

Asiakirjatyyppi
Kaavaselostus

Päivämäärä
10.5.2023

KONTIOLAHDEN KUNTA **LAMMINRANNAN** **ASEMAKAAVAN MUUTOS** **JÄ LAAJENNUS**



**KONTIOLAHDEN KUNTA
LAMMINRANNAN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS**

Päivämäärä **2023/05/10**
Laatija **Elina Nissinen**
Tarkastaja **Sonja Semeri**
Kuvaus **Lamminrannan asemakaavan muutos ja laajennus
Kaavaselostus**
Viite **1510073580**

Ramboll
PL 25
Itsehallintokuja 3
02601 ESPOO

P +358 20 755 611
F +358 20 755 6201
<https://fi.ramboll.com>

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan selostus koskee 10.5.2023 päivättyä asemakaavakarttaa.

Asemakaavan laajennus koskee kiinteistöjä 276-404-21-156, 276-404-21-51 ja 276-404-21-100.

Asemakaavan laajennuksella muodostuvat osa korttelista 705 ja korttelit 737-739 sekä niihin liittyvät lähivirkistys- ja katualueet sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.

Asemakaavan muutos koskee kiinteistöä 276-404-21-32.

Asemakaavan muutoksella muodostuu osa korttelista 706.

VIREILLETULO

Kontiolahden kunnanhallitus päätti 31.10.2022 § 243 käynnistää Lamminrannan asemakaavan muutoksen ja laajennuksen laatimisen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 9.11.2022–9.12.2022 MRL 63 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti. OAS pidetään nähtävillä koko kaavanlaadinnan ajan sekä päivitetään tarvittaessa.

LUONNOSVAIHEEN NÄHTÄVILLÄOLO

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 6.2.2023–20.2.2023 MRA 30 §:n mukaisesti.

EHDOTUSVAIHEEN NÄHTÄVILLÄOLO

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 4.4.2023–4.5.2023 MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti.

KUNNANHALLITUKSEN HYVÄKSYMINEEN

Kunnanhallitus on hyväksynyt kaavan __.__.____ § ____.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaava-alue sijoittuu Kontiolahden kuntaan Lamminrantaan Lehmon kylään. Kaava-alueen pinta-ala on noin 8,1 ha.

SISÄLTÖ

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1. TIIVISTELMÄ	4
1.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
1.2 Asemakaavan sisältö	4
1.3 Toteuttaminen	4
2. LÄHTÖKOHDAT	4
2.1 Kaavan tarkoitus	4
2.2 Alueen yleiskuvaus	4
2.3 Maaperä ja topografia	7
2.4 Vesistöt ja vesitalous	9
2.5 Rakennettavuus	11
2.6 Maisema ja rakennettu ympäristö	11
2.7 Luonnonympäristö	13
2.8 Palvelut	14
2.9 Työpaikat ja elinkeinotoiminta	14
2.10 Virkistys	14
2.11 Liikenne	14
2.12 Muinaisjäännökset	14
2.13 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	14
2.14 Maanomistus	14
2.15 Suunnittelutilanne	15
2.15.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	15
2.15.2 Maakuntakaava	15
2.15.3 Yleiskaavat	17
2.15.4 Asemakaava	21
2.16 Rakennusjärjestys	21
2.17 Pohjakartta	21
2.18 Kaavoituspäätös	22
2.19 Maapoliittinen ohjelma	22
2.20 Alueelle kaavan laadintavaiheessa tai aikaisemmin tehdyt selvitykset	22
3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	22
3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen	22
3.2 Asemakaavan tavoitteet	22
3.3 Osallistuminen ja yhteistyö	22
3.4 Tiedottamiskanavat ja osoitteet	22
3.5 Suunnittelun vaiheet	23
3.5.1 Aloituskvaihe	23
3.5.2 Valmisteluvaihe/kaavaluonnos	23
3.5.3 Ehdotuskvaihe	23
3.5.4 Hyväksymiskvaihe	24
3.6 Viranomaisyhteistyö	24
3.6.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palautteet	24
3.7 Kaavaluonnoksen palautteet	24
3.8 Kaavaehdotuksen palautteet	24
3.9 Ehdotuskvaiheen jälkeen tehdyt muutokset	24
4. ASEMAKAAVAN KUVAUS	24
4.1 Kaavan rakenne	24
4.1.1 Mitoitus	24

4.1.2	Kaavaratkaisun kuvaus	25
4.1.3	Kaavamerkinnot ja määräykset	27
4.2	Nimistö	29
5.	ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET	29
5.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen	30
5.2	Vaikutukset luonnonympäristöön	30
5.3	Vaikutukset pohjaveteen ja hulevesiin	30
5.4	Vaikutukset maisemaan ja rakennettuun ympäristöön	30
5.5	Sosiaaliset vaikutukset	31
5.6	Liikenteelliset vaikutukset	31
5.7	Ympäristön häiriötekijät	32
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	32
7.	YHTEYSTIEDOT	33
8.	LÄHTEET	33

LIITE 1 Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma

LIITE 2 Vastineraportti koskien osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatua palautetta

LIITE 3 Vastineraportti koskien kaavaluonnoksesta saatua palautetta

LIITE 4 Rakennettavuus selvitys

LIITE 5 Rakennettavuus selvityksen liitekartta

LIITE 6 Vastineraportti koskien kaavaehdotuksesta saatua palautetta

LIITE 7 Asemakaavan seurantalomake

1. TIIVISTELMÄ

1.1 Kaavaprosessin vaiheet

Taulukko 1. Asemakaavaprosessin vaihe ja ajankohta.

Vaihe	Ajankohta
Vireille tulo	31.10.2022
OAS:n nähtävillä olo	9.11.2022–9.12.2022
Luonnoksen nähtävillä olo	6.2.2023–20.2.2023
Ehdotuksen nähtävillä olo	4.4.2023–4.5.2023
Kunnanhallituksen hyväksymiskäsittely	
Lainvoima	

1.2 Asemakaavan sisältö

Suunnittelualueen asemakaavan laajennuksessa tullaan osoittamaan alueelle asumista sekä virkistysalueita. Asemakaavan laadinnan tavoitteena on löytää kaavalliset keinot (aluetarpeet, kaavamääräykset ja -merkinnät) alueen toteuttamiseen. Asemakaavassa tarkastellaan myös katuyhteydet uusille tonteille.

1.3 Toteuttaminen

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksyy Kontiolahden kunnanhallitus. Asemakaava voidaan toteuttaa heti, kun kaava on saanut lainvoiman.

2. LÄHTÖKOHDAT

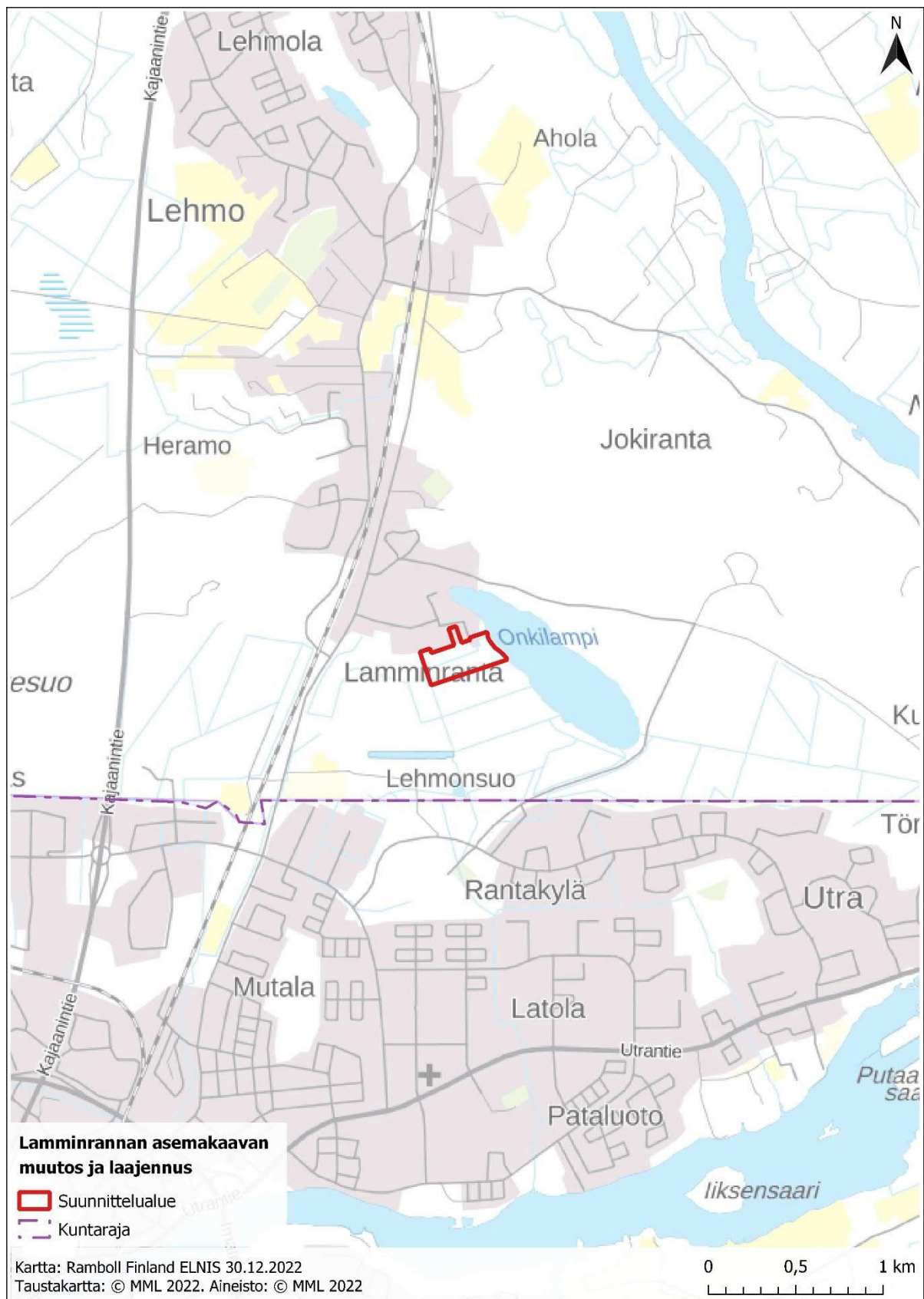
2.1 Kaavan tarkoitus

Kaavan laatimisen tarkoituksena on laajentaa asemakaava-aluetta asumisen ja virkistyskäytön tarpeisiin. Kaavamuutoksen myötä päivitetään kiinteistön 21:32 osalta asemakaavaa vastaamaan paremmin asumisen tarpeisiin.

Lamminrannan olemassa olevalle asuinalueelle suunnitellaan kunnallistekniikan peruskorjausta ja samassa yhteydessä Koivukujan sekä Kanervakujan jatkaminen olisi käytännöllistä toteuttaa.

2.2 Alueen yleiskuvaus

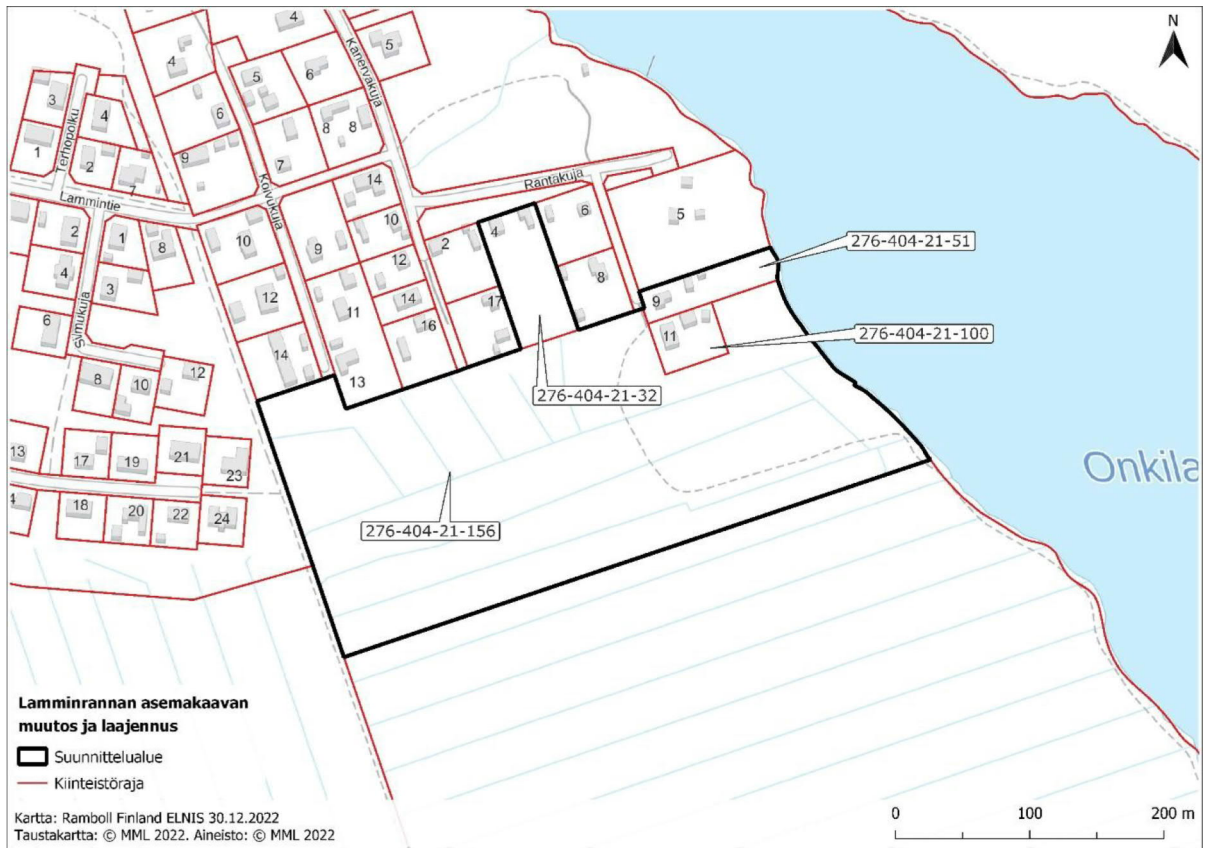
Suunnittelualue sijaitsee Kontiolahden kunnan Lamminrannan alueella, lähellä Joensuun kaupungin rajaa (Kuva 2-1). Suunnittelualue rajautuu lännestä ja pohjoisesta toteutuneisiin asuinalueisiin ja idästä Onkilampeen. Etelästä suunnittelualue rajautuu Lehmonsuohon. Suunnittelualue on pääosin rakentumatonta ja asemakaavoittamatonta. Suunnittelualueen yhdellä kiinteistöllä on voimassa Lamminrannan alueen rakennuskaavan laajennus, joka on hyväksytty Kontiolahden kunnanvaltuustossa 11.12.1995 § 79. Asemakaavoitettu kiinteistö 276-404-21-32 on toteutunut voimassaolevan kaavan mukaisesti, mutta kiinteistöllä on käyttämätöntä rakennusoikeutta. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 8,1 hehtaaria.



Kuva 2-1. Suunnittelualan sijainti.

Suunnittelualue käsittää seuraavat kiinteistöt (Kuva 2-2):

- 276-404-21-156
- 276-404-21-51
- 276-404-21-100
- 276-404-21-32

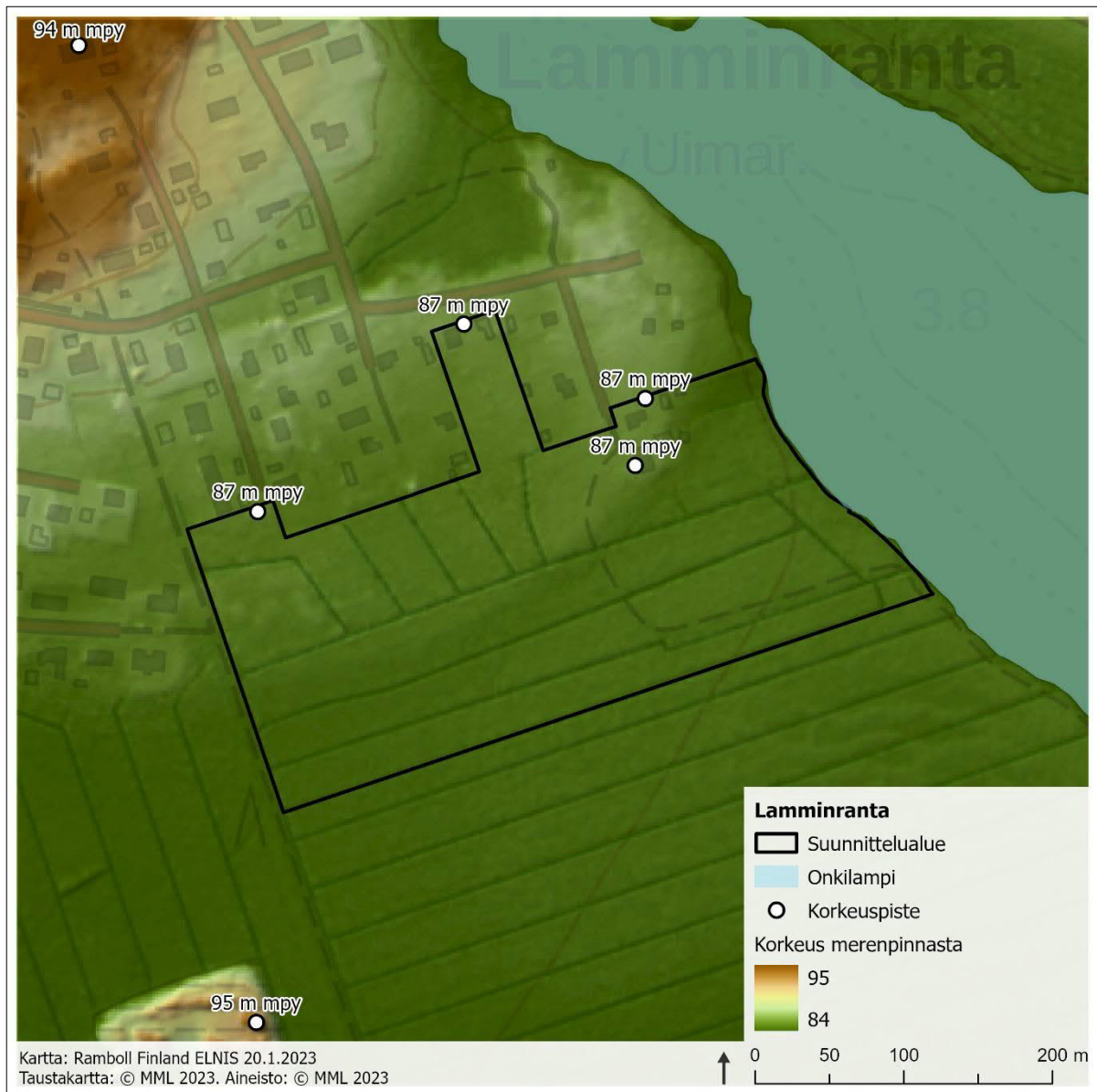


Kuva 2-2. Suunnittelualueen kiinteistöt.

