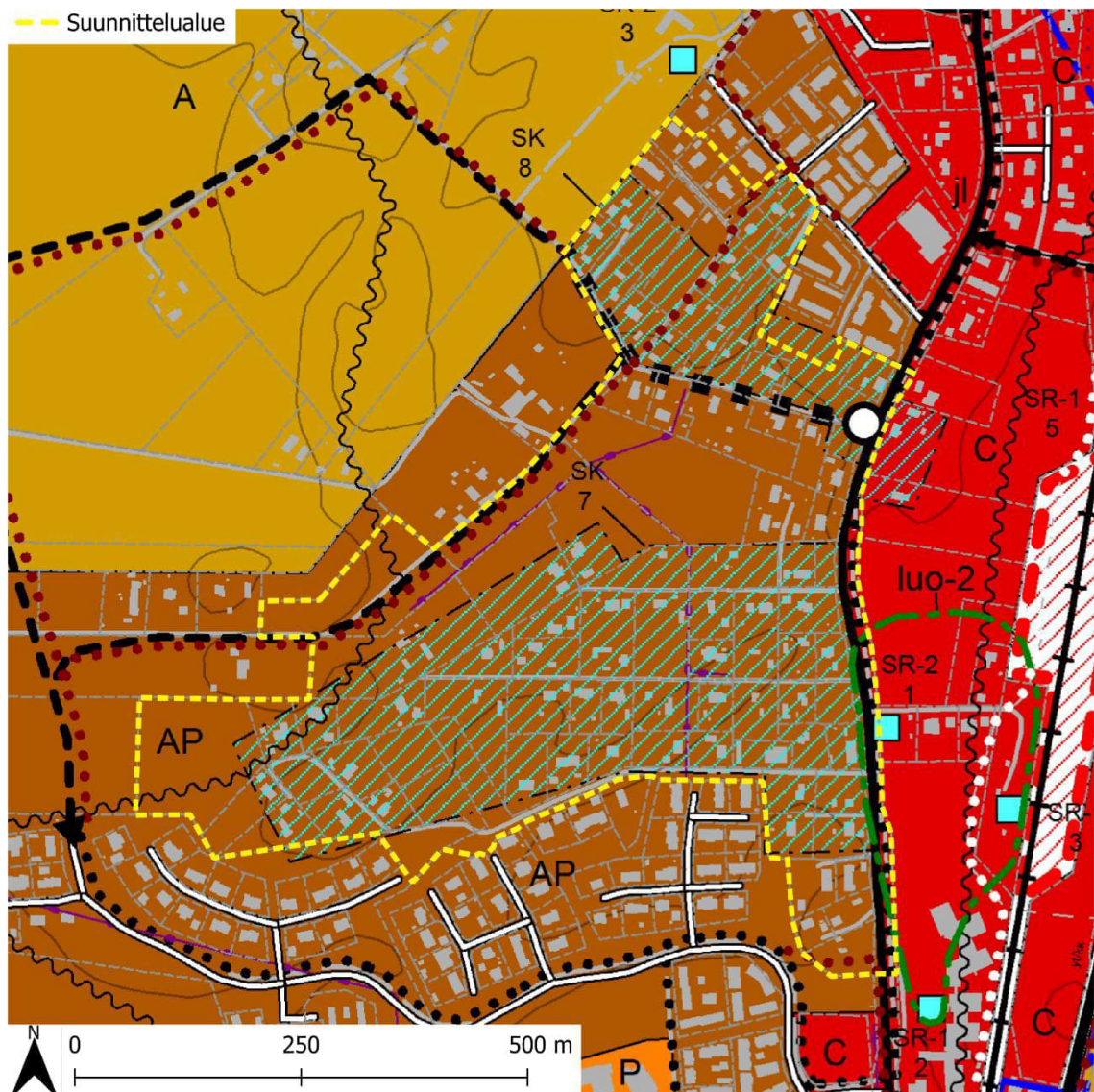
Liikennöinti ja saavutettavuus, joukkoliikenne

Asemakaava-alue sijaitsee hyvin saavutettavalla sijainnilla Lehmon taajamassa. Alueen itäpuolella kulkevat pohjois-eteläsuuntainen Kylmäojantie ja Vanha Nurmeksentie. Joensuun rautatieasemalta Lehmoon on noin 7 km:n matka. Matkan Joensuun rautatieasemalta Lehmoon kulkee autolla noin 15 minuutissa ja linja-autolla noin 25 minuutissa. Kylmäojantien varrella on hyvin linja-autopysäkkejä.

Asemakaava-alueen sisäiset kulkuyhdyt ovat pääosin kapeita sorateitä. Tämä vaikeuttaa alueen saavutettavuutta ja liikennöintimukavuutta. Soratiet pölyävät ja ovat alttiita keliriikoille, ja kaksisuuntainen liikenne vaatii yleensä vähintään 2,5 metrin kaistaleveyden.

