

17.4.2023

## Kontiolahti, Kirkonkylä Asemakaavan muutos terveyskeskuksen alueella

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

#### Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoitus

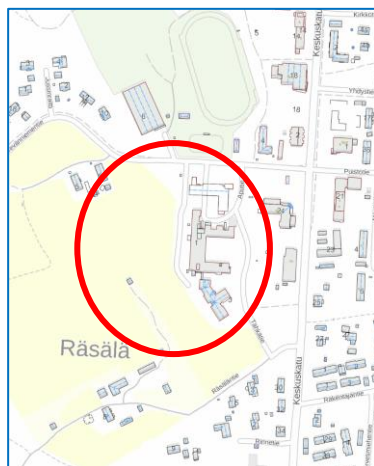
Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaan tulee kaavoitustyöhön sisällyttää kaavan laajuuteen ja sisältöön nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma liiteaineistoinen on koko kaavoitustyön ajan nähtävillä kaavoitustoimistolla osoitteessa Keskuskatu 8 B (1. kerros), 81100 Kontiolahti.

#### Suunnittelutehtävät ja sen tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on saada suunnittelualue rakentamista vastaavaksi. Kaavamuutoksella on tarkoitus muuttaa nykyisessä asemakaavassa oleva pysäköintialue (LP) yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y-1). Vanhan terveysaseman paikalle on mahdollista osoittaa kaavamuutoksessa asumista. Kaavamuutoksella tarkastellaan myös pysäköinnin määrän riittävyys sekä uuden sote-aseman länsipuolisen peltoalueen sopivuus puutarhapalstoille.

#### Suunnittelualue ja maanomistus

Asemakaavan muutos koskee kirkonkylän asemakaava-alueen korttelin 403 tonttia 3 ja siihen rajoittuvaa pysäköintialuetta (LP) sekä maisemallisesti arvokasta peltoaluetta (MA). Alue kuuluu kiinteistöihin 276-402-117-2 ja 276-402-37-42. Pinta-ala on noin 3,1 ha. Alue on Kontiolahden kunnan omistuksessa.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti ja rajaus.

17.4.2023

## Nykyinen suunnittelutilanne

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

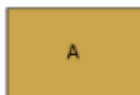
Valtioneuvosto on hyväksynyt uudet alueidenkäyttötavoitteet 14.12.2017 ja ne ovat tulleet voimaan 1.4.2018.

### Maakuntakaava

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 7.9.2020 ja sai lainvoiman 8.7.2021. Maakuntakaava 2040:n lisäksi voimaan on jäänyt 3. vaihemaakuntakaavan tuulivoima-alueet. Kyseessä on koko Pohjois-Karjalan kattava ja kaikki keskeiset maankäytön teemat käsittävä kokonaisuusmaakuntakaava.

Maakuntahallitus käynnisti 18.5.2020 vaihemaakuntakaavan eli Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040:n 1.vaiheen, jonka pääteemoina ovat turve, arvokkaat suot ja rakennettu kulttuuriympäristö. Maakuntavaltuusto hyväksyi maakuntakaava 2040:n 1. vaiheen 13.6.2022. Maakuntavaltuuston hyväksymispäätöksestä tuli määräaikaan mennessä yksi kunnallisvalitus. Pohjois-Karjalan maakuntahallitus määräsi 26.9.2022 maakuntakaavan tulemaan voimaan valituksesta huolimatta (MRL 201 §).