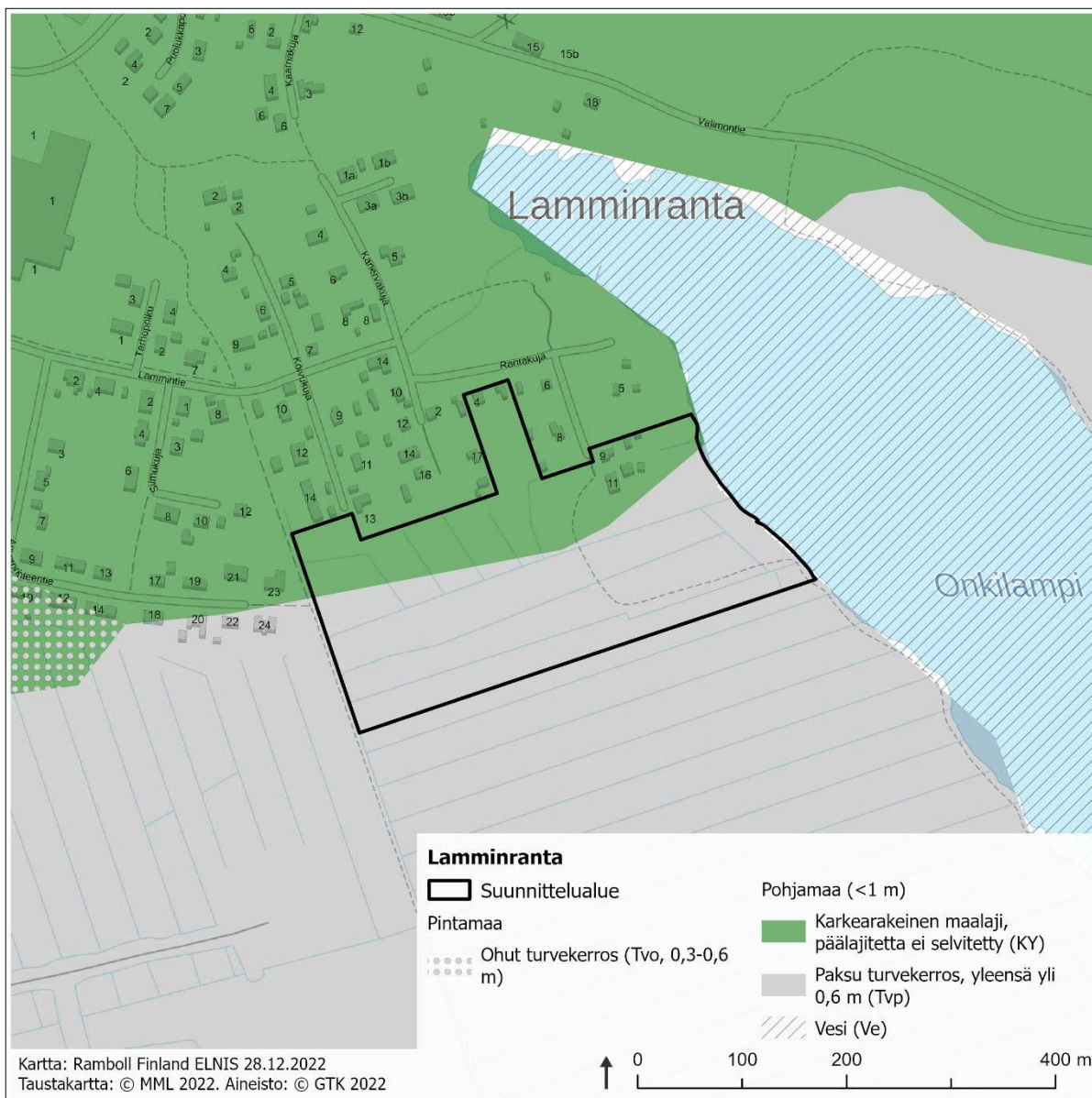
2.3 Maaperä ja topografia

Suunnittelualueen maasto on tasaista ja maaston korkeustaso vaihtelee 85–87 m mpy (metriä merenpinnan yläpuolella) välillä (Kuva 2-3). Suunnittelualueen maaperä koostuu pääosin pak-susta turvekerroksesta (yli 0,6 metriä). Alueen pohjoisreuna on karkearakeista maalajia, jonka pääajitetta ei ole selvitetty (Kuva 2-4). Tarkemmat maaperätiedot on esitetty liiteaineiston rakennettavuusselvityksessä (liite 4).

Suunnittelualueella ei sijaitse arvokkaita kivikkoja, moreenimuodostumia, kallioalueita tai tuulitai rantakerrostumia.



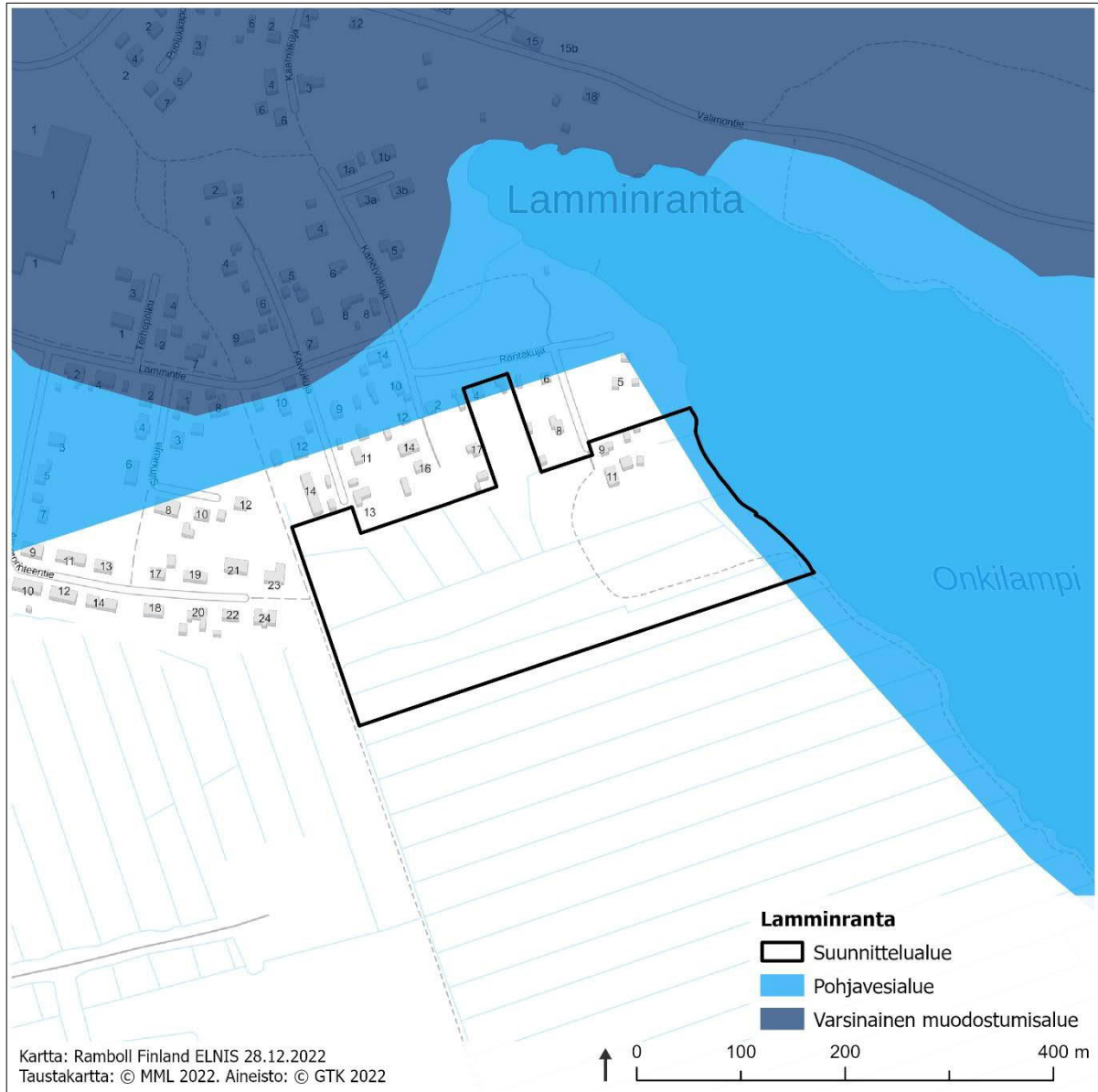
Kuva 2-3. Suunnittelualueen topografia.



Kuva 2-4. Suunnittelualan maaperä.

2.4 Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualan pohjois- ja itäosa kuuluu pohjavesialueeseen Utranharju (0727656), joka on vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue (Kuva 2-5). Pohjavesialue on merkitty kaavakarttaan pv-1-merkinnällä (tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue). Kaavaluonnoksessa pohjavesialueelle on osoitettu lähivirkistysaluetta (VL) ja erillispientalojen korttelialuetta (AO).



Kuva 2-5. Utranharjun pohjavesialueen sijoittuminen suunnittelualueelle ja sen ympäristöön.

Nykyisellään suunnittelualan pohjois- ja luoteispuolille on rakennettu jo hulevesiverkosto. Alueen pintavesien päävirtaussuunta on itään kohti Onkilampea (Kuva 2-6). Suunnittelualue on kuitenkin hyvin tasaista, jolloin virtaussuunta alueen nykyisissä ojissa on epäselvä. Kartalla (Kuva 2-6) esitetty valuma-alueen raja on tunnistettu paikkatietoanalyysillä perustuen Maanmittauslaitoksen KM2-korkeusmalliin ja maastotietokannan aineistoon sekä Joensuun ja Kontiolahden hulevesiverkostoon. Automaattisesti generoitu valuma-aluejako on tarkastettu manuaalisesti ottaen huomioon suunnittelualan hulevesiverkosto. Poiketen Salpakangas-Lehmo hulevesiselvityksessä esitetystä valuma-aluejakoista, on todennäköistä, ettei suunnittelualueelta virtaa

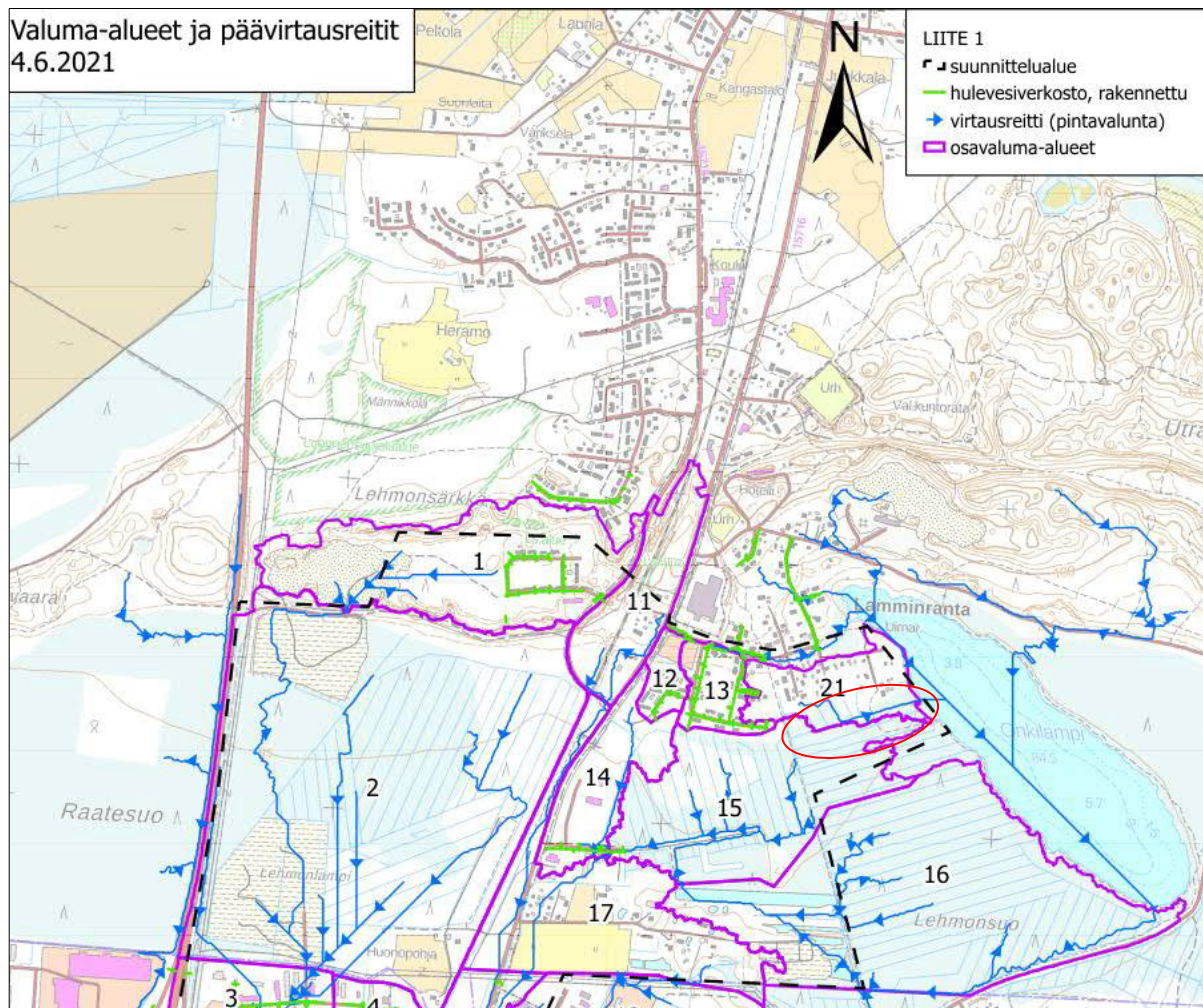
vesiä länteen alueen tasaisuuden sekä pintavesiä padottavan pohjois-eteläsuuntaisen ulkoiluväylän vuoksi.

Suunnittelualueen pohjoispuolelle on valmistunut kunnallistekniikan yleissuunnitelma, jossa on huomioitu myös suunnittelualueen muuttuvan maankäytön hulevesien johtaminen.

Kaavaluonnokseen on pohja- ja hulevesiä koskien osoitettu alla olevat yleismääräykset:

- Rakennusten perustamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota haastaviin olosuhteisiin sekä pohjaveden että maaperän osalta. Rakennusten perustustaso tulee määrittellä rakennuskohtaisesti perustamistaparatkaisun perusteella, jossa tulee mm. huomioida salaojien sijoittaminen vallitsevan pohjavesipinnan yläpuolelle. Kellarirakenteita ei alueelle saa rakentaa.
- Hulevesiä on viivytettävä tonteilla 1 m³/100 m² läpäisemätöntä pintaa. Rakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa ja niillä tulee olla suunniteltu salaojitus ja ylivuoto. Rakennuslupaun tulee sisältyä hulevesien hallintasuunnitelma.

Lähivirkistysalueelle on kaavaluonnoksessa osoitettu alueen osa, jonka kautta johdetaan ja viivytetään kortteli- ja katualueiden hulevesiä.



Kuva 2-6. Ote Salpakangas-Lehmo -hulevesiselvityksestä (Ramboll Finland Oy 2021). Rakennetut hulevesiverkostot, pintavalunnan virtausreitit ja osavaluma-alueet suunnittelualueella ja sen ympäristössä. Kaavan suunnittelualue on merkitty kartan päälle punaisella, likimääräisellä rajauksella.

2.5 Rakennettavuus

Suunnittelualueelle on Kontiolahden kunnan toimeksiantona Ramboll Finland Oy:n toimesta tehty rakennettavuusselvitys (2021, liite 4). Selvitysalue on jaettu rakennettavuudeltaan kahteen eri luokkaan: ALUE 1 (Hk/hkSi), kohtuullisesti rakennettava alue sekä ALUE 2 (Tv/saSi), vaikeasti rakennettava alue.

Suunnittelualue kuuluu pääosin alueeseen 1, josta todetaan selvityksessä seuraavaa:

”Soveltuu pientalo- ja muuhun vastaavaan kevyeen rakentamiseen kohtuullisin kustannuksin. Kevyiden rakennusten ja rakenteiden perustaminen voidaan tehdä maanvaraisesti, massanvaihtoa ja esikuormitusta käyttäen. Pihat ja kunnallistekniset rakenteet voidaan tehdä ilman merkittäviä erityismenetelmiä. Rakennekerrosmitoituksessa tulee ottaa huomioon, että pohjamaa on routivaa ja heikosti kantavaa. Pohjamaan kantavuusluokkana voidaan käyttää luokkaa E.”

Alueesta 2 todetaan seuraavaa:

”Kevyiden rakennusten ja rakenteiden perustaminen maanvaraisesti edellyttää tapauskohtaisia painumalaskelmia sekä niiden vaatimia täydentäviä pohjatutkimuksia. Monikerroksisten, raskaasti kuormitettujen ja painumaherkkien rakenteiden perustamistapa on paalutus. Rakenteiden paalutus lisää alueen maarakennuskustannuksia. Pihat ja kunnallistekniset rakenteet voidaan tehdä ilman merkittäviä erityismenetelmiä, mutta tulevat pitkäaikaiset painumat tulee huomioida rakenteissa. Rakennekerrosmitoituksessa tulee ottaa huomioon, että pohjamaa on erittäin routivaa ja heikosti kantavaa. Pohjamaan kantavuusluokkana voidaan käyttää luokkaa F.”

Yleisesti selvitysalueesta todetaan seuraavaa:

”Pohjavedenpinnan taso alueella on n. 2,7...2,8 m nykyisen maanpinnan tasosta. Ottaen huomioon pohjamaahan kohdistuva lisäkuormitus, ei valmista maanpinnan korkoa suositellaan nostettavaksi merkittäväksi nykyisen maanpinnan tasosta. Alueelle voi rakentaa kellareita. Rakentamisessa tulee ottaa huomioon rakenteiden salaojituksen vaatima pumppaustarve. Rakenteita ei suositella suunniteltavaksi pohjavesipintojen alapuolelle.”