Kohde on LVV:n mukaan (kohderaportti 26.5.2026) entinen Lehmon kauppa, Turunen. Kiinteistö on tutkittu vuonna 2007 SOILI-projektin kohteena. Kohteessa on aikoinaan ollut polttonesteiden jakeluasema, ja toiminta on loppunut. Kohteella ei ole LVV:n tietojen mukaan puhdistustarvetta.

Melu



Kuva 30. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta ja kaava-alueen rajausta keltaisella. Suunnittelualue sijoittuu osaksi lännessä yleiskaavan melualueelle.

Lehmon osayleiskaava-alueelle on laadittu meluselvitys (FCG 2011). Meluselvityksessä tarkasteltiin Kontiolahden kunnan Lehmon osayleiskaavan melutilannetta. Meluselvityksessä oli

mukana mm. alueen yleiset tiet (valtatie 6 ja maantie 15715) ja Lehmon taajaman halki kulkeva rautatie.

Meluselvityksen perusteella on rajattu osayleiskaavakartalle melualueet, joilla rakentaminen vaatii melunsuojauksen toimenpiteitä. Suunnittelualue sijoittuu länsiosassaan pieneltä osin yleiskaavassa osoitetulle melualueelle (Kuva 30). Melualue on osoitettu mustalla aaltoviivalla yllä olevaan karttaan. Melualueen määräys yleiskaavassa on seuraavanlainen:



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 rakennettavin meluestein.

3.3.8 Maanomistus

Kaava-alue on sekä yksityisessä että kunnan omistuksessa.

4 Suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alueen kehittämisessä on lähtökohtana pidetty voimassa olevan yleiskaavan tavoitteiden toteuttaminen ja asemakaavoittamattoman alueen saaminen mukaan kaavoituksen piiriin.

4.2 Osalliset

AKL 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisella on oikeus saada tieto kaavoituksen alkamisesta, osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja esittää kaavaluonnoksesta mielipiteensä. Kaavaehdotuksesta osallinen voi jättää kirjallisen muistutuksen.

Osallisia tässä hankkeessa ovat ainakin:

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

4.3 Asemakaavan 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, katu-alueille, kävelylle ja pyöräilylle. Asemakaavalla huomioidaan alueen omaleimaisuus ja identiteetti. Tavoitteena on laatia kaavoituksen yhteydessä kunnallistekninen yleissuunnitelma.

4.4 Asemakaavan suhde yleiskaavaan, maakuntakaavaan ja valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Suunnittelualue on Lehmon osayleiskaavassa osoitettu pääosin pientalovaltaiseksi asuntoluokaksi, ja asemakaavaratkaisu toteuttaa tätä lähtökohtaa osoittamalla alueelle pääasiassa pientaloasumista sekä siihen liittyviä katu-, virkistys-, jalankulun ja pyöräilyn sekä teknisen huollon alueita. Yleiskaavan mukaiset luonnon monimuotoisuuden kannalta mahdollisesti merkittävät alueet, melualueet, liikenteelliset yhteystarpeet sekä kyläkuvallisesti arvokkaat alueet otetaan asemakaavassa huomioon kaavaratkaisun rajauksessa, aluevarauksissa ja kaavamääräyksissä. Asemakaava tukee myös Kontiolahden strategisen yleiskaavan tavoitetta tiivistää olemassa olevia taajamia, parantaa ympäristön laatua sekä edistää kestävästä liikkumisesta ja lähipalvelujen saavutettavuutta.

Maakuntakaavan näkökulmasta suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle, jolla yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheytyä, taajamakuvan laatua, vihervestoston jatkuvuutta sekä kulttuuriympäristön ja luonnonympäristön arvojen säilymistä. Asemakaava toteuttaa näitä tavoitteita tukeutumalla olemassa olevaan taajamarakenteeseen, hyödyntämällä jo rakennettua ympäristöä ja kunnallisteknisiä verkostoja sekä sovittamalla täydennysrakentamisen alueen ominaispiirteisiin. Samalla ratkaisu mahdollistaa kävelyn ja pyöräilyn yhteyksien parantamisen sekä tukee maakuntakaavassa osoitetun joukkoliikenteen ja pyöräilyn kehittämiskäytävän tavoitteita alueen saavutettavuuden kannalta.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden osalta asemakaava edistää erityisesti toimivia yhdyskuntia ja kestävästä liikkumisesta, koska se ohjaa rakentamista olemassa olevan taajaman yhteyteen ja vahvistaa alueen sisäisiä jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä. Kaavaratkaisu tukee myös terveellisen ja turvallisen elinympäristön tavoitteita muun muassa liikenneturvallisuutta, melun huomioon ottamisella ja hulevesien hallintaa koskevien ratkaisujen kautta. Lisäksi kaavassa huomioidaan elinvoimaisen luonto- ja kulttuuriympäristön tavoitteet.

4.5 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

4.5.1 Käynnistäminen ja vireilletulo

Päätös alueen asemakaavoituksesta ja kaavaluonnoksen nähtävillä pidosta tehtiin Kontiolahden kunnan ympäristölautakunnassa 17.6.2015.