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040:ssa suunnittelualueita tai sen lähiympäristöä koskevat seuraavat merkinnät:



#### **Taajamatoimintojen alueet (A)**

Aluevarausmerkinnällä osoitetaan taajamatoimintojen aluetta, jolla on yhdyskuntarakenteen kehittämisen kannalta vähintään seudullista merkitystä ja jonka suunnittelussa tulee ottaa huomioon ylikunnalliset aluetarpeet. Kohdemerkinnällä osoitetaan aluerakenteen kannalta tärkeää muuta taajamatoimintojen aluetta. Merkintään sisältyy mm. yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumisen, palvelujen, merkittäviä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuus- ja työpaikka-alueiden sekä muiden taajamatoimintojen sijoittumis- ja laajentumisalueet. Merkintä sisältää alle 5 hehtaarin kokoiset merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön kohteet (ma/k). Merkintä sisältää myös taajaman sisäiset liikenneväylät, virkistysalueet ja -yhteydet, yhdyskuntateknisen huollon alueet, muut erityisalueet sekä paikalliset suojelualueet.

17.4.2023

---

#### Suunnittelumääräys

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon taajaman erityispiirteet ja edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä sekä keskusta-alueen kehittämistä taajaman toiminnalliseksi ja taajamakuvaltaan selkeäksi kokonaisuudeksi. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota taajamakuvaan ja taajaman sisäisen viherverkoston, arvokkaan kulttuuriympäristön ominaispiirteiden sekä luonnonympäristön ja rakennetun ympäristön kohteiden erityisarvojen säilyttämiseen. Laajennusalueiden suunnittelussa tulee ottaa huomioon taloudellisuus, palvelujen saavutettavuus kaikilla liikennemuodoilla ja kävelyn ja pyöräilyn sekä joukkoliikenteen toimintamahdollisuudet.



#### **Alakeskus tai paikalliskeskus, kohdemerkintä (ca)**

Merkinnällä osoitetaan Joensuun kaupunkiseudun alakeskukset sekä maakunnan paikalliskeskukset, joihin sijoittuu asumisen ohella keskustahakuisia palvelu-, hallinto- ja muiden toimintojen alueita niihin liittyvine liikenne- ja viheralueineen. Merkinnän osoittamalle alueelle ei saa sijoittaa seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä.

#### Suunnittelumääräys

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota taajamakuvaan, kulttuuriympäristön ominaispiirteiden säilymiseen, keskusta-alueen toimivuuteen ja liikennejärjestelyihin, joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn toimintamahdollisuuksiin ja keskustan liittymiseen muuhun taajamarakenteeseen.

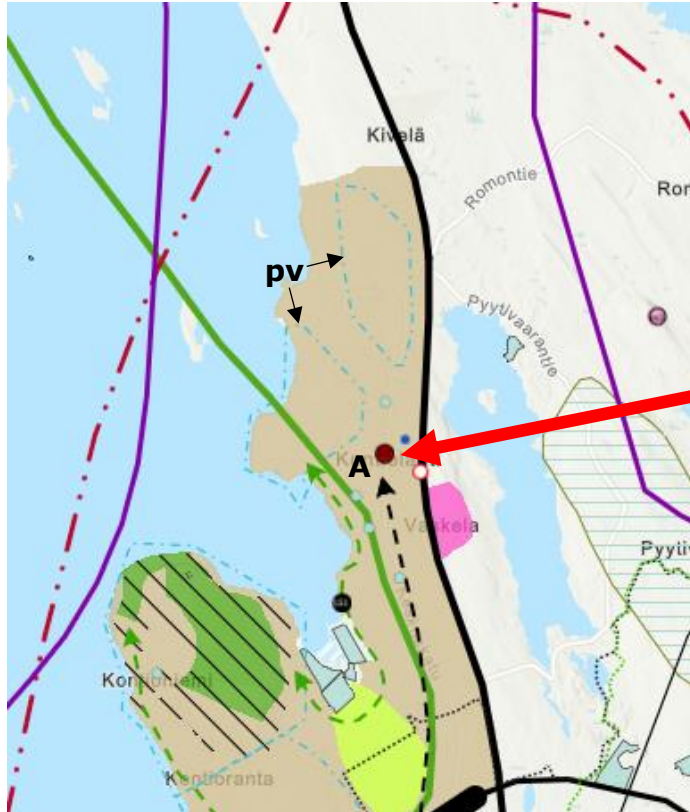
#### **— — — Kaupunkiseudun kehittämisen kohdealue (ks)**