”Rakennukset tulee salaojittaa. Kuivatusvedet voidaan asianomaisen viranomaisen hyväksyessä johtaa imeytettäväksi suoalueelle tarvittaessa selkeytysallasrakenteita käyttäen, jos se korkoasemien perusteella on mahdollista. Tarvittaessa tulee varautua pumppaamon rakentamiseen ja johdattaa vedet alueen ulkopuolelle. Rakennusten ja rakenteiden sivuilla tulee kuivatus toteuttaa siten, että pintavedet valuvat pois päin rakennuksista. Piha- ja liikennealueiden pintakuivatus voidaan hoitaa pintakallistuksin ja sadevesiviemärein.”

Rakennettavuusselvityksen tulokset ja suositukset on huomioitu kaavaratkaisulla rajaamalla uusien asuintonttien alue paremmin rakentamiseen soveltuvalle alueelle, ja lisäämällä kaavamääräyksiin hulevesiin ja rakennusten perustamiseen liittyvät määräykset. Kaavassa määrätään, että kellarirakenteita ei alueelle saa rakentaa.

2.6 Maisema ja rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijoittuu valtakunnallisessa maisemamaakuntajaossa itäisen Järvi-Suomen maisemamaakunnan Pohjois-Karjalan järviseu tuun Jaamankankaan harjumaalle. Pinnanmuodoiltaan seutu on hyvin tasaista, loivasti kumpuilevaa aluetta. Seutua hallitsevia laajoja Oriveden-Pyhäselän-Höytiäisen vähäsaarisia selkävesiä ympäröivät huomattavan laajat II Salpausselän reuna muodostumaan liittyvät harjumuodostumat: selänteet, harjujaksot, nummimaiset deltat sekä niihin liittyvät rantakerrostumat (Maisemanhoito...1992). Suunnittelualue sijoittuu topografialtaan

jyrkkäpiirteisen Utranharjun eteläpuolelle, tasaisen Lehmonsuon alueelle. Suunnittelualue on pinnanmuodoiltaan lähes tasainen.

Lamminranta kuuluu Pohjois-Karjalan maakuntaan, Kontiolahden kuntaan, Lehmon taajamaan ja Lehmon kylään. Suunnittelualue sijoittuu Lehmon taajama-alueen eteläpuolelle ja suunnittelualueen pohjois- ja luoteispuolella on pientalovaltaista aluetta. Suunnittelualueen eteläpuolella on Joensuun kaupungin omistamia metsätalousalueita. Suunnittelualue on nykytilassaan puustoinen, lukuun ottamatta jo rakentuneita kiinteistöjä 21:32, 21:51 ja 21:100. Suunnittelualue sijoittuu yhdyskuntarakenteellisesti melko väljästi ja matalasti rakentuneelle taajama-alueelle (Kuva 2-7).

Suunnittelualueelle tai sen lähialueelle ei sijoitu valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita (VAMA 2021), maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita, valtakunnallisesti arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä (RKY 2009) tai suojeltuja rakennuksia.

Vireillä olevan Lehmon osayleiskaavan suunnittelun yhteydessä on osayleiskaava-alueelle laadittu luonto- ja maisemaselvitys (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 2016), johon on sisällytetty myös Lamminrannan asemakaavan suunnittelualue. Selvityksessä Onkilampi on tunnistettu merkittäväksi vesialueeksi, jonka maisemalliset arvot tulisi säilyttää maankäytön suunnittelussa. Rantoja tulisi säästää rakentamiselta, mutta rantojen tuntumaan voidaan rakentaa reittejä. Onkilammen rannat ovat maisemallisesti merkittävä virkistysalue. Virkistyskäyttöä voidaan edelleen kehittää.

Lehmon rakennetusta kulttuuriympäristöstä on laadittu osayleiskaavaa varten erillisselvitys (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 2016). Lamminrannan nykyinen asuinalue on inventoitu selvityksen yhteydessä. Selvityksen mukaan alue on rakenteeltaan ja rakennuskannaltaan varsin tyypillinen jälleenrakennuskauden asuinalue. Täydennysrakentamisesta ja rakennuskantaan tehdyistä muutoksista huolimatta alueen katukuva on edelleen eheä ja alue on kaupunkikuvallisesti paikallisesti edustava. Alue ja sen rakennuskanta ilmentää edustavasti jälleenrakennuskauden aikaista asutus-toimintaa. Kohde on arkkitehtonisilta, historiallisilta ja ympäristöarvoiltaan edustava ja paikallisesti merkittävä. Kohde on omaleimainen ja sen rakennusperinne on arvokasta. Selvityksen suositusten mukaan alueen arvokasta jälleenrakennuskauden rakennuskantaa tulisi vaalia, uudis- ja korjausrakentaminen sopeuttaa kyläkuvaan ja rakennusperinteeseen, mahdollisen uudisrakentamisen kohdealueella tai sen ympäristössä muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus, jonka vaiheet ovat kuitenkin luettavissa, sekä uudisrakennusten sopeutua etenkin massoitteeltaan ja sijoittelultaan ympäristön rakennuksiin.



Kuva 2-7. Ortokuva suunnittelualueesta ja lähimmät rakennukset.

2.7 Luonnonympäristö

Vireillä olevan Lehmon osayleiskaavan suunnittelun yhteydessä alueelle on laadittu luonto- ja maisemaselvitys (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 2016). Selvitystä varten laadittiin vuonna 2010 luontotyyppi- sekä kasvillisuuskarttoitus, liito-oravaselvitys, maisemaselvitys ja linnustoselvitys, joita täydennettiin vuonna 2016 luontotyyppi- ja kasvillisuuskarttoituksen sekä linnustoselvityksen osalta. Suunnittelualue sijaitsee ojitetun Lehmonsuon alueella, alue on selvityksen mukaan osin kuivahkoa kangasta tai vastaavaa suota sekä kuivaa kangasta tai vastaavaa suota.

Luonto- ja maisemaselvityksessä Onkilammen alue on tunnistettu linnuston kannalta tärkeäksi alueeksi. Onkilammen rannat ovat karuja ja lampea ympäröivät metsäiset rämeet. Virkistyskäytössä olevan lammen ympärillä kulkee polku. Lehmon osayleiskaavaa varten vuonna 2010 laaditussa linnustoselvityksessä on todettu, että Onkilammella esiintyviä suojellisesti merkittäviä lajeja ovat haapana, tavi, telkkä, kuikka, rantasipi sekä ympäröivillä soilla teeri ja käki. Kuikkaa lukuun ottamatta nämä lajit kuuluvat alueen pesimälajeihin. Rantametsien ja ympäröivien soiden lintulajiston todettiin olevan varsin tavallista sisältäen ainakin seuraavat lajit: sepelkyyhky, törmä- ja haarapääsky, metsäkirvinen, punarinta, laulu- ja punakylkirastas, lehtokerttu, sirittäjä, pajulintu, harmaa- ja kirjosiippo, hömö-, sini- ja talitiainen, peippo, vihervarpunen ja urpiainen (Parviainen 2010).

Suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ei ole Natura 2000 -suojelualueverkostoon kuuluvia alueita, valtakunnallisiin suojeluohjelmiin kuuluvia kohteita, luonnonsuojelualueita, METSO-ohjelman kohteita tai tiedossa olevia vesilain (587/2011) 11 § mukaisia suojeltuja luontotyyppejä, metsälain (1093/1996) 10 § mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristökuvioita tai luonnonsuojelulain (LSL 29 §) suojeltuja luontotyyppejä. Suunnittelualueelta ei ole tiedossa luontodirektiivin IV(a) -liitteen tiukasti suojeltujen tai uhanalaisten lajien havaintoja.

2.8 Palvelut

Suunnittelualueella ei sijaitse palveluita. Lähin koulu sijaitsee noin kilometrin etäisyydellä ja lähin päiväkoti alle kilometrin päässä alueesta. Kontiolahden puolella oleva lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee noin 2 km päässä Lehmossa ja Joensuun puoleinen lähin päivittäistavarakauppa on noin 1,5 km päässä. Terveysasemapalveluja on Lehmossa noin 2,5 km päässä ja kirkonkylällä noin 14 km päässä.

2.9 Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Pohjois-Karjalan kylät ry mukaisesti Lehmossa on noin 5500 asukasta (Lehmo 2022). Pääosa Lehmon taajaman asukkaista käy töissä Joensuun kaupunkiseudulla, joka kuuluu kaupungin lähikuntien työssäkäyntialueeseen. Jaaman teollisuusalue sijaitsee Lehmon taajamassa, valtatie 6:n välitörmässä läheisyydessä. Jaaman alueella toimii useita yrityksiä.

Työttömien työnhakijoiden osuus työvoimasta oli Pohjois-Karjalassa vuonna 2021 13,9 %. Kontiolahden työttömyysprosentti 9,9 % on maakunnan pienin, jääden myös alle koko maan joulukuun keskiarvosta, joka oli 10,2 % (Kuntien avainluvut 2023).

2.10 Virkistys

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sen pohjoispuolella Onkilammella sijaitsee uimaranta. Onkilampi lammen kiertävine polkuineen on suosittu virkistyskohde. Suunnittelualueen länsireunaa sivuaa Utranharju-Rantakylä-Törönpuro -hiihtolatu. Pohjoisessa noin 500 m päässä sijaitsee pallokenttä ja alle kilometrin etäisyydellä Lehmossa sijaitsee kolme pallokenttää, ulkokuntoilupaikka ja opastuspiste. Lisäksi Lehmossa on kuntorata ja suunnittelualueen lähistöllä useita luontopolkuja.

2.11 Liikenne

Kaava-alueelle kuljetaan Lammintien kautta, josta on liittymä Vanhalle Nurmeksentielle. Lammintien varressa kulkee osan matkasta yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä. Vanhalla Nurmeksentiellä sijaitsevat lähimmät joukkoliikennepysäkit. Suunnittelualue on ollut mukana Lehmon osayleiskaavaa varten laaditussa liikenneselvityksessä (FCG Suunnittelu ja tekniikka 2021). Kontiolahteen on laadittu pyöräliikenteen ja jalankulun kehittämissuunnitelma 2040 (Ramboll Finland Oy 2021), jossa suunnittelualueelle ei ole esitetty kehittämistoimenpiteitä.

Kaavassa on osoitettu Koivukujan ja Kanervakujan jatkaminen katuyhteyksinä suunnittelualueelle sekä uusi ajoyhteys Kanervakujalta kiinteistölle 21:32 muodostuvalle uudelle tontille. Suunnittelualueen toteutuessa alueen liikennemäärät tulevat kasvamaan.

2.12 Muinaisjäännökset

Vireillä olevan Lehmon osayleiskaavan suunnittelun yhteydessä osayleiskaavan alueelle on laadittu muinaisjäännösinventointi (Mikroliitti Oy 2012). Suunnittelualueelle ei sijoitu tiedossa olevia muinaisjäännöksiä tai kulttuuriperintökohteita.

2.13 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueella tai sen lähiympäristössä ei ole tunnistettu ympäristöhäiriöitä.

2.14 Maanomistus

Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi Kontiolahden kunnan omistuksessa. Loput suunnittelualueesta omistaa yksityiset maanomistajat.

2.15 Suunnittelutilanne

2.15.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa, auttaa saavuttamaan maankäyttö- ja rakennuslain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys, toimia kaavoituksen ennakoivan ja vuorovaikutteisen viranomaistyön välineenä valtakunnallisesti merkittävässä alueidenkäytön kysymyksissä sekä edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa (Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 2018).

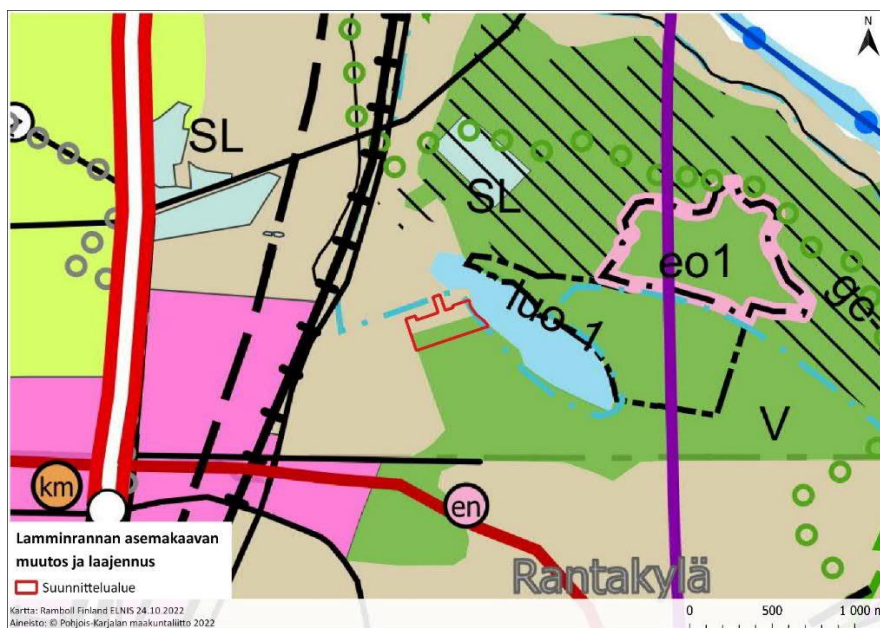
Valtion viranomaisten tulee toiminnassaan ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, edistää niiden toteuttamista ja arvioida toimenpiteidensä vaikutuksia aluerakenteen ja alueiden käytön kannalta. Maakunnan suunnittelussa ja muussa alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista (MRL 24 §). Valtioneuvosto päätti uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Tavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energianhuolto

2.15.2 Maakuntakaava

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 hyväksyttiin maakuntavaltuuston kokouksessa 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 kokonismaakuntakaava (Kuva 2-8).



Kuva 2-8. Ote, Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040. Suunnittelualueen rajaus punaisella.

Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 2040 merkinnät suunnittelualueella:



Taajamatoimintojen alueet

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.

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.

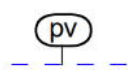


Virkistysalue

Virkistysaluemerkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittäviä, viherverkon kannalta erityisen tärkeitä ulkoilu-, retkeily- ja virkistysalueita sekä Kontiorannan ampumahiihtostadionin alue. Maakuntakaavan yleispiirteisyydestä johtuen virkistysalueilla voi sijaita olemassa olevia asuin- ja vapaa-ajan asuntorakennuspaikkoja. Alueilla on voimassa MRL:n 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus, pois lukien Kontiorannan ampumahiihtostadionin sekä Ruunaan alue, joissa on oma rakentamismääräys. Virkistyskohdemerkinnällä osoitetaan vähintään seudullisesti merkittäviä virkistys- ja/tai luontomatkailun sekä olemassa olevia että kehitettäviä kohteita. Virkistyskohteilla on voimassa MRL:n 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Suunnittelumääräys

Alueen maankäyttöä suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen virkistyskäytön ja/tai luontomatkailun kehittämiseen sekä ympäristöarvojen säilymiseen viherverkon kokonaisuus huomioiden. Yksityiskohtaisemmassa alueidenkäytön suunnittelussa on luotava edellytyksiä seudullisten virkistyskäytön verkostojen toteutumiselle sekä ottaa huomioon alueen liittyminen maakunnalliseen ulkoilureitti-verkostoon.



Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue

Merkinnällä osoitetaan tärkeät tai vedenhankintaan soveltuvat pohjavesialueet.

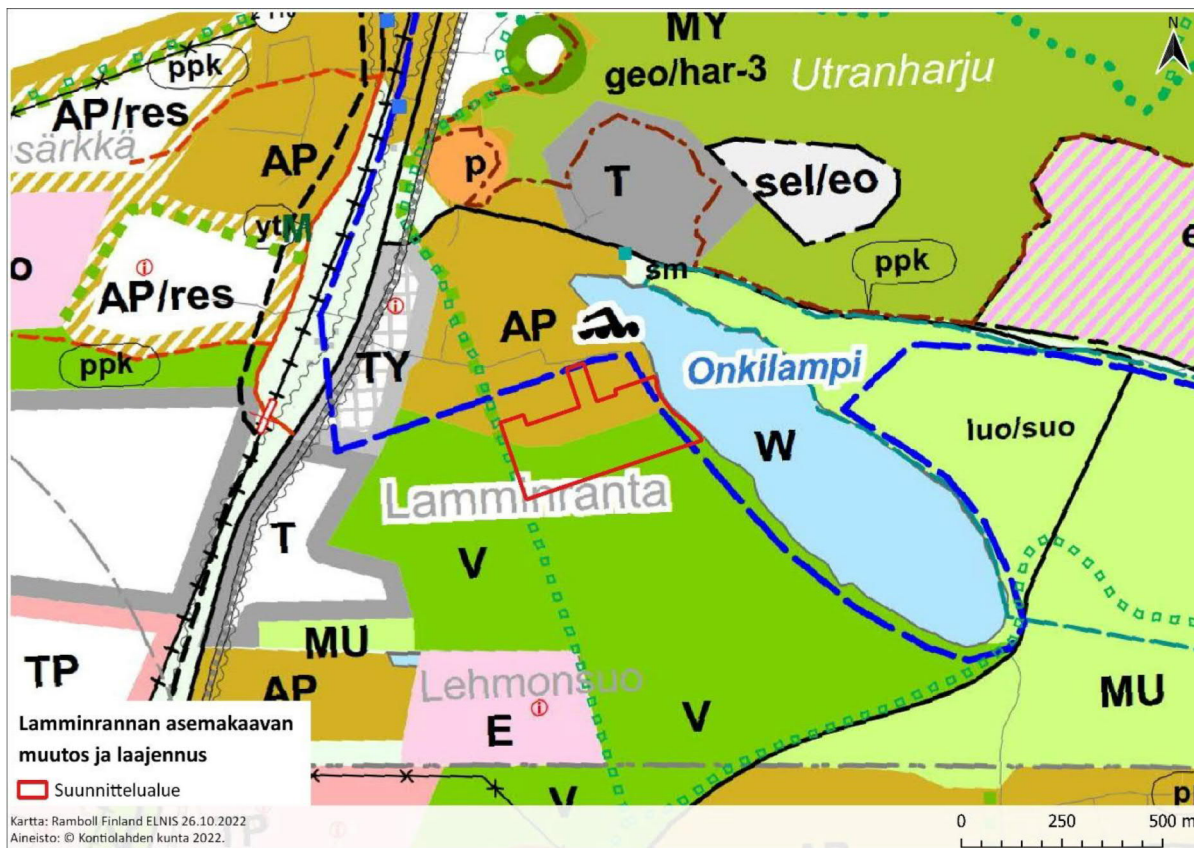
Suunnittelumääräys

Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden määrää tai laatua.