4.5.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Kaavan laatimisesta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedotetaan paikallislehdessä ja kunnan ilmoitustaululla. Lisäksi asiasta tiedotetaan Kontiolahden kunnan kotisivuilla <http://www.kontiolahti.fi/>.

Aineisto on nähtävillä kunnan kaavoitusyksikössä osoitteessa Keskuskatu 8 B, 81100 Kontiolahti, kunnan kotisivuilla www.kontiolahti.fi (Asuminen ja ympäristö → Kaavoitus → Nähtävillä olevat kaavat) sekä Lehmon ja kirkonkylän kirjastoissa niiden aukioloaikoina.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 6.3.-7.4.2026.

Kaavaluonnos nähtävillä __.__.–__.__.2026.

Kaavaehdotus nähtävillä __.__.–__.__.2026.

Täydennetään kaavaprosessin edetessä...

4.5.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavaprosessin eri vaiheissa pyydetään lausunnot viranomaisilta. Neuvotteluja järjestetään tarpeen mukaan.

Täydennetään kaavaprosessin edetessä...

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavaratkaisu pohjautuu voimassa olevan yleiskaavan ratkaisuihin, alueen toteutu-neeseen tilanteeseen sekä kaavaprosessin aikana vuorovaikutuksessa alueen toimijoiden kanssa saatuihin kehittämistarpeisiin.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 144, 145, 147, 843-857, katu-, lähivirkistys- ja suojaviheralueet sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue muuntamoa varten.

5.2 Mitoitus

Kaavakartasta on laadittu kaksi vaihtoehtoa (VE1 ja VE2). Eroavaisuudet koskevat Juhola-Renssintien aluetta kaavan eteläpuolella. Pinta-alojen eroavaisuudet ovat merkitty tauluk-koihin haalealla korotusvärillä.

5.2.1 VE1

Asemakaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 36 ha. Rakennusoikeutta on osoitettu yh-teensä 66545 k-m². Aluevaraukset, niiden pinta-alat, rakennusoikeus ja tehokkuusluvut il-menevät oheisesta taulukosta.

Aluevaraus	Pinta-ala[ha]	Kerrosala[k-m ²]	Tehokkuus[e]
AO	23,8772	59693	0,25
AP	1,1567	2892	0,25
AR	1,5842	3961	0,25
ET	0,0141	0	0
EV	0,1455	0	0
Katu.	5,0908	0	0
VL	4,2349	0	0
jk/pp	0,1352	0	0
jk/pp/ajo	0,0752	0	0
Yhteensä	36,314	66545	0,18

5.2.2 VE2

Asemakaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 36 ha. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 66635 k-m². Aluevaraukset, niiden pinta-alat, rakennusoikeus ja tehokkuusluvut ilmenevät oheisesta taulukosta.

Aluevaraus	Pinta-ala[ha]	Kerrosala[k-m ²]	Tehokkuus[e]
AO	23,9129	59782	0,25
AP	1,1567	2892	0,25
AR	1,5842	3961	0,25
ET	0,0141	0	0
EV	0,1455	0	0
Katu.	4,8577	0	0
VL	4,1876	0	0
jk/pp	0,1703	0	0
jk/pp/ajo	0,285	0	0
Yhteensä	36,314	66635	0,18

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AP Asuinpientalojen alue

Kortteleihin 846 (9), 848 (4,6), 851 (8) on osoitettu AP-alue toteutuneen tilanteen mukaisesti. Suurin sallittu kerroslukumäärä on 1 ½ kerrosta. Rakennusoikeutta on merkitty tehokkuusluvulla e=0,25.

AR Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten alue

Nevalantien ja Katu XX:n risteykseen kortteleihin 850 (1, 2) ja 853 on osoitettu uutta rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AR) aluetta. Suurin sallittu kerroslukumäärä on 1 ½ kerrosta. Rakennusoikeutta on merkitty tehokkuusluvulla e=0,25.

AO Erillispientalojen alue

Erillispientalojen alueiksi on osoitettu toteutuneet yhden asuinrakennuksen kiinteistöt sekä iso osa uusista rakennettavista tonteista. Suurin osa rakennuspaikoista on olemassa olevia. Alueita on kortteleissa 144 (4-6), 145 (1-9), 147 (2), 843 (1, 2, 4), 844 (1, 3), 845 (2, 3), 846 (2-8, 11), 847 (1-4, 6-8), 848 (1-3, 5-8), 849, 850 (3, 5, 6, 11-17), 851 (1-7, 9, 10), 852 (1-3, 7-10) ja 854 (5).

Uusia rakennuspaikkoja on osoitettu kortteleihin 843 (3, 5), 844 (2, 4-6), 845 (1,4), 846 (1, 10, 12-14), 847 (5), 850 (4, 7-10), 852 (4-6), 854 (1-4) ja 855-857.