Merkinnällä osoitetaan Joensuun kaupunkiseutuun liittyvää yhdyskuntarakenteen kehittämisen kannalta tärkeää ylikunnallisesti suunniteltavaa aluetta, joka kuuluu läheisesti kaupunkiseudun vaikutukseen asumisen, palvelujen, elinkeinotoiminnan ja työpaikkaliikenteen kautta. Alueelle sijoittuu sekä valtakunnan että maakunnan kehittämisen kannalta tärkeitä toimintoja ja siinä on tarvetta kuntien yhteistointintaan alueidenkäytön suunnittelussa ja toimintojen yhteensovittamisessa.

#### Suunnittelumääräys

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa asuminen, palvelut ja työpaikat tulee ensisijaisesti ohjata nykyisen taajama- ja kylärakenteen yhteyteen eheyttämään yhdyskuntarakennetta ja tukemaan palvelujen, kävely- ja pyöräilyolosuhteiden sekä joukkoliikenteen ja muun liikenteen sekä tietoliikenneyhteyksien kehittämistä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee parantaa joukkoliikenteen saavutettavuutta muodostamalla toimivia yhteyksiä ja esteettömiä kevyen liikenteen väyliä pysäkeille. Uusia alueita suunniteltaessa on otettava huomioon joukkoliikenteen hyvä saavutettavuus. Maaseutuelinkeinojen kannalta hyvät peltoalueet tulee turvata muulta rakentamiselta.

17.4.2023



Kuva 2. Ote Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040:sta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty punaisella nuolella.

## Yleiskaava

Kaava-alueella on voimassa viiden kunnan yhteistyössä laadittu ja 29.12.2009 vahvistettu Joensuun seudun yleiskaava 2020. Suunnittelualueetta koskevat seuraavat Joensuun seudun yleiskaavamerkinnot:

### **P** **Palvelujen ja hallinnon alue (P)**

Merkinnällä osoitetaan julkisten tai yksityisten palvelujen ja hallinnon alueita. Merkintää voidaan käyttää osoittamaan julkisia ja yksityisiä opetus-, sivistys- ja tutkimustoimintaa sekä sosiaali- ja terveydenhuoltoon kuuluvia laitoksia tai kaupallisten palvelujen alueita.

Palveluiden ja hallinnon alueilla ei sallita laajamuotoista asumista tai tuotantotoimintoja. MRL 114 §:n tarkoittaman vähittäiskaupan suuryksikön perustaminen tai laajentaminen suuryksiköksi ei ole mahdollista. Sen sijaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan yksikön voi sijoittaa P-alueelle.

17.4.2023

**Uudet ja olennaisesti muuttuvat alueet**

Merkinnällä osoitetaan asemakaavoittaviksi tarkoitettut uudet rakentamisalueet.

**AP****Pientalovaltainen asuntoalue (AP)**

Merkinnällä osoitetaan pääosin asumiskäyttöön varattavat alueet, joiden asuinkerrosalasta pääosa sijoittuu pientaloihin (omakotitalot, paritalot, kytketyt pientalot, rivitalot).

AKR ja AP -merkinnät voivat sisältää myös asumiselle tarpeellisia julkisia ja yksityisiä palveluja, alueen sisäisiä liikenneväyliä, pysäköintialueita, alueen asukkaita palvelevia virkistys- ja puistoalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita. Alueelle voi myös sijoittaa sellaisia työpaikkoja, joiden tuottama liikenne, ympäristöhäiriöt ja päästöt vertautuvat alueen asumisen tuottamiin. Alueen yksityiskohtainen maankäyttö on tarkoitus ratkaista asemakaavalla.