2.15.3 Yleiskaavat

Joensuun seudun yleiskaava 2020

Kontiolahdella on voimassa viiden kunnan yhteistyönä laadittu oikeusvaikutteinen Joensuun seudun yleiskaava 2020, joka on hyväksytty seutuvaltuustossa 2.12.2008 § 12 (Kuva 2-9).



Kuva 2-9. Ote, Joensuun seudun yleiskaava 2020. Suunnittelualueen rajausta punaisella.

Joensuun seudun yleiskaavan 2020 merkinnät suunnittelualueella:

AP

Pientalovaltainen asuntoalue

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.



Virkistysalue

Merkinnällä osoitetaan rakennettujen ja asemakaavoittavaksi tarkoitettujen alueiden välittömässä läheisyydessä sijaitsevat merkittävät yhtenäiset alueet, jotka on tarkoitettu päivittäiseen ulkoiluun, virkistykseen, leikkiin ja luonnon kokemiseen.



Pohjavesialue

Vedenhankinnan kannalta tärkeä (1.lk) pohjavesialue

Suunnittelumääräys:

Pohjavesien muodostumisalueille ei saa sijoittaa sellaisia toimintoja, jotka aiheuttavat pohjavesien pilaantumisen riskin.

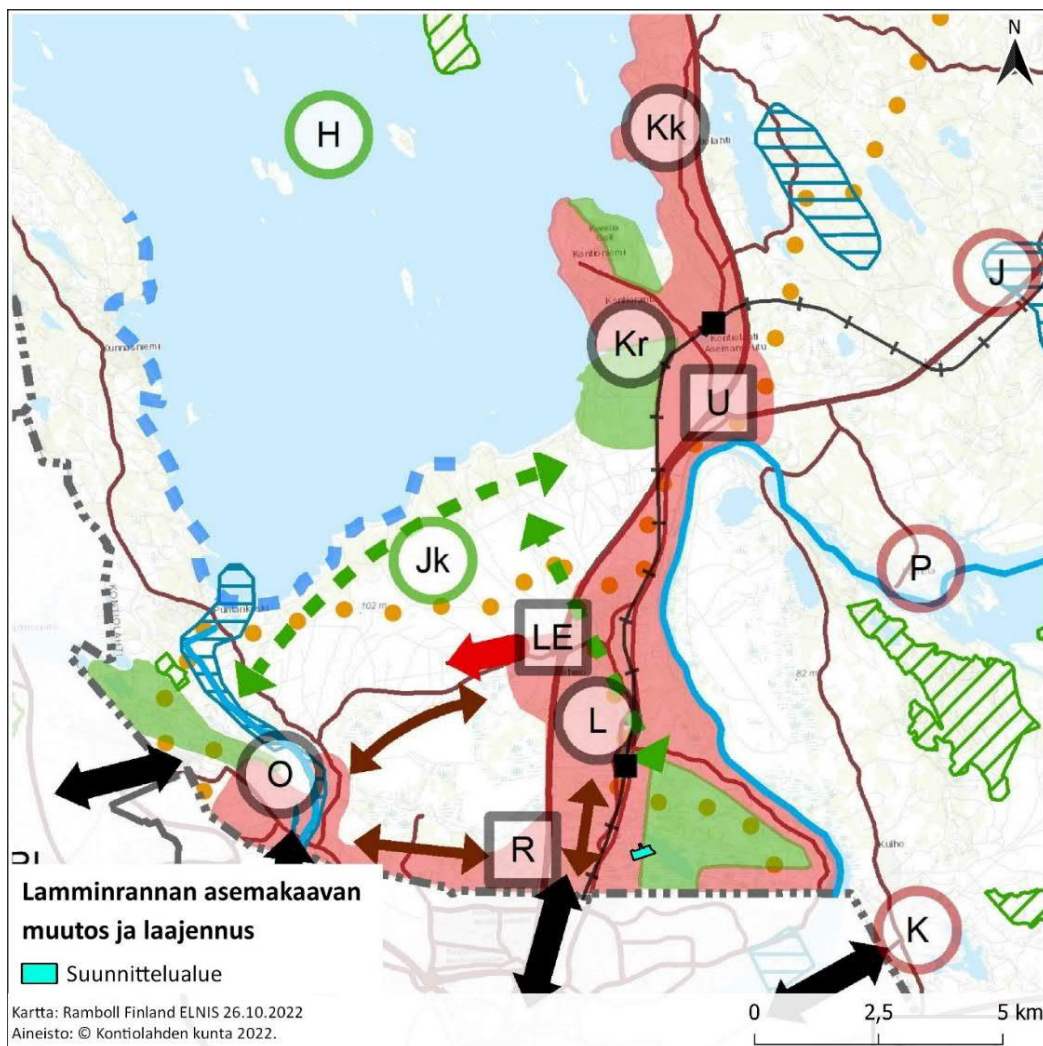


Ohjeellinen ulkoilureitti

Merkinnällä osoitetaan laajempia kuin paikallisia tarpeita palvelevia viheralueita yhdistäviä keskeisiä ulkoilureittejä.

Strateginen yleiskaava 2040

Kontiolahden kunta on laatinut strategisen yleiskaavan 2040, joka on voimassa samanaikaisesti aluekohtaisten osayleiskaavojen kanssa ja oikeusvaikutteinen vain kehittämiskohteiden osalta. Kaava on hyväksytty Kontiolahden kunnanvaltuustossa 10.6.2019 § 26 (Kuva 2-10).



Kuva 2-10. Ote, Kontiolahden strateginen yleiskaava 2040. Suunnittelualueen rajausta sinivihreällä.

Strategisen yleiskaavan 2040 merkinnät suunnittelualueella:



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.

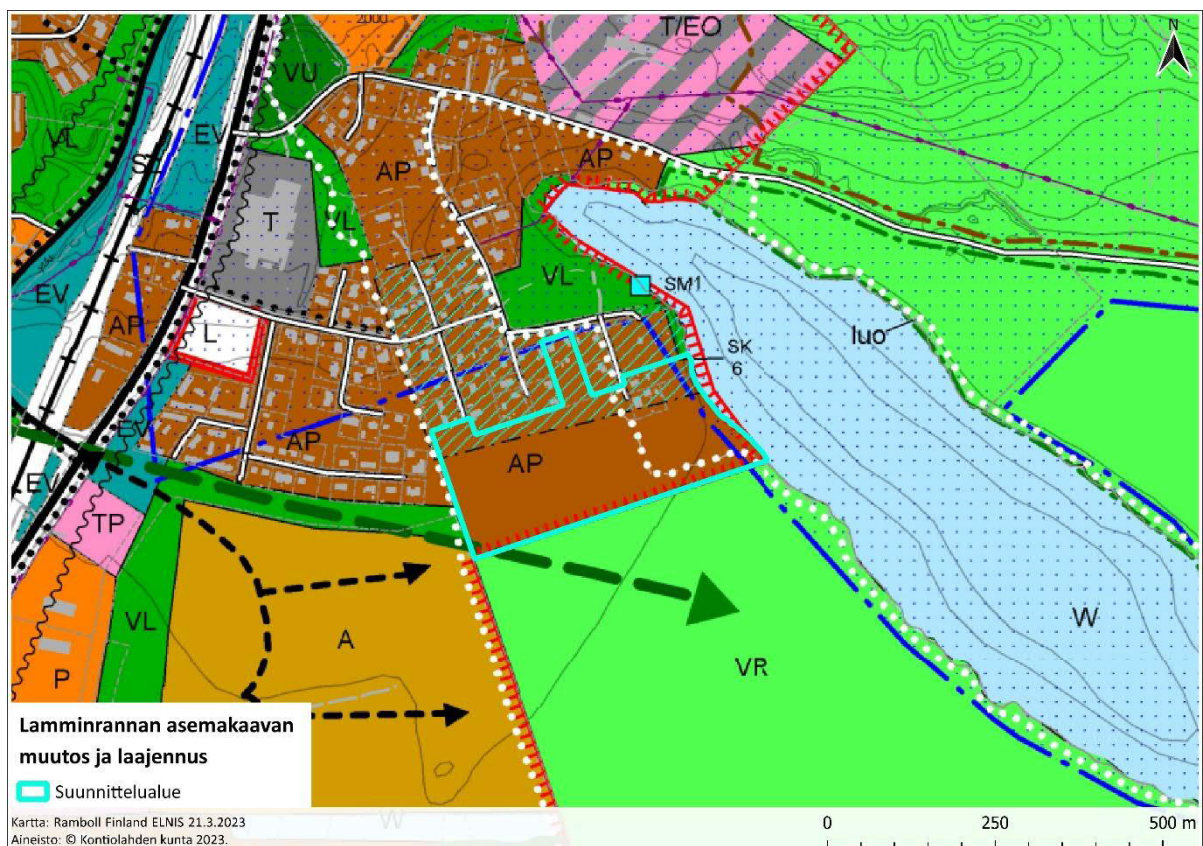


Retkeily- ja virkistysalueet sekä -kohteet

Alueellisesti merkittävät retkeily- ja virkistysalueet ja -kohteet.

Lehmon osayleiskaava

Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä on vireillä oikeusvaikutteisen Lehmon osayleiskaavan laatiminen. Osayleiskaava on tullut vireille Kontiolahden kunnanhallituksen päätöksellä 15.3.2010 § 86. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 10.9.–12.10.2020 välisen ajan. Kaava eteni keväällä 2021 hyväksymiskäsittelyyn. Kunnanvaltuusto päätti 24.5.2021 osayleiskaavan palauttamisesta jatkokäsittelyyn, jossa tarkastellaan tarkemmin Lehmon alueen liikennejärjestelyjä. Kaava on asetettu uudelleen ehdotuksena nähtäville 2.5.–12.6.2023 väliseksi ajaksi (Kuva 2-11).



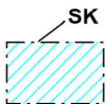
Kuva 2-11. Ote, Lehmon tarkistettu osayleiskaavaehdotus. Suunnittelualueen rajaus sinivihreällä.

Lehmon osayleiskaavan kaavaehdotuksen merkinnät suunnittelualueella:



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.



Kyläkuvallisesti arvokas vanhan maatilan pihapiiri tai 1900-luvun alun tai jälleenrakennuskauden asuinalue

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.



Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue

Alueella on kielletty pohjaveden laatua ja määrää vaarantavat sekä maaperää pilaaavat toimenpiteet.



Tonttikatu/pääsytie



Uusi tieyhteystarve



Ohjeellinen ulkoilureitti

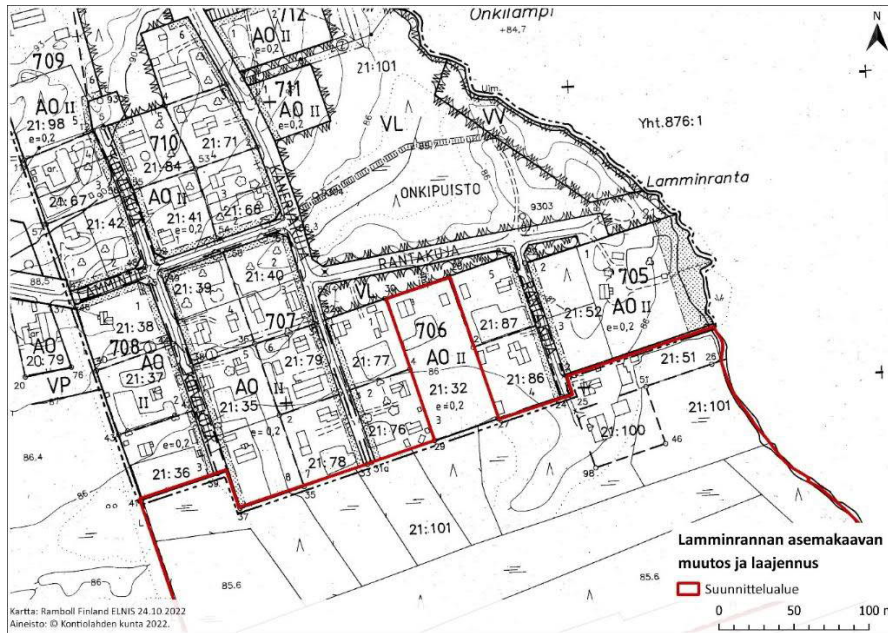


Viheryhteystarve

Viheryhteys toimii virkistysyhteytenä ja ekologisena käytävänä. Tämä on otettava huomioon alueen suunnittelussa ja alueelle kohdistuvissa toimenpiteissä.

2.15.4 Asemakaava

Suunnittelualueella kiinteistöllä 276-404-21-32 on voimassa Lamminrannan alueen rakennuskaavan laajennus (hyväksytty Kontiolahden kunnanvaltuustossa 11.12.1995 § 79). Voimassa olevassa asemakaavassa kiinteistölle on osoitettu asuinpientalojen korttelialueen (AO) tontti 3. Tontin tehokkuusluku (e) eli kerrosalan suhde rakennuspaikan pinta-alaan on 0,2 ja tontille saa rakentaa enintään kaksikerroksisen rakennuksen (Kuva 2-12).



Kuva 2-12. Ote, Lamminrannan alueen rakennuskaavan laajennus. Suunnittelualueen rajausta punaisella.

Lamminrannan alueen rakennuskaavan merkinnät suunnittelualueella:

AO	Asuinpientalojen korttelialue
707	Korttelin numero
2	Rakennuspaikan numero
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun
$e = 0,2$	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde rakennuspaikan pinta-alaan

2.16 Rakennusjärjestys

Kontiolahden rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 8.6.2020 ja tullut voimaan 1.8.2020.

2.17 Pohjakartta

Asemakaavan pohjakarttana on käytetty vuonna 2017 päivitettyä Kontiolahden kunnan digitaalista pohjakarttaa. Suunnittelualueen täydennyskartoitukset on suoritettu vuonna 2022.

2.18 Kaavoituspäätös

Kontiolahden kunnanhallitus päätti 31.10.2022 § 243 käynnistää Lamminrannan asemakaavan muutoksen ja laajennuksen laatimisen.

2.19 Maapoliittinen ohjelma

Kontiolahden kunnan maapoliittisen ohjelman 2022 (kunnanvaltuusto 14.11.2022 § 58) mukaisesti maapoliitiikan tavoitteet ovat seuraavia:

- Hallittu asukasmäärän kasvu ja riittävä tonttitarjonta
- Turvallinen ja viihtyisä ympäristö
- Houkutteleva yritys ympäristö
- Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen
- Kuntatalouden tasapainottaminen
- Kuntastrategian toteuttaminen
- Kestävä kehitys ja ilmastonmuutoksen hidastaminen
- Onnistunut kaavoitus

2.20 Alueelle kaavan laadintavaiheessa tai aikaisemmin tehdyt selvitykset

Suunnittelualueella hyödynnetään jo olemassa olevia selvityksiä alueelta, joita ovat mm. seuraavat:

- Lehmon osayleiskaava, luonto- ja maisemaselvitys (FCG Suunnittelu ja tekniikka 2016)
- Kontiolahden Lehmon kaava-alueen linnustoselvitys 2010 (Parviainen 2010)
- Lehmon rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (FCG Suunnittelu ja tekniikka 2016)
- Kontiolahti, Lehmo, osayleiskaava-alueen muinaisjäännösinventointi (Mikroliitti Oy 2012)
- Joensuun kaupunki ja Kontiolahden kunta, Salpakangas-Lehmo hulevesiselvitys (Ramboll Finland Oy 2021)
- Onkilammen kaava-alue, Kontiolahti, rakennettavuusselvitys (Ramboll Finland Oy 2021)
- Lehmon osayleiskaavan liikenneselvitys (FCG Suunnittelu ja tekniikka 2021).
- Kontiolahden pyöräliikenteen ja jalankulun kehittämissuunnitelma 2040 (Ramboll Finland Oy 2021)

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Kontiolahden kunnanhallitus päätti 31.10.2022 § 243 käynnistää Lamminrannan asemakaavan muutoksen ja laajennuksen laatimisen.

3.2 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen tavoitteena on laajentaa asemakaava-aluetta asumiselle ja kaavamuutoksen myötä päivittää yhden kiinteistön osalta asemakaavaa vastaamaan paremmin asumisen tarpeisiin. Asemakaavan laajennuksessa alueelle osoitetaan pientaloasumista. Samalla kaavalla tutkitaan alueen liikenneverkkoa ja määritellään viher- ja virkistysalueet.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Asemakaavahankkeen osalliset on määritelty kaavaa varten laaditussa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 1). Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa selvitetään osallisten vaikutusmahdollisuuksia sekä asemakaavoituksen aikataulu. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko kaavatyön ajan ja sitä päivitetään tarvittaessa.

3.4 Tiedottamiskanavat ja osoitteet

Asemakaavan laadinnan eri vaiheista ilmoitetaan sanomalehti Karjalaisessa ja Pielisjokiseudussa, kunnan ilmoitustaululla, Kontiolahden kunnan internet-sivuilla (<https://www.kontiolahti.fi/vireilla->

olevat-kaavat) sekä kirjeitse alueen maanomistajille ja kunnan tiedossa oleville maan haltijoille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos sekä kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtävälle. Yhteyshenkilöt antavat myös tietoa suunnittelun etenemisestä.

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon aikana järjestettiin yleisötilaisuus, jossa esiteltiin kaavaluonnoksen materiaalit. Tilaisuudessa osallisilla oli mahdollisuus kommentoida ja arvioida kaavaratkaisua. Kommentit kerättiin ja huomioitiin kaavaehdotusvaiheessa.

Vuorovaikutuksella halutaan saavuttaa enemmän yhteistyötä ja osallistumista. Vuorovaikutuksen tavoitteena on vahvistaa osallisuutta, luottamusta ja ymmärrystä. Osallistuminen perinteisesti painottuu kaavaprosessin alkuvaiheeseen, jolloin on parhaimmat vaikutusmahdollisuudet suunnitellaan.

3.5 Suunnittelun vaiheet

3.5.1 Aloitusvaihe

Asemakaavan laadinnan vireille tulosta on kuulutettu sanomalehti Karjalaisessa ja Pielisjokiseudessa, kunnan ilmoitustaululla, Kontiolahden kunnan internet-sivuilla (<https://www.kontio-lahti.fi/vireilla-olevat-kaavat>) sekä kirjeitse alueen maanomistajille ja kunnan tiedossa oleville maan haltijoille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä 9.11.2022–9.12.2022 välisen ajan MRL 63 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti ja siitä on pyydetty kommentit kunnan sisäisiltä yhteistyötahoilta ja lausunnot ja mielipiteet osallisilta. Lausuntoihin ja mielipiteisiin on laadittu vastineet, jotka kunta hyväksyi ja asetti nähtävälle kaavan valmisteluvaiheen aineiston (kaavaluonnos) yhteydessä. OAS:a on päivitetty tarvittaessa koko kaavaprosessin ajan.