Rakennetuilla ja uusilla rakennuspaikoilla suurin sallittu kerroslukumäärä on 1 ½ kerrosta. Rakennusoikeutta on merkitty tehokkuusluvulla e=0,25.

5.3.2 Muut alueet

VL Lähivirkistysalue

Korttelin 144 ja 145 välinen voimassa olevan kaavan mukainen lähivirkistysalue on muutettu kaduksi. Nevalantien varrella oleva toteuttamaton kortteli 148 on poistettu ja muutettu VL-alueeksi.

ET Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

Merkinnällä on osoitettu Nevalantien varrelle sijoittuva muuntamo.

EV Suojaviheralue.

Merkintä on osoitettu Kylmäojantien ja Nevalantien risteuksen ympärille liikenneympyrää varten.

5.3.3 Kulttuuriympäristöt

Kyläkuvallisesti arvokkaat jälleenrakennuskauden asuinalueet on osoitettu /s-merkinnällä, eli aluemerkinällä, jolla ympäristö säilytetään. Uudisrakentamiseen on annettu ohjeistuksia mm. rakentamisen sovittamisesta ympäristöönsä, julkisivumateriaaleista ja -väreistä sekä kattoon liittyvistä ratkaisuista (kattomuoto, materiaali ja väri).

5.3.4 Katualueet

Katualueiden rajauksia ja linjauksia on tarkennettu tulevia tarpeita ennakoiden. Kaavan tavoitteena on säilyttää ja vahvistaa Vanhan Lehmon kylämäistä identiteettiä. Katujen rakentamisessa pyritään parantamaan liikennöitävyyttä ja teknistä toimivuutta, mutta ratkaisut

sovitetaan alueen nykyiseen mittakaavaan ja ilmeeseen siten, että kylämäinen ympäristö säilyy.

Asemakaavassa Nevalantie ja Huotarilantie mahdollistetaan toteutettavan kyläteinä. Kylätien suunnitelma esitetään tarkemmin osana kaavan ehdotusvaiheessa laadittavaa kunnallistekniikan yleissuunnitelmaa.

5.3.5 Kunnallistekniikka

Suunnittelualueella ennestään olevat ja sinne sijoittuvat uudet vesi- ja viemäriinjat suunnitellaan siirrettäviksi katualueille kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa kaavan ehdotusvaiheessa.

Yleismääräysten mukaisesti VL-alueille saa sijoittaa puistomuuntamoita, kunnallisteknisiä johtoja ym. teknisiä laitteita. Näiltä osin kaikkia olevia kunnallistekniikan verkostoja ei ole osoitettu kaavakartalle johto- ym. varauksilla.

Hulevesien käsittelystä on kaavassa annettu yleismääräyksiä sekä rakentamisen aikana että sen jälkeen. Rakennuslupavaiheessa edellytetään selvitys hulevesien järjestämisestä sekä suunnitelma rakennusaikaisista toimenpiteistä.

5.3.6 Palvelut

Kaavassa ei osoiteta uusia palveluja, vaan tukeudutaan ympäristön palvelutarjontaan.

5.3.7 Ympäristöhäiriöt

Kaavassa on huomioitu alue, jolla vuoden 2040 ennusteen mukaisesti yöajan keskiäänitaso ylittää 45 dB ilman meluntorjuntatoimenpiteitä. Alueella tulee huomioida meluntorjunta joko rakennusten sijoittelulla tai rakennettavien meluestein, siten ettei ylitetä voimassa olevan lainsäädännön ja ohjeistuksen mukaisia melutasoja.

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Täydellinen lista kaavamerkinnoista ja määräyksistä on esitetty kaavakartan yhteydessä. Kaavamerkinnot ovat Ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden sekä Kontiolahden uusimpien asemakaavoissa käytettyjen määräysten mukaisia.

5.5 Nimistö

Kaavassa esitetty nimistö on pääosin käytössä olevaa. Uudet nimet päivitetään kaavan ehdotusvaiheessa.

6 Vaikutusten arviointi

6.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja maankäyttöön

Asemakaava kohdistuu olemassa olevaan ja pääosin rakentuneeseen pientaloalueeseen, minkä vuoksi sen vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja maankäyttöön ovat vähäisiä. Kaava tukee olemassa olevan rakenteen säilymistä ja mahdollistaa alueen hallitun täydennysrakentamisen. Ratkaisu eheyttää yhdyskuntarakennetta hyödyntämällä olemassa olevaa infrastruktuuria ja palveluverkkoa.

6.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan

Kaavaratkaisu tukeutuu toteutuneeseen tilanteeseen eheyttäen ja tiivistäen sitä.

Kaavaratkaisulla on vaikutuksia kaupunki-/kyläkuvaan erityisesti katu ympäristön luonteen muutoksen kautta. Nykytilanteessa aluetta luonnehtivat kapeat hiekkatiet, joita reunustavat pensasaidat ja puusto, luoden pienimittakaavaisen ja vehreän kylämäisen ympäristön. Kaavan toteutuessa kadut muuttuvat rakenteeltaan ja ilmeeltään merkittävästi, kun ne rakennetaan uudelleen ja päällystetään. Katujen mahdollinen leventäminen muuttaa katutilan mittakaavaa ja avoimuutta, mikä vaikuttaa alueen nykyiseen maisemalliseen ja kaupunkikuvalliseen ilmeeseen. Tätä vaikutusta pyritään minimoimaan huomioimalla katutilan nykyinen luonne kunnallistekniikan suunnittelussa.

