



Ympäristölautakunta	§ 40	24.2.2010
Kunnanhallitus	§ 86	15.3.2010
Kunnanhallitus	§ 22	28.1.2019
Elinvoima- ja omistajaohjausjaosto	§ 24	17.8.2020
Kunnanhallitus	§ 160	24.8.2020
Elinvoima- ja omistajaohjausjaosto	§ 3	1.3.2021
Kunnanhallitus	§ 79	29.3.2021
Kunnanvaltuusto	§ 35	24.5.2021

Lehmon osayleiskaava

652/10.02.02/2010

Ympäristölautakunta 24.2.2010

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

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

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



Ympäristölautakunta	§ 40	24.2.2010
Kunnanhallitus	§ 86	15.3.2010
Kunnanhallitus	§ 22	28.1.2019
Elinvoima- ja omistajaohjausjaosto	§ 24	17.8.2020
Kunnanhallitus	§ 160	24.8.2020
Elinvoima- ja omistajaohjausjaosto	§ 3	1.3.2021
Kunnanhallitus	§ 79	29.3.2021
Kunnanvaltuusto	§ 35	24.5.2021

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

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

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

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

Lehmon osayleiskaavan tavoitevuosi on 2025. Kaavatyö on tarkoitus
ohjelmoida siten, että vuoden 2010 aikana laaditaan omana työnä
perusselvitykset sekä tavoiteosa. Luonto- ja maisemaselvitykset tehdään
konsulttityönä vuoden 2010 aikana. Lisäksi tarvitaan ainakin
muinaismuisto- ja rakennussuojelukohteiden selvitys. Varsinainen
kaavatyö käynnistyy 2011 ja kaavan olisi tarkoitus olla valmis keväällä
2013.



Ympäristölautakunta	§ 40	24.2.2010
Kunnanhallitus	§ 86	15.3.2010
Kunnanhallitus	§ 22	28.1.2019
Elinvoima- ja omistajaohjausjaosto	§ 24	17.8.2020
Kunnanhallitus	§ 160	24.8.2020
Elinvoima- ja omistajaohjausjaosto	§ 3	1.3.2021
Kunnanhallitus	§ 79	29.3.2021
Kunnanvaltuusto	§ 35	24.5.2021

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

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

Kaavoitusjohtajan ehdotus:

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

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.

Kunnanhallitus 15.3.2010

Kunnanjohtajan ehdotus:

Kunnanhallitus päättää hyväksyä ympäristölautakunnan ehdotuksen.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.

Kunnanhallitus 28.01.2019 § 22

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



Ympäristölautakunta	§ 40	24.2.2010
Kunnanhallitus	§ 86	15.3.2010
Kunnanhallitus	§ 22	28.1.2019
Elinvoima- ja omistajaohjausjaosto	§ 24	17.8.2020
Kunnanhallitus	§ 160	24.8.2020
Elinvoima- ja omistajaohjausjaosto	§ 3	1.3.2021
Kunnanhallitus	§ 79	29.3.2021
Kunnanvaltuusto	§ 35	24.5.2021

Myös luontoselvitystä on päivitetty.

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

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

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

Kunnanjohtajan ehdotus:

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

Päätös:

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

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

Ehdotus hyväksyttiin.

Elinvoima- ja omistajaohjausjaosto 17.08.2020 § 24

Lehmon osayleiskaavaluonnos pidettiin julkisesti nähtävillä 7.2.-8.3.2019. Luonnosta esiteltiin kahdessa erillisessä yleisötilaisuudessa Lehmon koululla 12.2. ja 13.2.2019. Kaavaluonnoksesta saatiin 12 lausuntoa ja 24 mielipidettä. Lausuntoihin ja mielipiteisiin on valmisteltu liitteen mukaiset vastineet.

Lausuntojen, mielipiteiden ja käytyjen viranomaiskeskustelujen pohjalta kaavaluonnoksesta on työstetty kaavaehdotus. Luonnoksen jälkeen on valmistunut Geologian tutkimuskeskuksen selvitys Jaamankankaan geologinen rakennetutkimus Kontiolahdella 2017-2018 ja Raatesuolle on tehty suovenhokasinventointi. Lisäksi alkuperäinen meluselvitys on päivitetty keväällä 2020 ja siihen tehty lisälaskennat rakennettavien melusteiden mukaisista melualueista.



Ympäristölautakunta	§ 40	24.2.2010
Kunnanhallitus	§ 86	15.3.2010
Kunnanhallitus	§ 22	28.1.2019
Elinvoima- ja omistajaohjausjaosto	§ 24	17.8.2020
Kunnanhallitus	§ 160	24.8.2020
Elinvoima- ja omistajaohjausjaosto	§ 3	1.3.2021
Kunnanhallitus	§ 79	29.3.2021
Kunnanvaltuusto	§ 35	24.5.2021

Myös liikenneselvitystä on päivitetty. Yksittäisistä kohteista on myös keskusteltu eri viranomaistahojen kanssa.