3.5.2 Valmisteluvaihe/kaavaluonnos

Asemakaavan valmisteluaineiston nähtävälle asettamisesta on kuulutettu sanomalehti Karjalaisessa ja Pielisjokiseudessa, kunnan ilmoitustaululla, Kontiolahden kunnan internet-sivuilla (<https://www.kontio-lahti.fi/vireilla-olevat-kaavat>) sekä kirjeitse alueen maanomistajille ja kunnan tiedossa oleville maan haltijoille.

Kaavan valmisteluaineisto on ollut julkisesti nähtävillä 6.2.2023–20.2.2023 välisen ajan. Kaavan valmisteluaineistosta on pyydetty kommentit kunnan sisäisiltä yhteistyötahoilta ja lausunnot ja mielipiteet osallisilta. Kuntalaiset, alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään voivat määräajassa esittää mielipiteensä aineistosta suullisesti tai kirjallisesti. Lausuntoihin ja mielipiteisiin on laadittu vastineet, jotka kunta hyväksyi ja asetti nähtävälle kaavaehdotusaineiston yhteydessä.

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon aikana järjestettiin yleisötilaisuus, jossa esiteltiin kaavaluonnos, kaavan taustaa ja tavoitteet. Tilaisuudessa osallisilla oli mahdollisuus kommentoida ja arvioida kaavaratkaisua. Kommentit kerättiin ja huomioitiin kaavaehdotusvaiheessa.

3.5.3 Ehdotusvaihe

Kaavaehdotuksen nähtävälle asettamisesta on kuulutettu sanomalehti Karjalaisessa ja Pielisjokiseudessa, kunnan ilmoitustaululla, Kontiolahden kunnan internet-sivuilla (<https://www.kontio-lahti.fi/vireilla-olevat-kaavat>) sekä kirjeitse alueen maanomistajille ja kunnan tiedossa oleville maan haltijoille.

Kaavaluonnosvaiheen jälkeen on laadittu kaavaehdotus, joka on ollut julkisesti nähtävillä 4.4.2023–4.5.2023 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta on pyydetty kommentit kuten valmisteluaineistosta ja kaavaluonnoksesta. Kuntalaisilla ja osallisilla sekä niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, on mahdollisuus tehdä muistutus ehdotuksesta nähtävillä oloaikana. Lausuntoihin ja muistutuksiin on laadittu vastineet, jotka kunta hyväksyy kaavan hyväksymisen yhteydessä.

3.5.4 Hyväksymisvaihe

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen aineistoon on tehty tarvittavat muutokset, minkä jälkeen asemakaavaehdotuksen hyväksyy kunnanhallitus. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kunnan jäsenille ja muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet.

3.6 Viranomaisyhteistyö

Kaavatyön aikana on pyydetty lausunnot kaavan eri vaiheissa yhteistyön kannalta oleellisilta viranomaisilta.

3.6.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palautteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saapui lausuntoja 11 kappaletta ja mielipiteitä kaksi kappaletta. Lausuntojen ja mielipiteiden tiivistelmät sekä niiden vastineet on esitetty selostuksen liitteessä 2.

3.7 Kaavaluonnoksen palautteet

Kaavaluonnosaineistosta saapui lausuntoja 11 kappaletta ja mielipiteitä kuusi kappaletta. Lausuntojen ja muistutusten tiivistelmät sekä niiden vastineet on esitetty selostuksen liitteessä 3.

3.8 Kaavaehdotuksen palautteet

Kaavaehdotusaineistosta saapui lausuntoja 8 kappaletta sekä yksi mielipide. Lausuntojen ja muistutuksen tiivistelmät sekä niiden vastineet on esitetty selostuksen liitteessä 6.

3.9 Ehdotusvaiheen jälkeen tehdyt muutokset

Nähtävillä olleen kaavaehdotuksen pohjalta kaavakarttaan on tehty seuraavia keskeisiä muutoksia:

- Lisätty yleismääräys 3. Asuinrakennusten korttelialueilla katuun rajoittuvat tontinosat tulee rajata pensasaidoilla sekä tonttien välirajat on aidattava.
- Ohjeellinen rakennusala ja ohjeellinen rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva -merkintöjä on siirretty hieman etelämmäksi kortteleiden 737–739 eteläisimmillä tonteilla, jotta ohjeelliset rakennusalat sijoittuvat tontin rajoista vähintään 4 m:n etäisyydelle
- Yleismääräystä 3 on päivitetty poistamalla lause: Murretun harjakaton/eritasolapekaton kattokaltevuus ei saa olla loivempi kuin 1:8.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

4.1.1 Mitoitus

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuu erillispientalojen korttelialueita (AO), lähivirkistysalueita (VL) sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET).

Kerroskorkeutta kaavassa osoitetaan enintään kaksi kerrosta. Rakennusoikeutta kaavassa osoitetaan yhteensä noin 5 432,2 k-m².

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen pinta-ala on noin 8,1 ha. Uutta asemakaavoitettua aluetta muodostuu kaavalla noin 7,7 ha.

Taulukko 2. Kaava-alueen mitoitus.

Käyttötarkoitus	Pinta-ala (ha)	Tehokkuus	Rakennusoikeus (k-m ²)
AO	0,9067	0,2	1 813,4
AO-2	1,8094	0,2	3 618,8
VL	5,0046	-	-
ET	0,0187	-	-
Yhteensä	7,7394	-	-

4.1.2 Kaavaratkaisun kuvaus

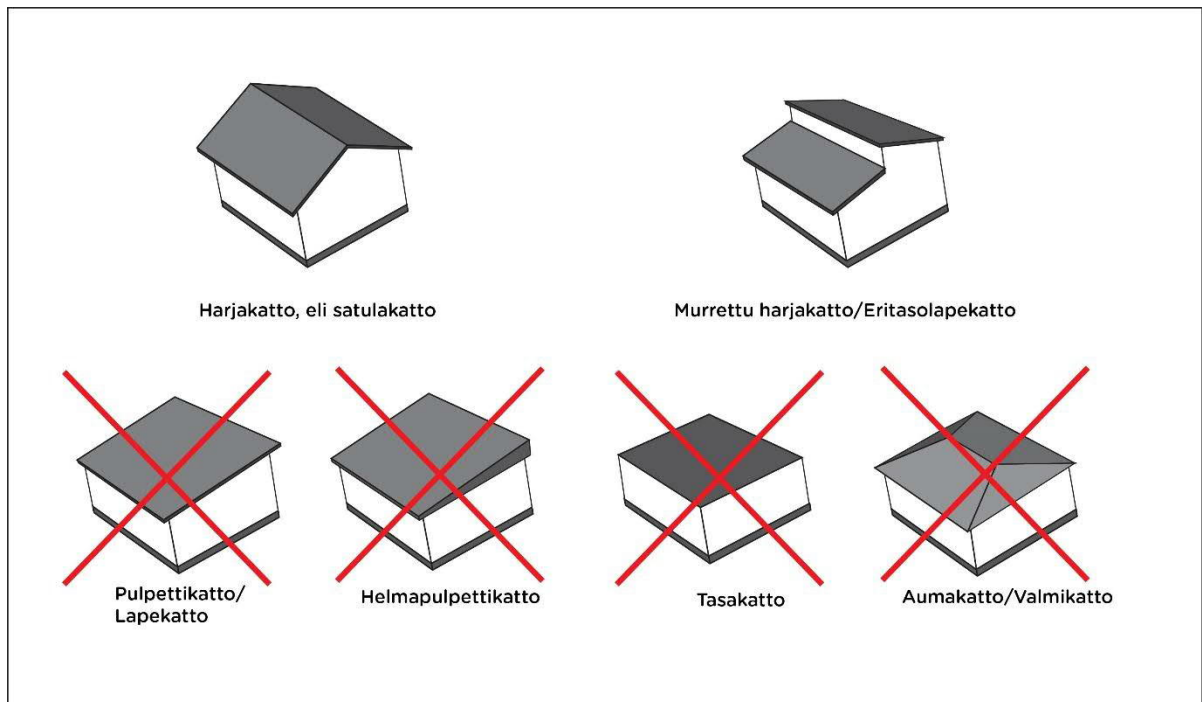
Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella täydennetään Lehmon taajamarakennetta nykyisen Lamminrannan asuinalueen eteläpuolelle. Asemakaavalla muodostuu uusi asuinalue. Asemakaavalla osoitetaan yhteensä 16 erillispientalojen tonttia.

Kaavassa osoitetaan Koivukujan ja Kanervakujan jatkaminen pohjois-eteläsuunnassa kulkuyhteytenä uusille tonteille. Kanervakujan jatkeelta osoitetaan liittymä itään jalankululle ja pyöräilylle varatulle alueen osalle, jolla sallitaan ajo kortteliin 706 muodostuvalle uudelle tontille. Kortteliin 705 ajo on yhä jatkossakin olemassa olevaa katua (Rantakuja) pitkin. Alueelle on myös osoitettu viheralueille ohjeellisia kevyenliikenteen reitistöjä.

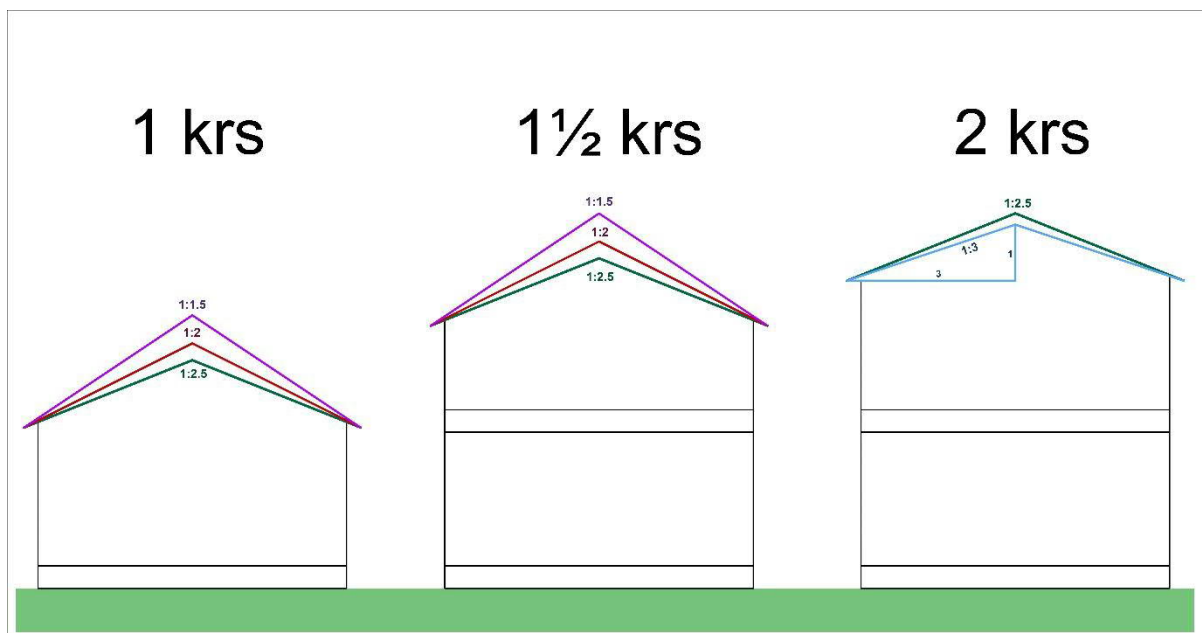
Katu- ja korttelirakenteessa on säilytetty alueelle tyypillistä pienipiirteistä taajamakuva, jossa yhteydet viheralueille ovat vahvasti läsnä. Alueen viheralueverkosto reitteineen palvelee jalankulkijoita, pyöräilijöitä ja muita ulkoilijoita.

Asemakaava-alueella tonteilla muodostuvat hulevedet tulee imeyttää tai viivyttää tontilla. Tonteilla hulevesiä on viivyttävä 1 m³/100 m² päällystettyä pintaa kohden, ja rakenteiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa. Rakenteilla tulee olla suunniteltu salaojitus ja ylivuoto. Rakennusluvan on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma. Muutoin muodostuvia hulevesiä voidaan käsitellä ja hallita lähivirkistysalueilla. Lähivirkistysalueelle on osoitettu alueen osa, jonne rakennetaan hulevesien viivytyksallas.

Kaavan yleisissä määräyksissä on esitetty asemakaava-alueella käytettävät päärakennusten kattotyypit ja kattokaltevuudet ja ne on esitetty myös tässä kaavaselostuksessa seuraavalla sivulla (Kuva 4-1, Kuva 4-2).













Kuva 4-1. Asemakaava-alueella päärakennuksissa käytettävät kattotyypit.



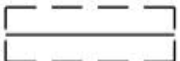

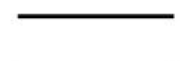

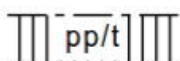
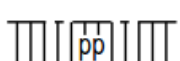
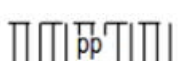

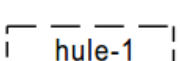
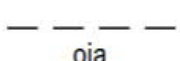
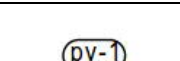


Kuva 4-2. Asemakaava-alueella päärakennuksissa käytettävät kattokaltevuudet.

4.1.3 Kaavamerkinnät ja määräykset

Taulukko 3. Kaavamerkinnät ja -määräykset.

Merkintä	Kaavamääräys
	Erillispientalojen korttelialue.
	Erillispientalojen korttelialue. Kullekin tontille saa rakentaa vain yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen.
	Lähivirkistysalue.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolelle oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
705	Korttelin numero.
5	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
KOIVUKUJA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Merkintä	Kaavamääräys
e =0.2	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusala.
	Ohjeellinen rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
	Istutettava alueen osa.
	Katu.
	Ulkoilureitti.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	Puistomuuntamo suoja-alueineen.
	Alueen osa, jonka kautta johdetaan ja viivytetään kortteli- ja katualueiden hulevesiä.
	Avo-oja.
	Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

Yleiset määräykset:

1. Asuinrakennusten korttelialueilla tulisi suosia puurakentamista.
2. Asuinrakennusten, talousrakennusten ja autokatosten vesikaton tulee olla väriltään musta tai grafiitin harmaa.
3. Asuinrakennusten korttelialueilla katuun rajoittuvat tontinosat tulee rajata pensasaidoilla sekä tonttien välirajat on aidattava.
4. Päärakennuksessa tulee olla harjakatto tai murrettu harjakatto/eritasolapekatto. Harjakaton kattokaltevuuden tulee olla täysin kaksikerroksisissa rakennuksissa 1:3-1:2,5, puoli-toistakerroksisissa ja yksikerroksisissa 1:2,5-1:1,5.
5. Päärakennus tulee sijoittaa vähintään 6 m:n etäisyydelle katualueesta ja muista tontin rajoista vähintään 4 m:n etäisyydelle. Talousrakennus vähintään 4m:n etäisyydelle naapurin rajasta ja vähintään 2 m:n etäisyydelle puistoista ellei kaavassa ole toisin osoitettu.
6. Erillispientalojen korttelialueella on varattava 2 autopaikkaa asuntoa kohti.
7. Maaperän olosuhteet on selvitettävä tonttikohtaisesti kairaamalla. Rakennusten perustamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota haastaviin olosuhteisiin sekä pohjaveden että maaperän osalta. Rakennusten perustustaso tulee määrittellä rakennuskohtaisesti perustamistaparatkaisun perusteella, jossa tulee mm. huomioida salaojien sijoittaminen vallitsevan pohjavesipinnan yläpuolelle. Kellarirakenteita ei alueelle saa rakentaa.
8. Hulevesiä on viivytettävä tonteilla 1 m³/100 m² läpäisemätöntä pintaa. Rakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa ja niillä tulee olla suunniteltu salaojitus ja ylivuoto. Rakennuslupaun tulee sisältyä hulevesien hallintasuunnitelma.
9. Korttelit 705 ja 706 sijoittuvat Lamminrannan kyläkuvallisesti arvokkaalle jälleenrakennuskauden asuinalueelle, jossa arvokasta jälleenrakennuskauden rakennuskantaa ja katunäkymiä vaalitaan. Uudis- ja korjausrakentaminen tulee sopeuttaa kyläkuvaan ja rakennusperinteeseen. Uudisrakennusten tulee sopeutua etenkin massoittelultaan ja sijoittelultaan ympäristön rakennuksiin. Ennen rakennusta tai sen ympäristöä merkittävästi muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.

4.2 Nimistö

Koivukuja ja Kanervakuja säilyvät alueen kokoojakatuna, niin kuin niiden alkuosat on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa.

5. ASEMAKAAVAN VAIKUTUKSET

Asemakaavan muutoksen toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain sekä -asetuksen (MRL 9 § ja MRA 1 §) mukaisesti. Laadittavana olevan asemakaavan muutoksen ja laajennuksen arvioitavat vaikutukset painottuvat seuraaviin asiakokonaisuuksiin:

- Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- Kuntakuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- Elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen.

Arviointi perustuu alueelta käytössä oleviin perustietoihin, maastokäynteihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin sekä lausuntoihin ja palautteisiin. Suunnitelman toteuttamisen vaikutukset nykytilanteeseen arvioivat kaavan laatija ja muut asiantuntijat kaavan valmistelun yhteydessä.

5.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavan laajennus täydentää olemassa olevaa taajamarakennetta ja yhtyy liikenteellisesti olemassa olevaa tieverkostoon.

Taajamarakenteen täydentäminen parantaa olemassa olevan katuverkoston hyödynnettävyyttä lisäämällä sen käyttöastetta ja tukee palvelujen järjestämistä ja saavutettavuutta, kun palvelujen käyttäjiä on jatkossa enemmän uuden asuinalueen rakentuessa. Alueen täydentyminen palvelee siten myös olemassa olevaa asutusta. Väestömäärän kasvu tukee julkisten palvelujen säilymistä Lehmon alueella sekä antaa mahdollisuuden kehittää aluetta niin taajamakeskuksena kuin osana Joensuun kaupunkiseutua.