Katujen rakentamistoimenpiteet tulevat edellyttämään paikoin olemassa olevan kasvillisuuden poistamista, minkä seurauksena katu ympäristön vehreys ja rajautuneisuus voivat osin väliaikaisesti heikentyä. Erityisesti pensasaidat ja reunapuusto vähentyvät väliaikaisesti, mikä tekee katutilasta hetkellisesti nykyistä avoimemman ja teknisemmän ilmeeltään. Toisaalta katujen parantaminen ja jäsentäminen lisäävät ympäristön viimeisteltyä ja suunnitelmallista ilmettä sekä parantavat alueen yleistä laatutasoa. Uusi katupuusto ja -kasvillisuus kasvavat ajan myötä takaisin. Vaikutukset kaupunkikuvaan ovat siten kaksijakoiset: alueen nykyisiä, epävirallisia ja kylämäisiä piirteitä vähenee, mutta tilalle muodostuu selkeämpi ja hoidettu katu ympäristö.

Yksittäisten uudisrakennusten toteuttaminen olemassa olevan rakennuskannan sekaan vaikuttaa rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan pääosin paikallisesti. Kaavassa annetuilla määräyksillä ohjataan täydennysrakentamista sopeutumaan alueen mittakaavaan, rakennustapaan ja kaupunkikuvaan, mikä vähentää uudisrakentamisesta aiheutuvaa visuaalista ja rakenteellista muutosta. Tämän seurauksena uudet rakennukset täydentävät olemassa olevaa rakennetta luontevasti ja tukevat alueen ominaispiirteiden säilymistä.

Uudisrakentaminen tuo alueelle ajallista kerroksellisuutta, mutta ohjauksen ansiosta erot vanhaan rakennuskantaan pysyvät hallittuina. Rakentaminen voi paikallisesti lisätä kaupunkikuvan vaihtelua, mutta ei pääsääntöisesti heikennä alueen yhtenäistä ilmettä. Täydennysrakentaminen voi jopa parantaa alueen jäsentymistä tietyissä rakentumattomissa kohdissa.

Kokonaisuutena vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan ovat vähäisiä ja pääosin myönteisiä, kun uudisrakentaminen tapahtuu kaavan ohjauksessa ja olemassa olevaan ympäristöön sopeutuen. Kaavan toteutuminen ei edellytä rakennusten purkamista, eikä siten vaaranna kulttuuriarvojen tai rakennetun kulttuuriympäristön säilymistä.

6.3 Vaikutukset liikenteeseen ja tekniseen huoltoon

Liikenteelliset vaikutukset kohdistuvat erityisesti alueen katuverkon asemaan ja laatuun sekä kevyen liikenteen olosuhteisiin. Kaavan toteutuessa nykyiset yksityistiet muuttuvat asemakaavoitetuiksi ja kunnan hallinnoimiksi kaduiksi. Muutos parantaa katuverkon palvelutasoa, sillä kadut rakennetaan pääosin uudelleen ja päällystetään. Rakentamisen yhteydessä uusitaan myös kunnallisteknisiä verkostoja, jotka siirtyvät pääosin kiinteistöiltä katualueille. Katujen ja muun kunnallistekniikan toteuttamista ohjaa kaavan ehdotusvaiheessa laadittava kunnallistekniikan yleissuunnitelma. Jatkossa katujen kunnossapito siirtyy kunnan vastuulle, mikä parantaa hoidon laatua ja varmistaa mm. talvikunnossapidon, kuten au-raamisen, säännöllisyyden.

Katuverkon ja ajoyhteyksien muutoksia tapahtuu alueen pohjoisosassa Rapakkokujan osalta, sekä VE 1:ssä Juhola-Renssintien ja Pirkkasentien osalta (jälkimmäisen vaikutukset kuvattu alempana). Rapakkokujan autoliikenteen siirtyessä kiertämään kaava-alueen ulkopuolelta Peltolantien kautta rauhoittuu Nevalantien kurvissa sijainnut Huotarilantien ja Rapakkokujan risteys. Erityisesti Rapakkokujan ja Nevalantien välinen käänös on ollut jyrkkä ja siinä on ollut huono näkyvyys. Muutos lisää Peltolantiella liikennettä vähäisesti.