**map****Maisemallisesti arvokas peltoalue (map)**

Alueen arvot perustuvat viljeltyyn peltomaisemaan ja niillä oleviin tilakeskuksiin. Merkinnällä osoitetaan alueita, joiden säilyminen avoimina ja/tai viljelykäytössä on maisemakuvan kannalta tärkeää.

**suunn****Suunnittelutarvealue (suunn)**

Merkinnällä on osoitettu alue, jonka käyttöön liittyvien tarpeiden tyydyttämiseksi on syytä ryhtyä erityisiin toimenpiteisiin kuten teiden, vesijohdon tai viemärin rakentamiseen taikka vapaa-alueiden järjestämiseen. Alueet ovat joko -jo taajaan rakennettuja kaavoittamattomia alueita (MRL 16.1 §) tai - alueita, joilla on odotettavissa suunnittelua edellyttävää yhdyskuntakehitystä (MRL 16.3 §).

- alueita, joilla erityisten ympäristöhaittojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä (alueen haitalliset ominaisuudet, MRL 16.3 §) tai

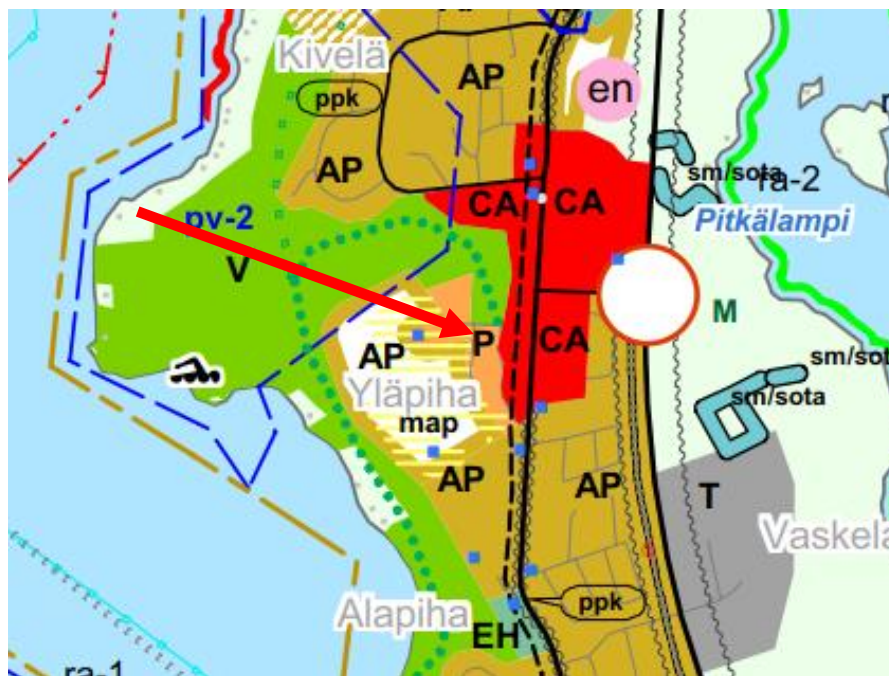
- alueita, joilla erityisten ympäristöarvojen vuoksi on tarpeen suunnitella maankäyttöä (alueen ympäristöarvot, MRL 16.3 §).

**Suunnittelumääräys:**

Alue määrätään MRL 16.3 §:n perusteella suunnittelutarvealueeksi 10 vuodeksi laskettuna siitä ajankohdasta, kun tämä yleiskaava tulee voimaan.

Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 5 000 m<sup>2</sup>.

17.4.2023



Kuva 3. Ote Joensuun seudun yleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty punaisella nuolella.