5.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

Suunnittelualue on pääosin puustoista, ojitettua suoaluetta. Suunnittelualueella ei sijaitse luonnonsuojelualueita, luonnonsuojeluohjelmiin kuuluvia alueita tai Natura 2000 -verkoston kohteita. Alueella ei sijaitse metsälain 10 § mukaisia erityisen arvokkaita elinympäristöjä, vesilain 2. luvun 11 § mukaisia kohteita eikä luonnonsuojelulain 29 §:ssä mainittuja suojeltuja luontotyyppisiä. Suunnittelualueelta ei ole tiedossa luontodirektiivin IV(a) -liitteen tiukasti suojeltujen tai uhanalaisten lajien havaintoja. Kaavalla ei ole luonnonsuojelualueisiin tai lailla suojeltuihin luontokohteisiin kohdistuvia vaikutuksia eikä kaava heikennä tiedossa olevien luontodirektiivin IV(a) -liitteen lajien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja.

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä sen itäpuolella sijaitsee Onkilampi, jolla on tunnistettu olevan erityisesti linnustoon liittyviä luontoarvoja. Asemakaavassa uutta infra- ja asuinrakentamista ei ole sijoitettu rannan läheisyyteen. Onkilammen veden laadusta huolehditaan kaava-alueen hulevesiratkaisuilla, joilla on pyritty mahdollisimman kestävään ratkaisuun.

Asemakaava rakentuu pientaloalueiden ympärille muodostuvista virkistysalueista ja -käytävistä, jotka mahdollistavat alueen viherrakenteen yhtenäisyyden ja ekologisten käytävien katkeamattomuuden.

5.3 Vaikutukset pohjaveteen ja hulevesiin

Suunnittelualue sijoittuu pieniltä osin pohjavesialueelle alueen itä- ja pohjoisosista. Pohjavesiä pyritään suojelemaan ennen kaikkea siten, ettei rakentamista pohjavesialueille lisätä. Itäosassa, uuden asemakaavan alueella, pohjavesialueelle sijoittuu jo rakentuneesta tontista vain pieni osa korttelin 705 tontin 4 rakennusosalasta, jolle ei nykyisin sijoitu rakennuksia. Pohjoisosissa pohjavesialueelle sijoittuva tontti 4 korttelissa 706 on jo rakentunut eikä kaavalla mahdollisteta tontille nykyistä suurempaa rakennusoikeutta. Kaavassa on annettu määräys hulevesien viivyttämisestä tonteilla ja muuten muodostuvia hulevesiä voidaan käsitellä rakenteellisesti lähivirkistysalueilla. Kaavaratkaisulla ei muuteta vesien luontaisia virtausreittejä.

5.4 Vaikutukset maisemaan ja rakennettuun ympäristöön

Kaava-alueen nykyinen suurimmaksi osaksi puustoinen alue tulee osin muuttumaan asuinalueeksi. Asuinympäristö täydentää Lehmon taajamarakennetta ja jatkaa alueen muuttumista rakennetuksi ympäristöksi. Uuden kaava-alueen vielä rakentumattomat tontit sijoittuvat lähimmillään noin 200 m etäisyydelle maisema-, luonto- ja virkistyskäyttöarvoiltaan merkittävästä Onkilammesta. Uusi rakentaminen ei tule muuttamaan Onkilammen maiseman luonnetta tai sen arvoja sijoituessaan melko etäälle ja säilyvän metsäalueen taakse Onkilammesta. Onkilammen rantaan sijoittuu vain nykyinen olemassa olevan rakennuspaikka, joka on kaavassa osoitettu korttelin 705 tontiksi 4. Kyseisen tontin Onkilampeen rajoittuvalle tontin osalle on merkitty istutettava alueen osa, joka estää rakentamisen sijoittamisen rannan lähelle. Istutettava alueen osa rajautuu tontilla vastaavalle etäisyydelle kuin sen pohjoispuolella voimassa olevan asemakaavan tontilla.

Kaavaratkaisussa on pyritty väylien muotoilussa ja korttelien mitoituksessa huomioimaan alueen pienipiirteisyys. Suuria, mittakaavaltaan olemassa olevasta ympäristöstä poikkeavia, kaupunkimaisia rakenteita ja tiloja on pyritty välttämään. Asemakaavaratkaisussa on huomioitu osayleiskaavaa varten laaditussa rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnissa tunnistettu jälleenrakennuskauden rakennuskannan arvokkuus ja pyritty sopeuttamaan uusi rakentaminen ympäristöön niin, että muodostuva kokonaisuus on yhtenäinen ja sopusuhtainen. Kaavalla muodostuvien nykyisin rakentamattomien korttelien rakennetta ohjataan kaavassa yhtenäiseksi mm. yhtenäisen harjansuunnan, kattokaltevuuden ja kattoväriyksen suhteen.

Asuinkorttelialueita reunustavat lähivirkistysalueet edistävät vihreän ympäristön säilymistä ja kehittämistä kaava-alueella. Myös erillispientalojen kortteleissa ohjataan kasvullisen pinnan säilyttämiseen. Kaavassa on määrätty nykyisin rakentamattomien korttelien tontin rajoille istutettavat alueen osat. Kyseisillä alueilla on hyvä säilyttää nykyistä kasvillisuutta, jota voi täydentää istutuksin.

5.5 Sosiaaliset vaikutukset

Asemakaavan myötä rakentamaton alue täydentyy uudella asuinrakentamisella ja muuttuu taajamaisemmaksi ympäristöksi. Asemakaavassa ei esitetä sellaista maankäyttöä, joka heikentäisi lähialueiden nykyisten asukkaiden elinympäristön turvallisuutta tai terveellisyttä. Uudet katualueet liittyvät nykyiseen katuverkostoon. Uudet tonttikadut eivät mahdollista läpiajoliikennettä asuinalueen sisällä, mikä edistää alueen liikenneturvallisuutta. Kaavaratkaisu perustuu asuinkortteleita ympäröiviin lähivirkistysalueisiin, mikä lisää asuinalueiden viihtyisyyttä ja kannustaa turvalliseen ja terveelliseen liikkumiseen. Suurimmat haittavaikutukset lähiympäristöön muodostuvat vähäisestä liikennejärjestelyjen muutoksesta ja vähäisestä liikenteen määrän kasvusta, joka lisää nykyistä melutasoa alueella erityisesti rakentamisen aikana. Kaavaratkaisu säilyttää nykyisen Onkilammen ympäri kiertävän luontopolun pääosin samalla sijainnillaan.

5.6 Liikenteelliset vaikutukset

Lamminrannan asemakaavan muutokselle ja laajenukselle on laskettu liikennetuotos valtakunnallisen ohjeen (Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa, Ympäristöministeriö, Suomen ympäristö 27/2008) perusteella. Siinä asukas- tai vaihtoehtoisesti kerrosneliömäärän perusteella arvioidaan maankäytön synnyttämien matkojen määrä. Ohjeen perusteella voidaan myös arvioida, mikä on kulkutapajakauma eli mikä osuus matkoista tehdään henkilöautolla, joukkoliikenteellä, pyörällä tai kävellen. Kulkutapajakaumat ovat eri tyyppisiä Suomen eri osissa ja ne riippuvat myös, miten lähellä keskustaa tarkasteltava alue on.

Asemakaavassa esitetyjen AO- ja AO-2 korttelialueiden perusteella uuden autoliikenteen määrä Lammintiellä Koivukujan liittymän länsipuolella on keskimäärin noin 80 ajoneuvoa vuorokaudessa (KVL). Nykyisen liikenteen määrä samoilla periaatteilla arvioiden on suuruusluokkaa 180 ajoneuvoa, eli yhteensä tulevaisuudessa liikennemäärä on noin 260 ajoneuvoa. Suurin osa liikenteestä on henkilöautoilua, mutta muutamia isompia autoja, esimerkiksi jäte- ja muita huoltoautoja, liikkuu kadulla viikoittain. Uusi liikenne jakaantuu uusien tonttien suhteessa läheisille tonttikaduille. Liikenteen kasvu nykytilanteeseen verrattuna on suhteellisesti suurta, mutta se johtuu nykyliikenteen vähyydestä, ja liikennemäärät ovat edelleen tavanomainen tontti- ja kokoojakaduille.

Asemakaavan ja lähialueen liikenneverkossa Lammintien voidaan katsoa olevan kokoojakatu, muiden katujen ollessa tonttikatuja. Lamminrannan alueen nopeusrajoitus on 30 km/h ja kadut on valaistu. Tonttikatujen ohjeellinen maksimipituus on noin 300 metriä tiiviisti rakennetulla alueella. Tonttikatujen katualueen leveys mahdollistaa nykyistä leveämmät ajoradat. Kaduilla ja tasa-arvoisissa katuliittymissä pyritään varmistamaan vähintään autojen pysähtymisnäkemä. Se

on 30 km/h -nopeusrajoitusalueella 25 metriä ja usein katuverkolla tasa-arvoisissa liittymissä hyväksytään lyhyemmät näkemät. Kaavan toteutusvaiheessa on syytä myös varmistaa, että katuliittymien näkemäalueet ovat kaavan mukaiset.

Lammintien varressa on jalankulku- ja pyörätie noin 300 metrin matkalla. Uudessa asemakaavassa on esitetty jalankulku- ja pyörätie tonttikatuihin nähden poikkisuunnassa ja väylä liittyy olemassa olevan asemakaavan väylästä. Liikennemäärien ja uusien pyöräliikenteen ja jalankulun suunnitteluohjeiden perusteella nykyiset ja kaavassa esitetyt jalankulku- ja pyörätiet ovat riittävät.

Lähimmät joukkoliikenteen pysäkit säilyvät Vanhalla Nurmeksentiellä.

5.7 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaava-alueelle tai sen lähiympäristöön ei sijoitu sellaista toimintaa, joka vaikuttaisi heikentävästi alueen ympäristöön ja sen asumis- ja käyttöedellytyksiin.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Asemakaavan toteutusta seurataan rakennuslupamenettelyn yhteydessä

Oulussa 10. päivänä toukokuuta 2023

Ramboll Finland Oy
IA FI/ Land Use



Elina Nissinen
projektipäällikkö



Sonja Semeri
maankäytön asiantuntija

7. YHTEYSTIEDOT

KAAVOITUSVIRANOMAINEN:	Yhteyshenkilö:
Kontiolahden kunta Keskuskatu 8 81100 Kontiolahti	Maankäyttöpäällikkö Marja-Liisa Sykkö puh. 0400 491 791 sähköposti: marja-liisa.sykk@kontiolahti.fi

KAAVAN LAATIVA KONSULTTI:	Yhteyshenkilöt:
Ramboll Finland Oy Kiviharjunlenkki 1 A 90220 Oulu	Projektipäällikkö Elina Nissinen puh. 044 493 7626 sähköposti: elina.nissinen@ramboll.fi
	Varaprojektipäällikkö, laadunvarmistus Sonja Semeri puh. 040 630 3931 sähköposti: sonja.semeri@ramboll.fi

8. LÄHTEET

- Joensuun kaupunki ja Kontiolahden kunta, Salpakangas-Lehmo hulevesiselvitys* (2021). Ramboll Finland Oy. 28 s.
- Kontiolahden pyöräliikenteen ja jalankulun kehittämissuunnitelma 2040* (2021). Ramboll Finland Oy. 59 s.
- Kontiolahti, Lehmo, osayleiskaava-alueen muinaisjäännösinventointi* (2012). Mikroliitti Oy. 35 s.
- Kuntien avainluvut (2023). Tilastokeskus. <https://pxdata.stat.fi/PxWeb/pxweb/fi/Kuntien_avainluvut/Kuntien_avainluvut_2021/>
- Lehmo (2022). Pohjois-Karjalan Kylät ry. <<https://kylat.fi/p/272/lehmo>>
- Lehmon osayleiskaava, luonto- ja maisemaselvitys* (2016). FCG Suunnittelu ja tekniikka. 64 s.
- Lehmon osayleiskaavan liikenneselvitys* (2021). FCG Suunnittelu ja tekniikka. 29 s.
- Lehmon rakennetun kulttuuriympäristön selvitys* (2016). FCG Suunnittelu ja tekniikka. 107 s.
- Maankäyttö- ja rakennusasetus 985/1999*
- Maankäyttö- ja rakennuslaki 132/1999*
- Maisemanhoito. Maisema-alue työryhmän mietintö I (1992). Mietintö 66/1992. Ympäristöministeriö, ympäristönsuojeluosasto. Painatuskeskus Oy, Helsinki 1993. <<http://hdl.handle.net/10138/29082>>
- Onkilammen kaava-alue, Kontiolahti, rakennettavuusselvitys* (2021). Ramboll Finland Oy. 13 s.
- Parviainen, A. (2010). *Kontiolahden Lehmon kaava-alueen linnustoseelvitys 2010*. 8 s.
- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (2018). Ympäristöhallinnon yhteinen verkkopalvelu. <https://www.ymparisto.fi/fi-fi/elinymparisto_ja_kaavoitus/maankayton_suunnittelujarjestelma/Valtakunnalliset_alueidenkayttalueidenkayttotavoitteet>
- Valtioneuvoston päätös melutason ohjeistuksesta 993/1992

Asiakirjatyyppi

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Päivämäärä

Päivitetty 10.5.2023

KONTIOLAHDEN KUNTA

LAMMINRANNAN

ASEMAKAAVAN MUUTOS

JÄ LAAJENNUS



**KONTIOLAHDEN KUNTA
LAMMINRANNAN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS**

Päivämäärä **2023/05/10**
Laatija **Elina Nissinen**
Tarkastaja **Henna Leppänen**
Kuvaus **Lamminrannan asemakaavan muutos ja laajennus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**
Viite **1510073580**

Ramboll
PL 25
Itsehallintokuja 3
02601 ESPOO

P +358 20 755 611
F +358 20 755 6201
<https://fi.ramboll.com>

SISÄLTÖ

1.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoitus	2
2.	Suunnittelualue	2
3.	Nykytilanne ja tavoitteet	3
4.	Suunnittelun lähtökohdat	3
5.1	Kaavoituspäätös	3
5.2	Maapoliittinen ohjelma	3
4.3	Kaavoitustilanne	4
4.3.1	Maakuntakaava	4
4.3.2	Yleiskaavat	6
4.3.3	Asemakaava	10
5.	Selvitykset	10
6.	Arvioitavat vaikutukset	11
7.	Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	11
8.	Kaavoituksen alustava aikataulu	12
9.	Tiedottaminen, osallistuminen ja vuorovaikutus	12
10.	Yhteystiedot	14

1. OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMAN TARKOITUS

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan laaditaan asemakaavasta tai asemakaavan muutoksesta osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa kuvataan osallisten osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyä sekä kaavan vaikutusten arviointia (MRL 63 §).

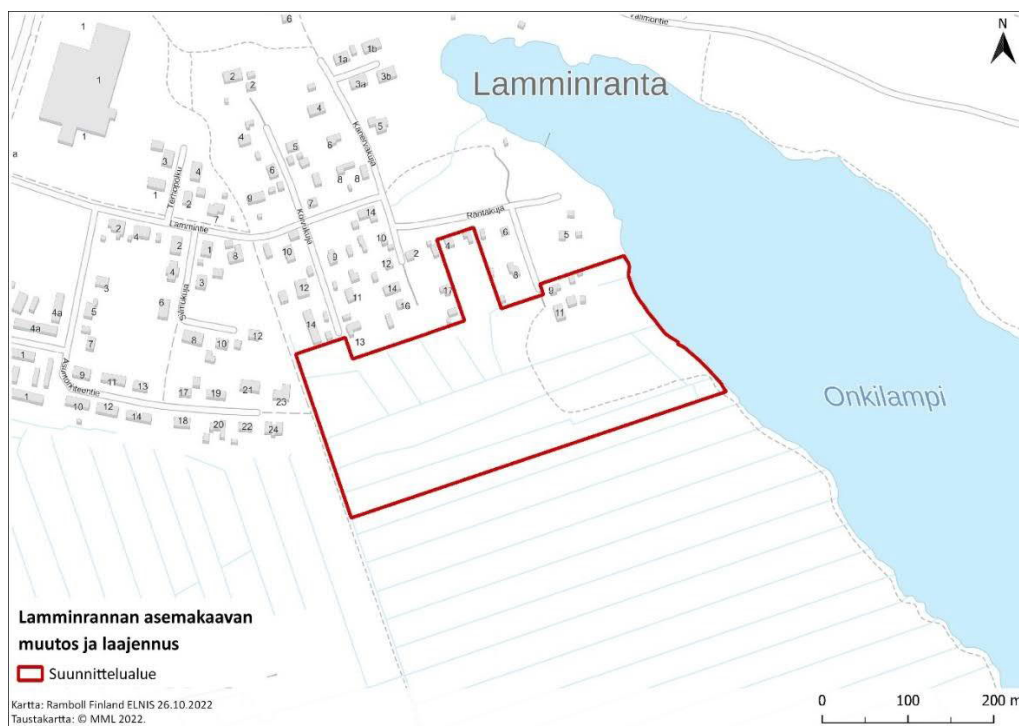
Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoituksena on mm. kertoa miksi kaava laaditaan, miten kaavoitus etenee ja miten kaavan laadintaan voi osallistua ja vaikuttaa. Suunnitelmaa (OAS) voidaan täydentää kaavoitustyön aikana. Mieli-pide osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tulee esittää kirjallisesti viimeistään ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville.

2. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Kontiolahden kunnan Lamminrannan alueella, lähellä Joensuun kaupungin rajaa (Kuva 2-1). Suunnittelualue rajautuu lännestä ja pohjoisesta toteutuneisiin asuinalueisiin ja idästä Onkilampeen. Etelästä suunnittelualue rajautuu Lehmonsuohon. Suunnittelualueen yhdellä kiinteistöllä on voimassa Lamminrannan alueen rakennuskaavan laajennus (hyväksytty Kontiolahden kunnanvaltuustossa 11.12.1995 § 79). Suunnittelualueen pinta-ala on noin 8,1 hehtaaria.

Suunnittelualue käsittää seuraavat kiinteistöt:

- 276-404-21-156
- 276-404-21-51
- 276-404-21-100
- 276-404-21-32



Kuva 2-1. Suunnittelualueen sijainti.

3. NYKYTILANNE JA TAVOITTEET

Suunnittelualue on pääosin rakentumatonta ja asemakaavoittamatonta. Asemakaavoitettu kiinteistö 276-404-21-32 on toteutunut voimassaolevan kaavan mukaisesti. Kaavan laatimisen tarkoituksena on laajentaa asemakaava-aluetta asumiselle ja kaavamuutoksen myötä päivittää yhden kiinteistön osalta asemakaavaa vastaamaan paremmin asumisen tarpeisiin.