Kaava mahdollistaa myös kevyen liikenteen yhteyksien kehittämisen. Alueelle osoitetaan uusia kevyen liikenteen reittejä, mikä parantaa jalankulun ja pyöräilyn turvallisuutta ja sujuvuutta. Erityisesti pohjois-eteläsuuntaiseen kevyeen liikenteeseen kaavaratkaisu tuo uusia vaihtoehtoja, sillä uusia reittejä on osoitettu mm. Nevalantieltä ja Pajatieltä Juhola-Renssintien kautta Pirkkasentielle, Liusketielle ja Kiilletielle sekä Nevalantieltä katu xx(nimetään ehdotusvaiheessa):n kautta korttelialueiden läpi jatkuen Lyhtytien ja Pajatien läpi aina Juhola-Renssintielle ja kaava-alueen ulkopuolelle Juholanvainiontien päähän saakka. Kylmäojantien länsireunaan mahdollistetaan myös kevyen liikenteen väylä, joka lisää liikenneturvallisuutta Kylmäojantiellä ja etenkin Lehmon koulun ympäristössä.

Uudisrakentamisen määrä jää kaavassa vähäiseksi (yksittäisiä pientalotontteja siellä täällä, joten liikennemääriin kaavalla ei ole erityisiä vaikutuksia.

Eroavaisuudet kaavaluonnosvaihtoehtojen liikenneratkaisuissa ja liikenteellisissä vaikutuksissa:

- VE 1:ssä mahdollistetaan Juhola-Renssintien ja kaava-alueen ulkopuolisen Pirkkasentien välinen autoliikenne. Pirkkasenttielle ei tällä ratkaisulla odoteta liikennemäärän kasvua, sillä suoraviivaisin reitti Juhola-Renssintieltä Kylmäojantielle on edelleen Juhola-Renssintien kautta (n. 440 m vs. Pirkkasentien, Kiviojantien ja Ellintien kautta n. 680 m). Kiviojantie on päättävä katu, joten pääosin kaikki autoliikenne suuntautuu nimenomaan Kylmäojantien suuntaan. Juhola-Renssintien alkupäässä sen sijaan voi lisääntyä jonkin verran liikenne, sillä Pirkkasentiellä sijaitseville (alle 10 kpl) pientalotonteille uusi reitti tulee olemaan niin ikään suoraviivaisempi ja lyhyempi reitti Kylmäojantielle.
- VE 2:ssa autoliikenne pysyy kaavoitettavan alueen puitteissa ja lounais- ja eteläosan autoliikenteen ratkaisut noudattelevat pääosin nykyisiä linjauksia. Juhola-Renssintien loppupää jakautuessa kahtia varsinainen katualue lyhenee, kadun virallinen kääntöpaikka on uuden linjauksen mukainen ja loppupää toteutetaan jalankulun- ja polkupyöräilyn väylänä, jolla tontille ajo on sallittu. Pidempi jalankulun- ja polkupyöräilyn väylä, jolla tontille ajo on sallittu, on leveämpään katualueeseen verrattuna liikenneturvallisuuden ja kunnossapidon kannalta huonompi vaihtoehto. Tietysti, kun rakennetaan katuja jo ennestään rakentuneelle alueelle, on se myös vaihtoehto, jolla pystytään säilyttämään alueen ympäristö mahdollisimman nykytilaisena, esim. puuston ja pensasaitojen osalta.

6.4 Vaikutukset virkistykseen ja viheralueisiin

Kaavaratkaisulla on vaikutuksia virkistykseen ja viheralueisiin erityisesti alueiden jäsentymisen ja saavutettavuuden muutosten kautta. Osa nykyisistä jäsentymättömistä viheralueista osoitetaan omakotitonteiksi, mikä vähentää vapaasti käytettävissä olevien viheralueiden määrää paikallisesti. Nämä alueet ovat kuitenkin olleet luonteeltaan hajanaisia eikä niiden virkistyskäyttö ole ollut selkeästi ohjattua tai saavutettavaa.

Samanaikaisesti kaavassa osoitetaan uusia lähivirkistysalueita, mikä parantaa viheralueiden suunnitelmallisuutta ja käytettävyyttä. Lähivirkistysalueet tarjoavat nykyistä selkeämmät puitteet ulkoilulle ja oleskelulle sekä tukevat alueen viihtyisyyttä. Katujen ja virkistysalueiden väliin osoitetut kevyen liikenteen reitit muodostavat yhtenäisen verkoston, mikä parantaa alueen sisäistä saavutettavuutta merkittävästi. Aiemmin päättyvät kadut ovat rajoittaneet liikkumista, kun taas uusi verkosto mahdollistaa sujuvammat ja jatkuvat yhteydet jalankululle ja pyöräilylle.

Vaikutukset ovat siten kaksijakoiset: viheralueiden pinta-ala paikoin vähenee, mutta niiden laatu, saavutettavuus ja toiminnallisuus paranevat. Kokonaisuutena kaava tukee virkistyskäytön edellytysten kehittymistä ja muodostaa aiempaa selkeämmän ja toimivamman

viheralue- ja reittiverkoston, minkä vuoksi vaikutukset ovat kokonaisuutena arvioituna vähäisiä tai paikoin myönteisiä.