Kaavaan on luonnoksen jälkeen tehty täsmennyksiä ja täydennyksiä esimerkiksi keskusta-alueiden, melualueiden, luonnonsuojelualueiden ja voimajohtojen aluevarauksiin sekä AT-alueiden rakennusoikeuksien määräytymisperusteisiin. Uusien asuinalueiden osalta on pitkälti noudatettu kaavaluonnoksen mukaista linjaa; ainoastaan Suorannan asemakaavoitettava A-alue on poistettu kokonaan ja alue liitetty osaksi kyläaluerajausta. Tämän lisäksi Palokankaan AP/res-alue on pohjaveden turvaamiseksi jouduttu poistamaan kokonaan ja Joensuun Utran pohjoispuolelle osoitettu AP/res-alue on muutettu selvitysalueeksi. Myös rakennussuojelukohteita ja niiden luokituksia on tarkastettu ehdotukseen.

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

Kunnanjohtajan ehdotus:

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

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.

Kunnanhallitus 24.08.2020 § 160

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

Kunnanjohtajan ehdotus:

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



Ympäristölautakunta	§ 40	24.2.2010
Kunnanhallitus	§ 86	15.3.2010
Kunnanhallitus	§ 22	28.1.2019
Elinvoima- ja omistajaohjausjaosto	§ 24	17.8.2020
Kunnanhallitus	§ 160	24.8.2020
Elinvoima- ja omistajaohjausjaosto	§ 3	1.3.2021
Kunnanhallitus	§ 79	29.3.2021
Kunnanvaltuusto	§ 35	24.5.2021

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.

Marja-Liisa Sykkö poistui kokouksesta asian käsittelyn jälkeen.

Elinvoima- ja omistajaohjausjaosto 01.03.2021 § 3

Kokousasian aiempi käsittely on liitteenä.

Lehmon osayleiskaavaehdotus pidettiin nähtävillä 10.9.-12.10.2020. Ehdotuksesta saatiin 11 lausuntoa ja 27 muistutusta. Tiivistelmät lausunnoista ja muistutuksista sekä niihin laaditut vastineet ovat liitteenä.

Ehdotuksen nähtävilläpidon jälkeen kaavaan on vielä tehty tarkistuksia. Yksittäisistä pienemmistä muutoksista on neuvoteltu maanomistajien ja viranomaisten kanssa. Merkittävimmät kaavaan tehdyt muutokset ovat Nevalantien alkuosan osoittaminen ohjeellisena kylätienä sekä uuden, luonnon monimuotoisuuden kannalta mahdollisesti merkittävän alueen osoittaminen Lehmon koulun pohjoispuolelle. Lisäksi Lehmon puukoulun suojelumerkintään on lisätty mahdollisuus toteuttaa koulun suojelu siirtämällä se toiseen kyläkuvallisesti sopivaan paikkaan Lehmossa ja Jokirannantien varteen puuttuvalle osalle osoitettu kevyen liikenteen yhteystarve.

Muut tehdyt muutokset ovat luonteeltaan teknisiä tarkastuksia. Maanomistajien etuun vaikuttavista ehdotuksen jälkeisistä muutoksista on keskusteltu maanomistajien kanssa. Luonnon monimuotoisuuden kannalta mahdollisesti merkittävän alueen maanomistajia on tiedotettu rajauksesta ja annettu heille mahdollisuus jättää lisäyksestä mielipide. Mielipiteitä ei jätetty.

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

Kunnanjohtajan ehdotus:

Elinvoima- ja omistajaohjausjaosto esittää kunnanhallitukselle ja edelleen kunnanvaltuustolle, että se hyväksyy Lehmon osayleiskaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet ja hyväksyy Lehmon osayleiskaavan.

Päätös:



Ympäristölautakunta	§ 40	24.2.2010
Kunnanhallitus	§ 86	15.3.2010
Kunnanhallitus	§ 22	28.1.2019
Elinvoima- ja omistajaohjausjaosto	§ 24	17.8.2020
Kunnanhallitus	§ 160	24.8.2020
Elinvoima- ja omistajaohjausjaosto	§ 3	1.3.2021
Kunnanhallitus	§ 79	29.3.2021
Kunnanvaltuusto	§ 35	24.5.2021

Ehdotus hyväksyttiin.

Merkittiin, että Jertta Harinen saapui kokoukseen tämän pykälän käsittelyn aikana.

Kunnanhallitus 29.03.2021 § 79

240/10.02.02.00/2020

Vt. kunnanjohtajan ehdotus:

Kunnanhallitus päättää hyväksyä Lehmon osayleiskaavaehdotuksesta saadut asiakirjat ja hyväksyä Lehmon osayleiskaavan sekä esittää ne edelleen hyväksyttäväksi kunnanvaltuustolle.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.

Tommi Hirvonen poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksen teon jälkeen klo 20.42.

Kunnanvaltuusto 24.05.2021 § 35

240/10.02.02.00/2020

Päätös:

Keskustelun aikana Mika Kuusela esitti vastaesityksen, jossa kunnanvaltuusto palauttaisi Lehmon osayleiskaavan takaisin jatkokäsittelyyn. Kuuselan ehdotusta kannattivat mm. Matti Mäntynen ja Mauri Tikkanen.

Puheenjohtaja totesi, että keskustelun aikana on tehty kunnanhallituksen pohjaesityksestä poikkeava kannatettu ehdotus. Valtuuston puheenjohtaja totesi myös käydyn keskustelun perusteella kunnanvaltuuston olevan yksimielinen vastaesityksestä ja ehdotti kunnanvaltuuston hyväksyvän vastaesityksen.

Marja-Liisa Sykkö poistui kokousta asian käsittelyn ja päätöksenteon jälkeen klo 20.05.