Suunnittelualueen asemakaavan laajennuksessa tullaan osoittamaan alueelle asumista sekä virkistysalueita. Alueelle on tehty rakennettavuusselvitys vuonna 2021. Asemakaavan laadinnan tavoitteena on löytää kaavalliset keinot (aluetarpeet, kaavamääräykset ja -merkinnät) alueen toteuttamiseen. Asemakaavassa tarkastellaan myös alueen katuyhteydet. Alueelle suunnitellaan kunnallistekniikan peruskorjausta ja samassa yhteydessä Koivukujan sekä Kanervakujan jatkaminen olisi käytännöllistä toteuttaa.

4. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

5.1 Kaavoituspäätös

Kontiolahden kunnanhallitus on päättänyt käynnistää Lamminrannan asemakaavan muutoksen ja laajennuksen laatimisen 31.10.2022 § 243.

5.2 Maapoliittinen ohjelma

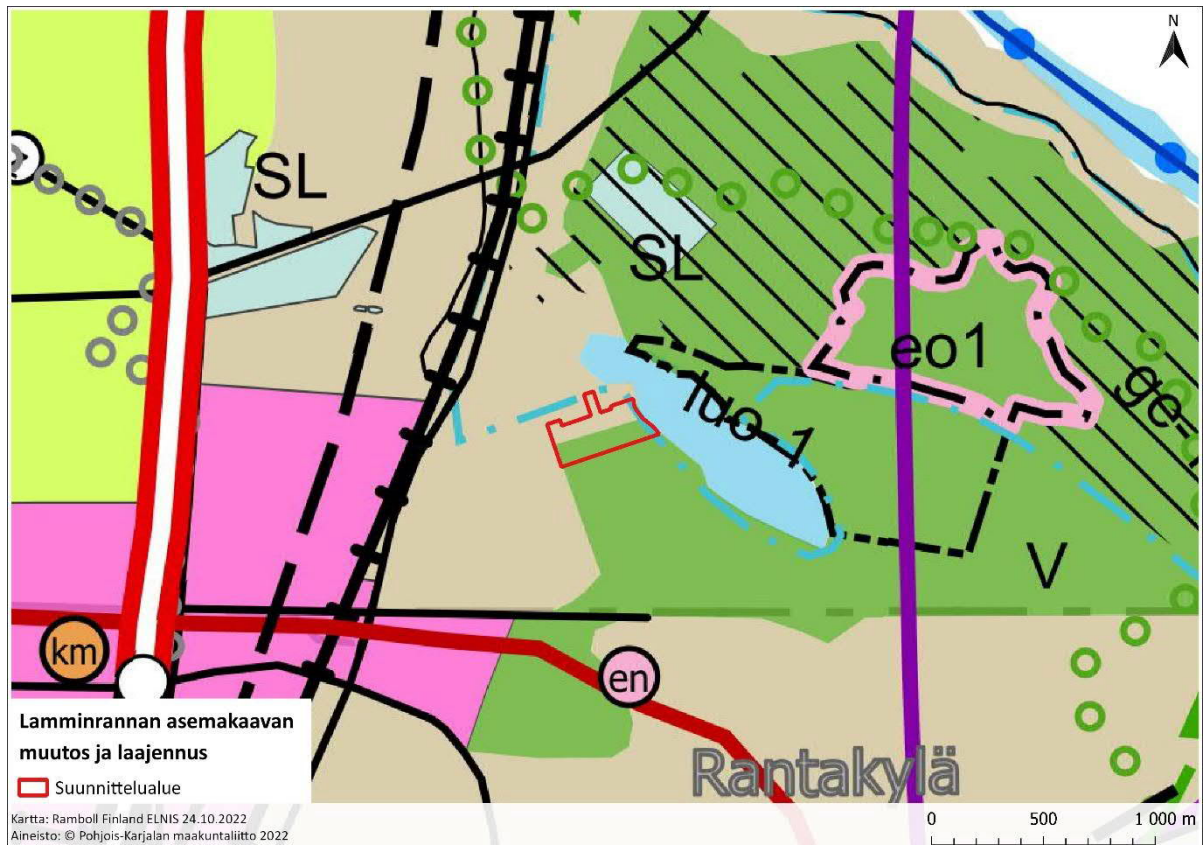
Kontiolahden kunnan maapoliittisen ohjelman 2022 (kunnanvaltuusto 14.11.2022 § 58) mukaisesti maapolitiikan tavoitteet ovat seuraavia:

- Hallittu asukasmäärän kasvu ja riittävä tonttitarjonta
- Turvallinen ja viihtyisä ympäristö
- Houkutteleva yritys ympäristö
- Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen
- Kuntatalouden tasapainottaminen
- Kuntastrategian toteuttaminen
- Kestävä kehitys ja ilmastonmuutoksen hidastaminen
- Onnistunut kaavoitus

4.3 Kaavoitustilanne

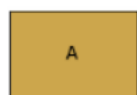
4.3.1 Maakuntakaava

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 hyväksyttiin maakuntavaltuuston kokouksessa 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 kokonaismaakuntakaava (Kuva 4-1).



Kuva 4-1. Ote, Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040. Suunnittelualueen rajaus punaisella.

Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 2040 merkinnät suunnittelualueella:



Taajamatoimintojen alueet

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.

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.

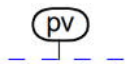


Virkistysalue

Virkistysaluemerkinnällä osoitetaan maakunnallisesti ja seudullisesti merkittäviä, viherverkon kannalta erityisen tärkeitä ulkoilu-, retkeily- ja virkistysalueita sekä Kontiorannan ampumahiihtostadionin alue. Maakuntakaavan yleispiirteisyydestä johtuen virkistysalueilla voi sijaita olemassa olevia asuin- ja vapaa-ajan asuntorakennuspaikkoja. Alueilla on voimassa MRL:n 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus, pois lukien Kontiorannan ampumahiihtostadionin sekä Ruunaan alue, joissa on oma rakentamismääräys. Virkistyskohdemerkinnällä osoitetaan vähintään seudullisesti merkittäviä virkistys- ja/tai luontomatkailun sekä olemassa olevia että kehitettäviä kohteita. Virkistyskohteilla on voimassa MRL:n 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

Suunnittelumääräys

Alueen maankäyttöä suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen virkistyskäytön ja/tai luontomatkailun kehittämiseen sekä ympäristöarvojen säilymiseen viherverkon kokonaisuus huomioiden. Yksityiskohtaisemmassa alueidenkäytön suunnittelussa on luotava edellytyksiä seudullisten virkistyskäytön verkostojen toteutumiselle sekä ottaa huomioon alueen liittyminen maakunnalliseen ulkoilureittiverkoston.



Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue

Merkinnällä osoitetaan tärkeät tai vedenhankintaan soveltuvat pohjavesialueet.

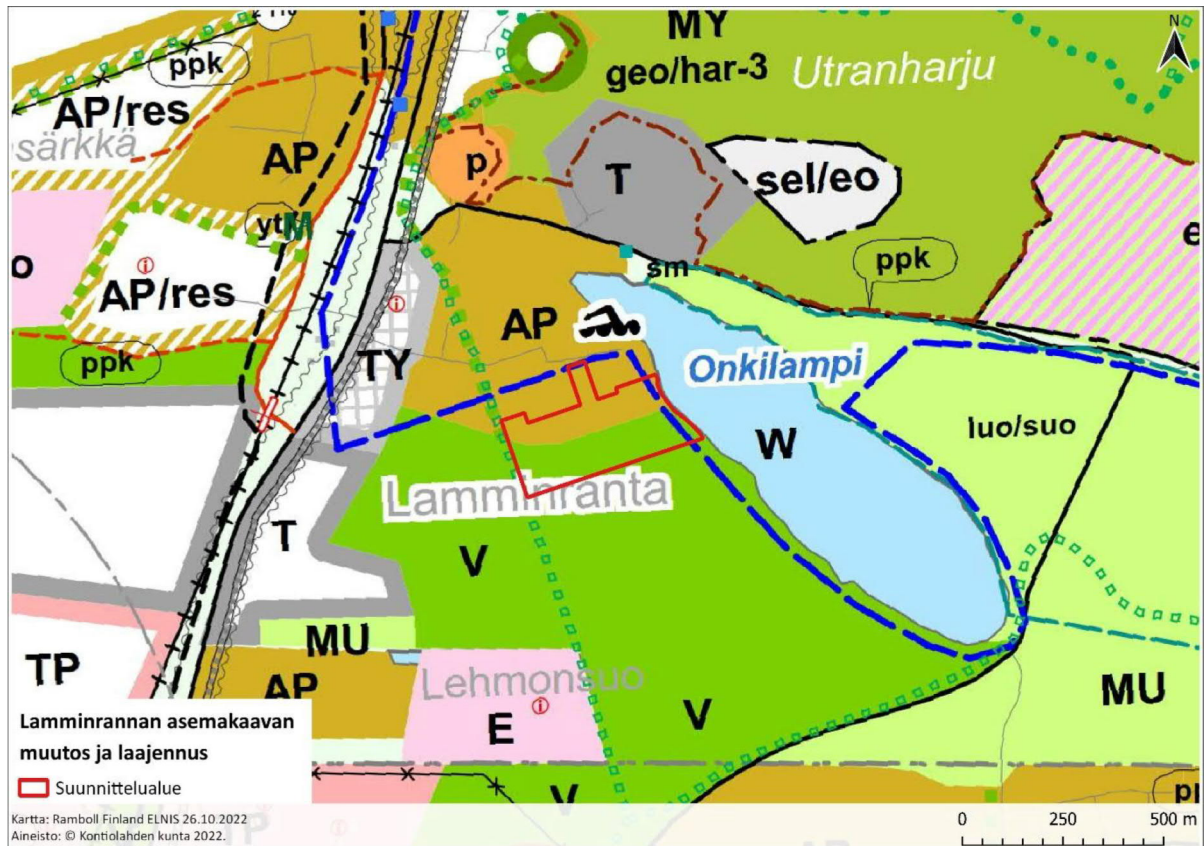
Suunnittelumääräys

Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden määrää tai laatua.

4.3.2 Yleiskaavat

Joensuun seudun yleiskaava 2020

Kontiolahdella on voimassa viiden kunnan yhteistyönä laadittu oikeusvaikutteinen Joensuun seudun yleiskaava 2020, joka on hyväksytty seutuvaltuustossa 2.12.2008 § 12 (Kuva 4-2).



Kuva 4-2. Ote, Joensuun seudun yleiskaava 2020. Suunnittelualueen rajaus punaisella.

Joensuun seudun yleiskaavan 2020 merkinnät suunnittelualueella:

- AP** **Pientalovaltainen asuuntoalue**
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.



Virkistysalue

Merkinnällä osoitetaan rakennettujen ja asemakaavoittavaksi tarkoitettujen alueiden välittömässä läheisyydessä sijaitsevat merkittävät yhtenäiset alueet, jotka on tarkoitettu päivittäiseen ulkoiluun, virkistykseen, leikkiin ja luonnon kokemiseen.



Pohjavesialue

Vedenhankinnan kannalta tärkeä (1.lk) pohjavesialue

Suunnittelumääräys:

Pohjavesien muodostumisalueille ei saa sijoittaa sellaisia toimintoja, jotka aiheuttavat pohjavesien pilaantumiseriskin.

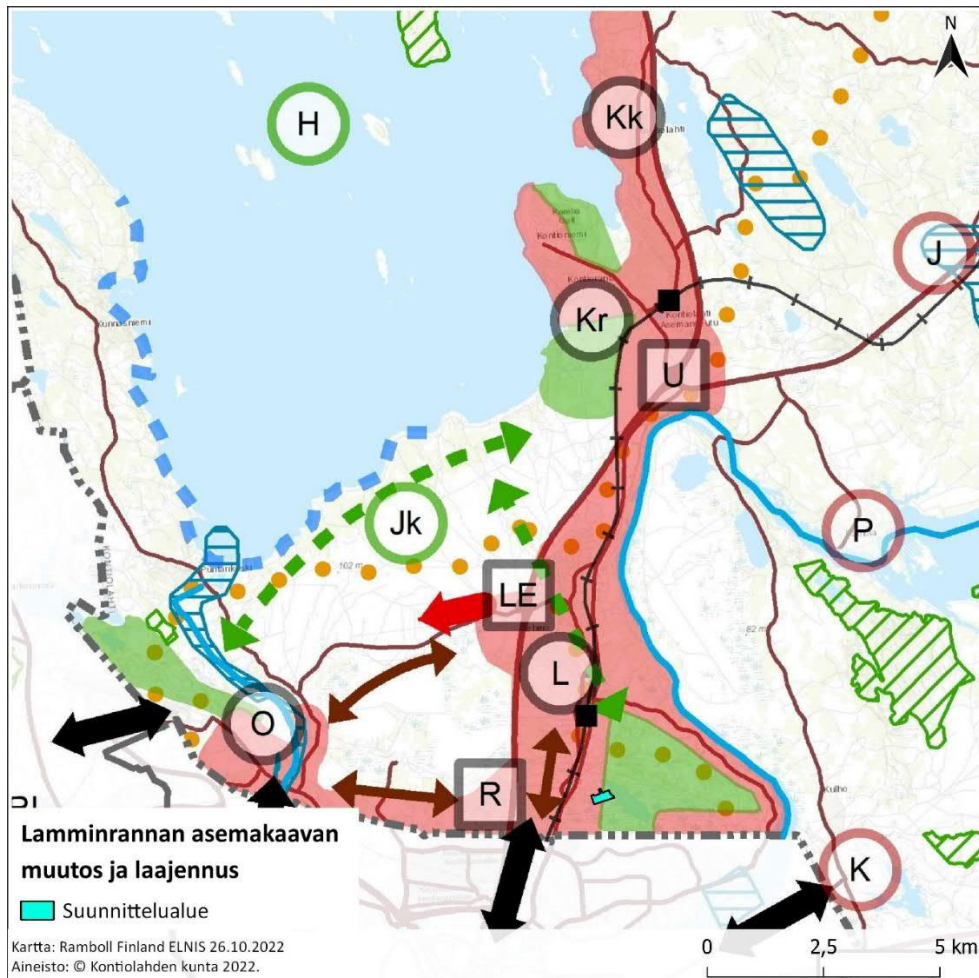


Ohjeellinen ulkoilureitti

Merkinnällä osoitetaan laajempia kuin paikallisia tarpeita palvelevia viheralueita yhdistäviä keskeisiä ulkoilureittejä.

Strateginen yleiskaava 2040

Kontiolahden kunta on laatinut strategisen yleiskaavan 2040, joka on voimassa samanaikaisesti aluekohtaisten osayleiskaavojen kanssa ja oikeusvaikutteinen vain kehittämiskohteiden osalta. Kaava on hyväksytty Kontiolahden kunnanvaltuustossa 10.6.2019 § 26 (Kuva 4-3).



Kuva 4-3. Ote, Kontiolahden strateginen yleiskaava 2040. Suunnittelualueen raja sinivihreällä.

Strategisen yleiskaavan 2040 merkinnät suunnittelualueella:



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.

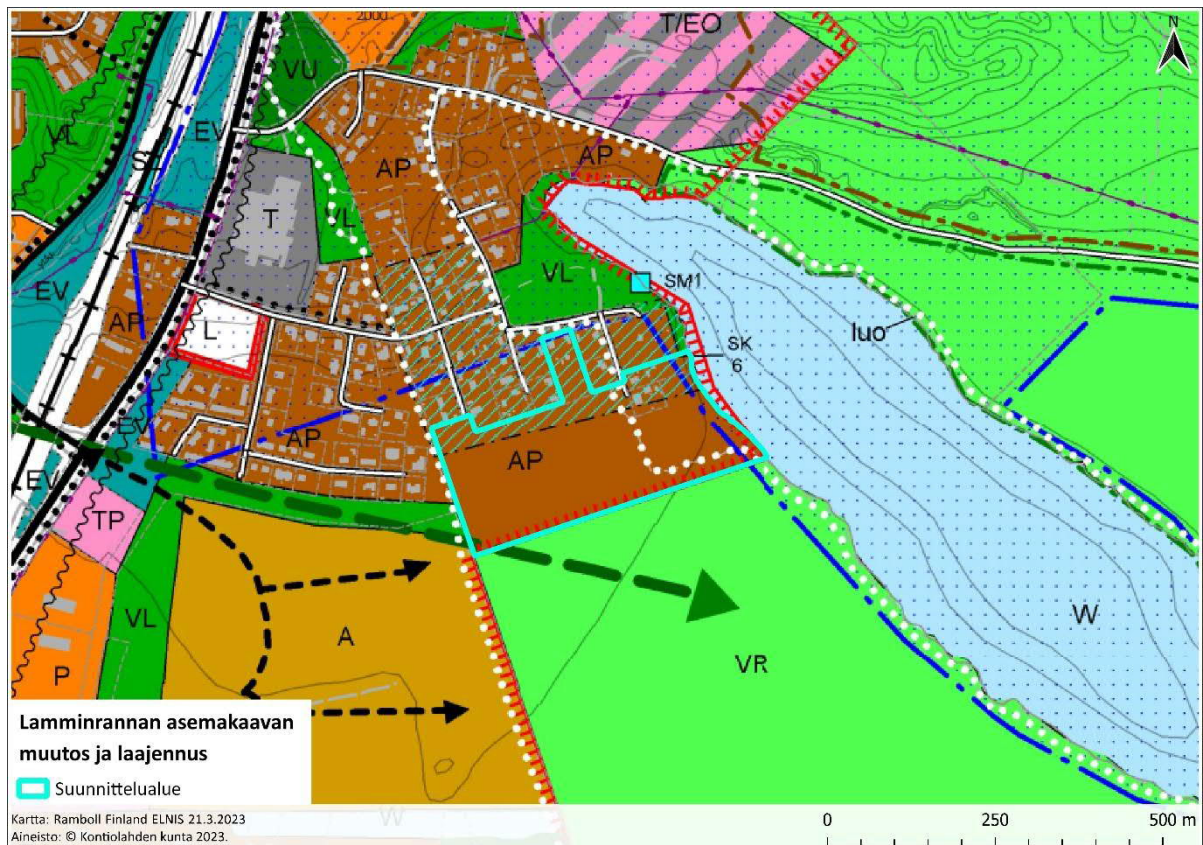


Retkeily- ja virkistysalueet sekä -kohteet

Alueellisesti merkittävät retkeily- ja virkistysalueet ja -kohteet.