## Strateginen yleiskaava

Kontiolahden kunta on laatinut strategisen yleiskaavan 2040, joka on voimassa samanaikaisesti aluekohtaisten yleiskaavojen kanssa ja on oikeusvaikutteinen vain kehittämiskohteiden osalta. Kaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa kesällä 2019. Siinä suunnittelualueetta tai sen lähialuetta koskee seuraavat kaavamerkinnät:



### Tiivistettävät taajamat

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

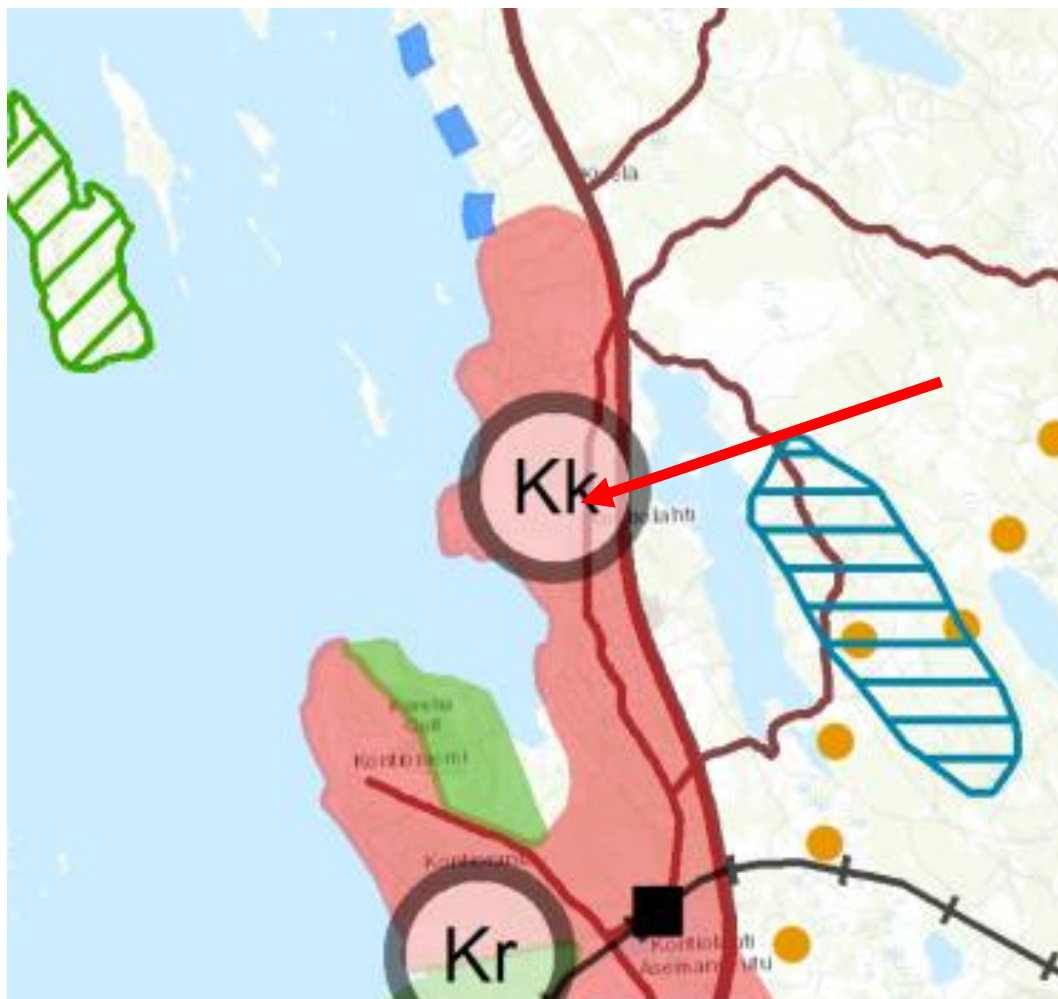


### Kirkonkylän kehittämiskohte

Kirkonkylän taajamaa kehitetään monipuolisena asumisen ja palveluiden alueena sekä kunnan hallinnollisena keskuksena.