Alueen pihat säilyvät pääosin nykyisellään, mikä tukee alueelle ominaisen vehreyden säilymistä.

6.5 Vaikutukset maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alue on jo nykytilassaan pääosin rakennettua aluetta, jossa ei sijaitse merkittäviä luonnontilaisia tai erityisiä luontoarvoja sisältäviä alueita. Kaavan mukaiset muutokset kohdistuvat pääasiassa jo muokattuun ympäristöön, kuten pihoihin, katualueisiin ja niiden väleihin jääviin jäsentymättömiin viheralueisiin.

Rakentaminen ja katujen toteuttaminen aiheuttavat paikallisesti muutoksia maaperään, kasvillisuuteen ja pienipiirteiseen maisemarakenteeseen. Olemassa olevaa puustoa ja muuta kasvillisuutta poistuu erityisesti katualueiden ja uusien tonttien kohdalta, mikä vähentää kasvillisuuden peittävyttä ja muuttaa paikoin näkymiä avoimemmiksi. Toisaalta rakentamisen yhteydessä / jälkeen istutetaan myös uutta kasvillisuutta korvaamaan menetettyjä ja jäsentelemään uusia piha-alueita. Muutokset ovat luonteeltaan pienialaisia sekä osin väliaikaisia ja kohdistuvat hajanaisesti eri puolille aluetta.

Toisaalta kaavaratkaisu siis jäsentää aluetta ja mahdollistaa uuden kasvillisuuden istuttamisen sekä viheralueiden suunnitelmallisemman toteuttamisen. Lähivirkistysalueet ja tonttien piharakentaminen säilyttävät ja osin lisäävät alueen vehreyttä. Koska merkittäviä luontokohteita ei ole, rakentaminen ei aiheuta olennaista haittaa luonnon monimuotoisuudelle tai maiseman perusrakenteelle. Vaikutukset maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön voidaan todeta vähäisiksi ja paikallisiksi.

6.6 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavaratkaisulla on vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön erityisesti alueen toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden kautta. Katujen muuttuminen kunnan ylläpitämiksi kaduiksi sekä niiden parantaminen ja päällystäminen lisäävät liikkumisen sujuvuutta ja turvallisuutta. Talvikunnossapidon, kuten auraamisen, järjestäminen parantaa ympärivuotista liikkumisolosuhteita ja vähentää yksityisteiden hoitoon liittyviä epävarmuustekijöitä. Myös kevyen liikenteen yhteyksien kehittäminen ja verkoston muodostuminen parantavat arjen liikkumismahdollisuuksia ja lisäävät erityisesti jalankulun ja pyöräilyn turvallisuutta.

Kaavan toteuttaminen aiheuttaa kuitenkin myös paikallisia ja osin koettuja kielteisiä vaikutuksia. Katujen rakentaminen ja mahdollinen leventäminen edellyttävät paikoin maa-

alueiden lunastuksia ja käyttöönottoa katualueiksi, minkä seurauksena yksityishenkilöiden omistamat kiinteistöt voivat joissakin määrin pienentyä. Joskin nykytilanteessakin yksityistiet ovat rajoittaneet näiden kiinteistöjen täysimääräistä käyttöä, joten muutos on lähinnä hallinnollinen. Nämä muutokset voivat kuitenkin siis vaikuttaa tonttien rajoihin, piha-alueisiin ja kasvillisuuteen sekä heikentää joidenkin asukkaiden kokemaa yksityisyyttä ja asumisviihtyvyyttä. Lisäksi katu ympäristön muutos hiekkateistä rakennetuiksi kaduiksi voi muuttaa alueen luonnetta tavalla, joka ei vastaa kaikkien asukkaiden käsitystä alueen ominaispiirteistä.

Rakentamisen aikana voi myös esiintyä tilapäisiä häiriöitä, kuten melua, pölyä ja liikenteen lisääntymistä, jotka vaikuttavat lähialueen asukkaiden arkeen. Myös täydennysrakentaminen voi paikallisesti muuttaa näkymiä ja lisätä koettua tiivyyttä. Nämä ilmiöt ovat kuitenkin väliaikaisia.

Kaavan vaikutukset elinoloihin ja elinympäristöön ovat kokonaisuutena vähäiset ja pääosin kuitenkin myönteiset. Kaava selkeyttää maankäyttöä ja parantaa alueen suunnitelmallisuutta. Uudet kevyen liikenteen yhteydet tukevat ulkoilu- ja vapaa-ajan mahdollisuuksia sekä lisäävät arjen liikkumisen vaihtoehtoja. Rakennetun ympäristön ja infrastruktuurin parantaminen lisää alueen toimivuutta ja voi pitkällä aikavälillä vahvistaa alueen viihtyisyyttä ja houkuttelevuutta.

6.7 Taloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisulla on taloudellisia vaikutuksia erityisesti kunnalle aiheutuvien investointi- ja ylläpitokustannusten kautta. Kunnalle syntyy kertaluonteisia kustannuksia katujen rakentamisesta sekä kunnallistekniikan toteuttamisesta ja osittaisesta uusimisesta. Lisäksi katujen siirtyminen kunnan hallintaan aiheuttaa jatkuvia kustannuksia katujen ylläpidosta ja kunnossapidosta, kuten talvihoidosta, päällysteiden ylläpidosta ja muista huoltotoimenpiteistä.

Kaava tuottaa kunnalle myös kertaluonteisia tuloja uusien rakennuspaikkojen myynnistä, mutta tonttien määrä on rajallinen, eikä tuottojen arvioida kattavan kaikkia infrastruktuurin toteuttamisesta aiheutuvia kustannuksia. Kaavaratkaisu tukeutuu kuitenkin pääosin olemassa olevaan rakenteeseen, mikä rajoittaa uusien investointien määrää verrattuna kokonaan uuden alueen rakentamiseen.

Kokonaisuutena kaavan taloudelliset vaikutukset kunnalle ovat lyhyellä aikavälillä kustannuksia painottavia, mutta pitkällä aikavälillä alueen kehittyminen ja asuntokannan lisääntyminen voivat tuoda epäsuoria taloudellisia hyötyjä muun muassa verotulojen ja alueen elinvoiman vahvistumisen kautta.

6.8 Ilmastovaikutukset ja kestävyys

Kontiolahden kunta on HINKU-kuntana sitoutunut 80 % päästövähennystavoitteisiin vuodesta 2007 vuoteen 2030 mennessä. Kaavoituksella ohjataan ilmastokestävää alueidenkäyttöä kunnan alueella.

Kaava-alueen keskeisimmät ilmastovaikutukset liittyvät rakentamiseen, liikennetarkoituksiin sekä energiankulutukseen. Katujen rakentaminen, kunnallistekniikan toteuttaminen sekä täydennysrakentaminen aiheuttavat rakentamisvaiheessa kasvihuonekaasupäästöjä. Lisäksi kasvillisuuden vähentyminen erityisesti katujen ja uusien tonttien kohdalla heikentää paikallisia hiilinieluja. Vaikutukset jäävät kuitenkin kokonaisuudessaan melko vähäisiksi, koska kaavaratkaisu tukeutuu olemassa olevaan rakenteeseen eikä edellytä mittavaa uuden alueen rakentamista.

Kaava edistää kestävyttä hyödyntämällä olemassa olevaa infrastruktuuria sekä täydentämällä nykyistä yhdyskuntarakennetta. Kevyen liikenteen yhteyksien kehittäminen parantaa edellytyksiä kävelyyn ja pyöräilyyn, mikä voi pitkällä aikavälillä vähentää liikkumisen päästöjä. Kaavassa osoitetut viheralueet ja pihat ylläpitävät osaltaan alueen viherrakennetta ja tukevat paikallista mikroilmastoa.

Vaikutukset hulevesiin ja varautuminen sään ääri-ilmiöihin

Hulevesien määrä tulee kaavaratkaisulla lisääntymään, sillä katujen päällystäminen ja täydennysrakentaminen lisäävät vettä läpäisemättömän pinnan määrää joissain määrin. Tämä voi lisätä paikallista tulvimisriskiä erityisesti rankkasateiden yhteydessä, joskaan kaava-alue ei ole erityisen tulvaherkkää aluetta.

Alueen nykyinen kuivatus on perustunut pääosin avo-ojiin, mikä on tarkoituksenaan muuttaa katujen ja kunnallistekniikan uusimisen yhteydessä. Hulevesiviemärien ja verkoston rakentaminen parantavat jatkossa lisääntyvien hulevesien hallintaa. Myös viheralueiden säilyttäminen ja osoittaminen sekä maaperään imeytymistä mahdollistavat ratkaisut tukevat hulevesien viivytystä ja imeytystä. Näin voidaan osaltaan hillitä rankkasateiden aiheuttamia virtaamahuippuja ja edistää alueen sopeutumista ilmastonmuutoksen myötä yleistyviin sään ääri-ilmiöihin.

Kokonaisuutena kaava lisää hulevesien hallinnan tarvetta, mutta mahdollistaa myös siihen varautumisen suunnitelmallisesti. Kokonaisuutena ilmastovaikutukset ovat vähäisiä ja paikallisia, ja kaavaratkaisulla luodaan edellytyksiä sopeutua muuttuvaan ilmastoon erityisesti hulevesien hallinnan ja viherrakenteen kautta.

Yleismääräyksen mukaan rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä selvitys ja hulevesien järjestämisestä. Hulevesiä koskien kaavan yleismääräyksissä on annettu tarkentavia määräyksiä hulevesien käsittelyä koskien.

7 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan alkaa toteuttaa välittömästi kaavan saatua lainvoiman. Kunta seuraa toteutusta rakennusoikeuden ja alueen käytön osalta rakennuslupaprosessin yhteydessä.

FCG Rakennettu Ympäristö Oy

Tampereella 5.6.2026

Laura Poutamo
arkkitehti SAFA, YKS-716