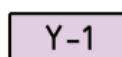
17.4.2023



Kuva 4. Ote Kontiolahden kunnan strategisesta yleiskaavasta 2040. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty punaisella nuolella.

## Asemakaava

Voimassa olevassa Kirkonkylän alueen asemakaavassa (4.5.2015 § 30) suunnittelualueella on seuraavat kaavamerkinnot:



**Yleisten rakennusten korttelialue (Y-1). Korttelialueen kerrosalasta saadaan enintään 1/3 käyttää asuin-, liike- ja toimistotilaksi.**

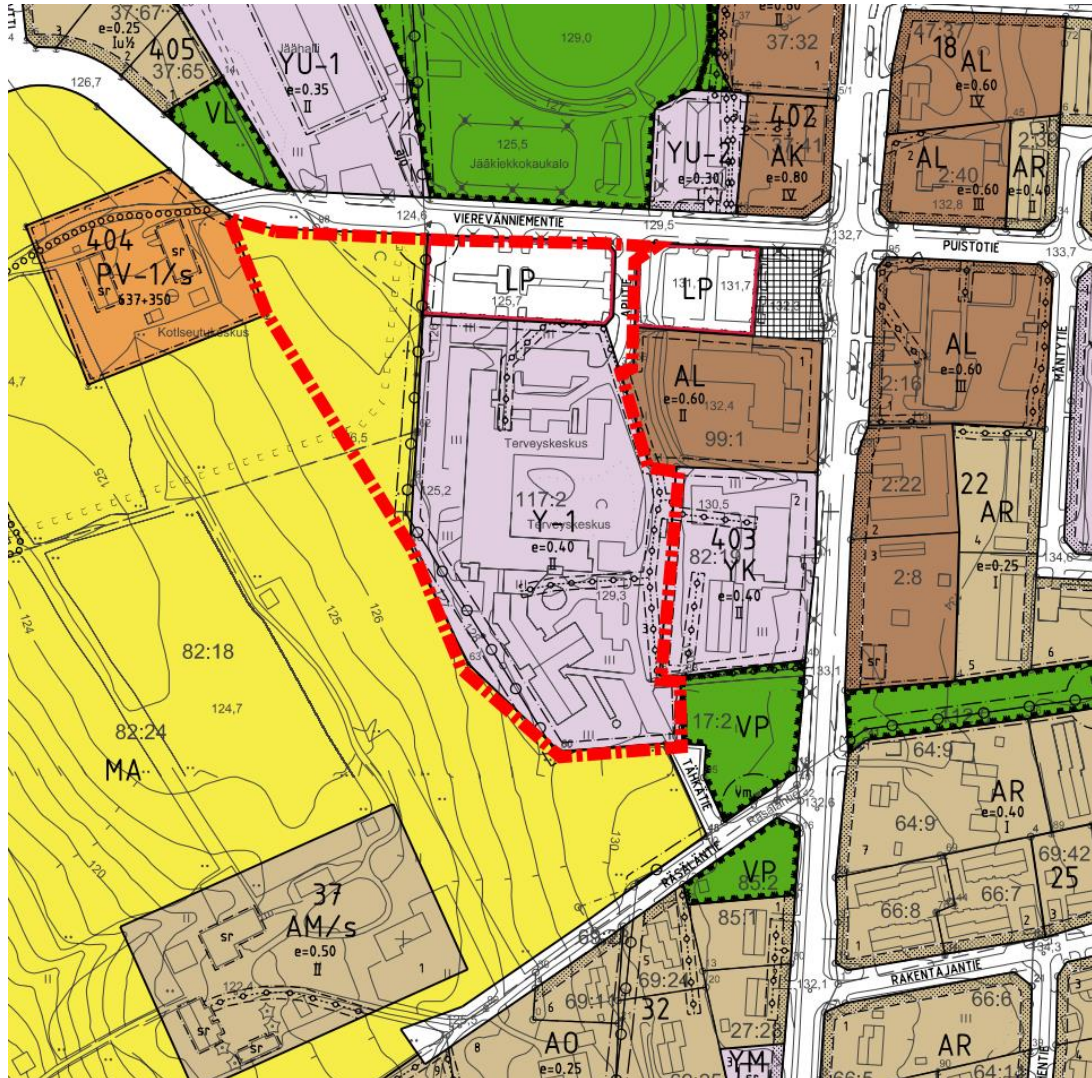


**Yleinen pysäköintialue (LP)**



**Maisemallisesti arvokas peltoalue (MA)**

17.4.2023



Kuva 5. Ote Kirkonkylän alueen asemakaavasta v. 2015. Kaavamuuotosalue on rajattu punaisella katkoviivalla.

## Arvioitavat vaikutukset

Kaavamuuotosaluetta koskevassa suunnittelussa selvitetään ja arvioidaan kaavan vaikutukset MRL 9 §:n edellyttämässä laajuudessa. Keskeisiä selvitettäviä asioita ovat:

- vaikutukset luonnonympäristöön
- vaikutukset maisemakuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- yhdyskuntataloudelliset vaikutukset
- sosiaaliset vaikutukset
- liikenteelliset vaikutukset



17.4.2023

---

Alueelle on laadittu Kontiolahden kirkonkylän osayleiskaava-alueen luonto- ja kulttuuriympäristöselvitys (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 2016).

Kaavoitettava alue on jo ennestään kirkonkylän terveyskeskuksen tonttia ja siihen liittyvää pysäköintialuetta. Kaavoitettavaan alueeseen otetaan mukaan terveyskeskuksen tontin vieressä olevaa maisemallisesti arvokasta peltoaluetta. Kaavamuutoksella tarkastellaan tämän peltoalueen soveltuvuus puutarhapalstoille. Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

## Osalliset

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

Tämän kaavamuutoksen keskeisimpiä osallisia ovat:

- alueen maanomistajat, asukkaat, yritykset ja yhdistykset
- Kontiolahden kunnan hallintokunnat
- Pohjois-Karjalan Sähkö Oy
- Pohjois-Karjalan ELY-keskus
- Pohjois-Savon ELY-keskus
- Pohjois-Karjalan maakuntaliitto
- Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo
- Pohjois-Karjalan pelastuslaitos
- Fingrid Oyj
- Kontiolahden luonnonystävät ry

## Vuorovaikutuksen järjestäminen ja tiedottaminen

Asemakaavamuutoksen vireille tulosta tiedotetaan sanomalehti Karjalaisessa ja kunnan ilmoitustaululla.

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

Kaava-aineisto pidetään nähtävillä Kontiolahden kunnan kotisivuilla ja aineisto pyritään pitämään esillä koko hankkeen ajan kunnan teknisellä osastolla. Myös yhteyshenkilöiltä saa tietoa suunnittelun etenemisestä.

## Aikataulu

Kunnanhallitus on päättänyt käynnistää kirkonkylän asemakaavan muutoksen terveyskeskuksen alueella 15.06.2020 § 132. Lisäksi kaavamuutos on nostettu esille kunnan kaavoituskatsauksessa ensimmäisen kerran vuonna 2020.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tulee nähtäville kevään 2023 aikana.

17.4.2023

---

Kaavaluonnos tulee nähtäville kesällä/alkusyksyllä 2023.

Kaavaehdotus tulee nähtäville loppusyksyllä 2023.

Kaava tulee valtuuston hyväksyttäväksi loppuvuodesta 2023.

## Lisätietoja

Kontiolahden kunta  
Keskuskatu 8  
81100 Kontiolahti

Marja-Liisa Sykkö  
maankäyttöpäällikkö  
p. 0400 491 791

Kontiolahden kunta  
Keskuskatu 8  
81100 Kontiolahti

Johanna Kettunen  
maankäytön suunnittelija  
p. 050 566 6973