Lehmon osayleiskaava

Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä on vireillä oikeusvaikutteisen Lehmon osayleiskaavan laatiminen. Osayleiskaava on tullut vireille Kontiolahden kunnanhallituksen päätöksellä 15.3.2010 § 86. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 10.9.–12.10.2020 välisen ajan. Kaava eteni keväällä 2021 hyväksymiskäsittelyyn. Kunnanvaltuusto päätti 24.5.2021 osayleiskaavan palauttamisesta jatkokäsittelyyn, jossa tarkastellaan tarkemmin Lehmon alueen liikennejärjestelyjä. Kaava on asetettu uudelleen ehdotuksena nähtäville 2.5.–12.6.2023 väliseksi ajaksi (Kuva 4-4).



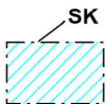
Kuva 4-4. Ote, Lehmon tarkistettu osayleiskaavaehdotus. Suunnittelualueen rajaus sinivihreällä.

Lehmon osayleiskaavan kaavaehdotuksen merkinnät suunnittelualueella:



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.



Kyläkuvallisesti arvokas vanhan maatilan pihapiiri tai 1900-luvun alun tai jälleenrakennuskauden asuinalue

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.



Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue

Alueella on kielletty pohjaveden laatua ja määrää vaarantavat sekä maaperää pilaavat toimenpiteet.



Tonttikatu/pääsytie



Uusi tieyhteystarve



Ohjeellinen ulkoilureitti

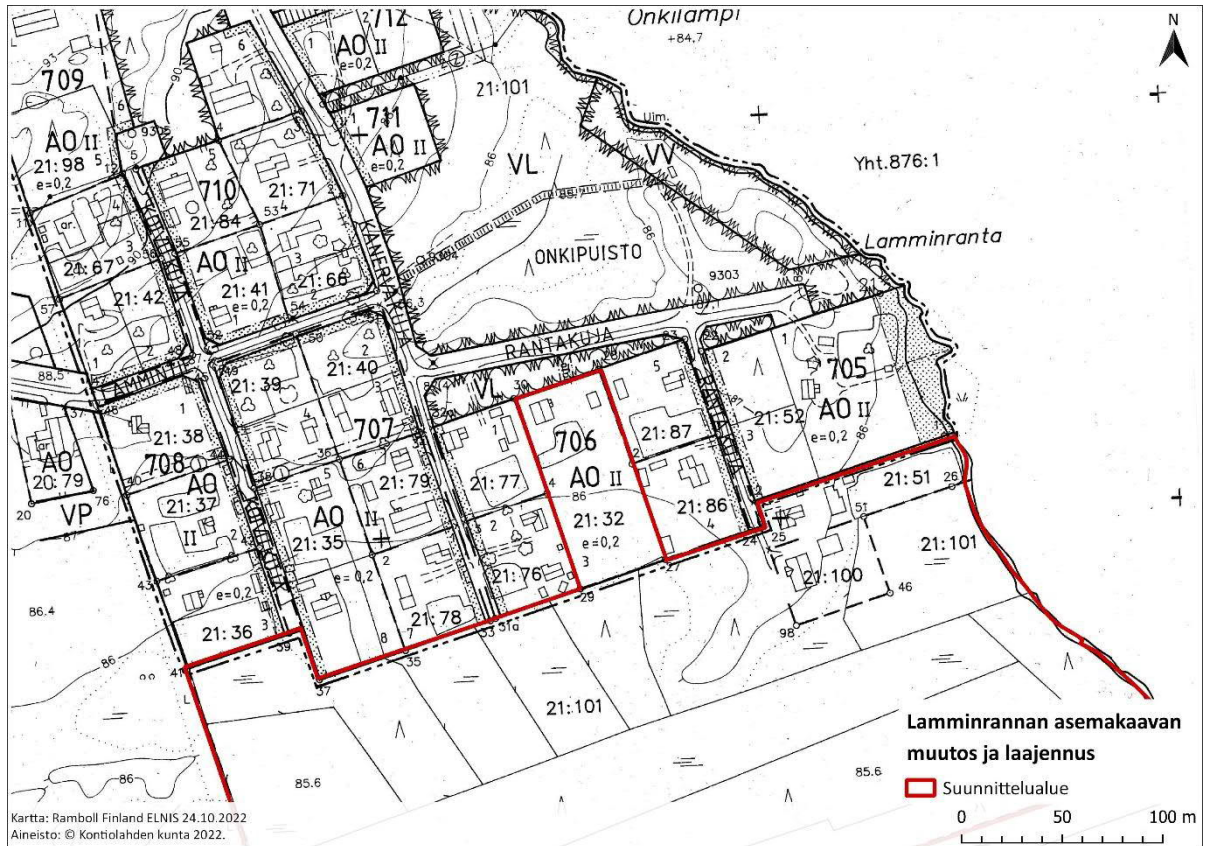


Viheryhteystarve

Viheryhteys toimii virkistysyhteytenä ja ekologisena käytävänä. Tämä on otettava huomioon alueen suunnittelussa ja alueelle kohdistuvissa toimenpiteissä.

4.3.3 Asemakaava

Suunnittelualueella kiinteistöllä 276-404-21-32 on voimassa Lamminrannan alueen rakennuskaavan laajennus (hyväksytty Kontiolahden kunnanvaltuustossa 11.12.1995 § 79). Voimassa olevassa asemakaavassa kiinteistölle on osoitettu asuinpienalojen korttelialueen (AO) tontti 3. Tontin tehokkuusluku (e) eli kerrosalan suhde rakennuspaikan pinta-alaan on 0,2 ja tontille saa rakentaa enintään kaksikerroksisen rakennuksen (Kuva 4-5).



Kuva 4-5. Ote, Lamminrannan alueen rakennuskaavan laajennus. Suunnittelualan rajaus punaisella.

5. SELVITYKSET

Alueelle laadittuja olemassa olevia selvityksiä tullaan käyttämään kaavatyön pohjalla ja vaikutusten arviointia varten.

6. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Asemakaavan toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä maankäyttö- ja rakennuslain sekä -asetuksen (MRL 9 § ja MRA 1 §) mukaisesti. Laadittavana olevan asemakaavan muutoksen ja laajennuksen arvioitavat vaikutukset painottuvat seuraaviin asiakokonaisuuksiin:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- kuntakuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Arviointi perustuu alueelta käytössä oleviin perustietoihin, tarpeen mukaan suoritettaviin maastokäynteihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin sekä lausuntoihin ja palautteisiin. Suunnitelman toteuttamisen vaikutukset nykytilanteeseen arvioivat kaavanlaatija ja muut asiantuntijat kaavan valmistelun yhteydessä.

7. OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

MRL 62 §:n mukaan osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään, alueen maanomistajat sekä kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä asiasta.

Alustavasti osallisiksi katsotut:

- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien naapurialueiden maanomistajat sekä maa-alueiden haltijat, jotka ovat kunnan tiedossa
- Viranomaiset: Pohjois-Karjalan ELY-keskus, Pohjois-Savon ELY-keskus, Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, Pohjois-Karjalan Sähkö Oy, Fingrid Oyj, Pohjois-Karjalan pelastuslaitos ja Joensuun kaupunki
- Kontiolahden kunnan hallintokunnat
- Yhteisöt ja yhdistykset: Lehmon kyläyhdistys, Kontiolahden Luonnonystävät ry ja Riistakeskus.

8. KAAVOITUKSEN ALUSTAVA AIKATAULU

Taulukko 1. Asemakaavan aikataulu.

AJANKOHTA	TYÖVAIHE JA SISÄLTÖ
10/2022	Kaavan aloitusvaihe Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) laatiminen ja nähtävälle asettaminen
11/2022– 01/2023	Valmisteluvaihe (kaavaluonnos) Kaavaluonnoksen laatiminen ja nähtävälle asettaminen Vastineet OAS:sta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin Yleisötilaisuus
02–05/2023	Kaavaehdotusvaihe Kaavaehdotuksen laatiminen ja nähtävälle asettaminen Vastineet valmisteluvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin
05-06/2023	Kaavan hyväksyminen Kaava-asiakirjojen viimeistely Vastineet kaavaehdotusvaiheen lausuntoihin ja mielipiteisiin

9. TIEDOTTAMINEN, OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

Tiedottamiskanavat ja osoitteet

Asemakaavan laadinnan eri vaiheista ilmoitetaan sanomalehti Karjalaisessa ja Pielisjokiseudussa, kunnan ilmoitustaululla, Kontiolahden kunnan internet-sivuilla (<https://www.kontiolahti.fi/vireilla-olevat-kaavat>) sekä kirjeitse alueen maanomistajille ja kunnan tiedossa oleville maan haltijoille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, kaavaluonnos sekä kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtävälle. Yhteyshenkilöt antavat myös tietoa suunnittelun etenemisestä.

Vuorovaikutuksella halutaan saavuttaa enemmän yhteistyötä ja osallistumista. Vuorovaikutuksen tavoitteena on vahvistaa osallisuutta, luottamusta ja ymmärrystä. Osallistuminen perinteisesti painottuu kaavaprosessin alkuvaiheeseen, jolloin on parhaimmat vaikutusmahdollisuudet suunnitelmaan.

Viranomaisyhteistyö

Kaavatyön aikana on pyydetty lausunnot kaavan eri vaiheissa yhteistyön kannalta oleellisilta viranomaistahoilta.

Aloitusvaihe/vireille tulo

Asemakaavan laadinnan vireille tulosta on kuulutettu sanomalehti Karjalaisessa ja Pielisjokiseudussa, kunnan ilmoitustaululla, Kontiolahden kunnan internet-sivuilla (<https://www.kontiolahti.fi/vireilla-olevat-kaavat>) sekä kirjeitse alueen maanomistajille ja kunnan tiedossa oleville maan haltijoille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut julkisesti nähtävillä 9.11.–9.12.2022 välisen ajan ja siitä on pyydetty kommentit kunnan sisäisiltä yhteistyötahoilta ja lausunnot ja mielipiteet osallisilta. Kuntalaiset, alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään ovat voineet määrääjässä esittää mielipiteensä aineistosta suullisesti tai

kirjallisesti. Lausuntoihin ja mielipiteisiin on laadittu vastineet, jotka kunta hyväksyi ja asetti nähtävillä kaavan valmisteluvaiheen aineiston yhteydessä.

Valmisteluvaihe/kaavaluonnos

Asemakaavan valmisteluaineiston nähtävillä asettamisesta on kuulutettu sanomalehti Karjalaisessa ja Pielisjokiseudussa, kunnan ilmoitustaululla, Kontiolahden kunnan internet-sivuilla (<https://www.kontiolahti.fi/vireilla-olevat-kaavat>) sekä kirjeitse alueen maanomistajille ja kunnan tiedossa oleville maan haltijoille.

Kaavan valmisteluaineisto on ollut julkisesti nähtävillä 6.2.–20.2.2023 välisen ajan. Kaavan valmisteluaineistosta on pyydetty kommentit kunnan sisäisiltä yhteistyötahoilta ja lausunnot ja mielipiteet osallisilta, kuten osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Lausuntoihin ja mielipiteisiin on laadittu vastineet, jotka kunta hyväksyi ja asetti nähtävillä kaavaehdotusaineiston yhteydessä.

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon aikana järjestettiin yleisötilaisuus, jossa esiteltiin kaavaluonnoksen materiaalit. Tilaisuudessa osallisilla oli mahdollisuus kommentoida ja arvioida kaavaratkaisua. Kommentit kerättiin ja huomioitiin kaavaehdotusvaiheessa.

Ehdotusvaihe

Kaavaehdotuksen nähtävillä asettamisesta on kuulutettu sanomalehti Karjalaisessa ja Pielisjokiseudussa, kunnan ilmoitustaululla, Kontiolahden kunnan internet-sivuilla (<https://www.kontiolahti.fi/vireilla-olevat-kaavat>) sekä kirjeitse alueen maanomistajille ja kunnan tiedossa oleville maan haltijoille.

Kaavaluonnosvaiheen jälkeen on laadittu kaavaehdotus, joka on ollut julkisesti nähtävillä 4.4.2023–4.5.2023 välisen ajan. Kaavaehdotuksesta on pyydetty kommentit kuten valmisteluaineistosta ja kaavaluonnoksesta. Lausuntoihin ja muistutuksiin on laadittu vastineet, jotka kunta hyväksyy kaavan hyväksymisen yhteydessä.

Hyväksymisvaihe

Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen aineistoon on tehty tarvittavat muutokset, minkä jälkeen asemakaavaehdotuksen hyväksyy kunnanhallitus. Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään tieto niille kunnan jäsenille ja muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet.

10. YHTEYSTIEDOT

KAAVOITUSVIRANOMAINEN:	Yhteyshenkilö:
Kontiolahden kunta Keskuskatu 8 81100 Kontiolahti	Maankäyttöpäällikkö Marja-Liisa Sykkö puh. 0400 491 791 sähköposti: marja-liisa.sykko@kontiolahti.fi

KAAVAN LAATIVA KONSULTTI:	Yhteyshenkilöt:
Ramboll Finland Oy Kiviharjunlenkki 1 A 90220 Oulu	Projektipäällikkö Elina Nissinen puh. 044 493 7626 sähköposti: elina.nissinen@ramboll.fi
	Varaprojektipäällikkö, laadunvarmistus Sonja Semeri puh. 040 630 3931 sähköposti: sonja.semeri@ramboll.fi

VASTINERAPORTTI 20.1.2023

LAMMINRANNAN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS, OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Lausunto	Vastine
<p>Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, 21.11.2022</p> <p>Ei huomautettavaa.</p>	<p>Ei vastinetta.</p>
<p>PKS Sähkönsiirto Oy, 22.11.2022</p> <p>Mikäli sähköjohtojen ja muuntamojen paikkoja ei osoiteta asemakaavassa, kaavamääräyksiin ehdotetaan kirjattavaksi, että alueella sijaitsevien rakennusten ja muiden sähköä käyttävien laitteiden sähköistystä varten on maankäytössä varattava riittävästi tilaa 20kV sähköjohtojen ja muuntamoiden rakentamiselle ja ylläpidolle.</p> <p>Maakaapelit ja puistomuuntamot tarvitsevat kaavaan seuraavat aluevaraukset:</p> <ul style="list-style-type: none"> - johtoalueen leveys 3 metriä. - muuntamon suoja-alueen säde 10 metriä. 	<p>PKS Sähkönsiirrolta saadun tiedon pohjalta kaavaluonnosvaiheessa ei ole tiedossa uusia sähköjohtoja tai muuntamoja, jotka tulisi merkata kaavaan. Tilanne tarkastetaan kaavaprosessin edetessä.</p>
<p>Metsänhoitoyhdistys Pohjois-Karjala, MTK Metsänomistajat ja MTK Pohjois-Karjala, 23.11.2022</p> <p>Kaavamuutoksella vaikutetaan lähinnä asumiseen, ei huomautettavaa.</p>	<p>Ei vastinetta.</p>
<p>Pohjois-Karjalan pelastuslaitos, 29.11.2022</p> <p>Ei huomautettavaa.</p>	<p>Ei vastinetta.</p>
<p>Kontiolahden kunta, sivistyslautakunta, 30.11.2022</p> <p>Asemakaavan suunnittelussa tulee huomioida alueella kulkevien kesä- ja talvireittien säilyminen.</p>	<p>Kaavaluonnoksessa on osoitettu olemassa oleva ulkoilureitti, sekä uusia ohjeellisia ulkoilureittejä, joilla mahdollistetaan myös yhteys suunnittelualueen länsireunaa sivuavalle hiihtoladulle.</p>

Lausunto	Vastine
<p>Suomen riistakeskus, Pohjois-Karjalan alue-toimisto, 1.12.2022</p> <p>Ei huomautettavaa.</p>	<p>Ei vastinetta.</p>
<p>Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, 7.12.2022</p> <p>Maakuntakaavassa suunnittelualue on osin virkistysaluetta, mutta merkinnästä poikkeamista asuinrakentamisen mahdollistamiseksi pidetään hyväksyttävänä. Vireillä olevassa Lehmon osayleiskaavassa muutosta on jo ennakoitu, ja alue tullaan säilyttämään osin virkistyskäytössä.</p> <p>Asemakaavan hyväksymiskäsittely edellyttää Lehmon osayleiskaavan hyväksymistä.</p>	<p>Asemakaavaluonnoksessa on osoitettu asuinrakentamisen lisäksi ulkoilureittejä ja virkistysaluetta.</p> <p>Lehmon osayleiskaavan hyväksymistä on käsitelty Kontiolahden kunnanvaltuustossa 24.5.2021 § 35, mutta kaava on päätetty palauttaa valmisteluun. Osayleiskaavaehdotus on tulossa alustavasti vuoden 2023 alkupuolella uudelleen käsitteilyyn, osayleiskaavasunnittelun tilannetta seurataan asemakaavan suunnittelun edetessä.</p>
<p>Fingrid Oyj, 8.12.2022</p> <p>Asemakaava-alueella ei ole Fingrid Oyj:n voimajohtoja eikä muita toimintoja, ei huomautettavaa.</p>	<p>Ei vastinetta.</p>
<p>Pohjois-Karjalan ELY-keskus, luonto ja alueidenkäyttö, 8.12.2022</p> <p>Alueella on voimassa Joensuun seudun yleiskaava 2020 (2008). Asemakaavan laatimisessa voidaan vähäisissä määrin poiketa maankäyttöä yleispiirteisellä tasolla ohjaavasta yleiskaavasta.</p> <p>Alueella on vireillä Lehmon osayleiskaavan laatiminen. Yleiskaavaprosessi ei estä asemakaavan laatimisen käynnistämistä, mutta asemakaavan laatimisessa voidaan hyödyntää yleiskaava-aineistoa.</p>	<p>Voimassa olevat yleiskaavat ohjaavat yksityiskohtaisemman asemakaavan suunnittelua.</p> <p>Asemakaavan laatimisessa hyödynnetään Lehmon osayleiskaavan aineistoa soveltuvilta osin.</p>

<p>FCG:n laatima rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (2016) tulee huomioida asemakaavassa. Selvityksessä Lamminrannan alueelle on esitetty kyläkuvallisesti arvokas alue -merkintä (sk-2), joka toimii suosituksena Lehmon osayleiskaavan suojelumerkinnäksi. Merkinnän tavoitteena on suojella jälleenrakennuskauden rakennuksia ja sopeuttaa uusi rakentaminen kyläkuvaan, rakennusperinteeseen ja ympäristöön.</p>	<p>Lehmon osayleiskaavaa varten laaditun selvityksen suositus on huomioitu asemakaavan yleismääräyksessä 8: "Korttelit 705 ja 706 sijoittuvat Lamminrannan kyläkuvallisesti arvokkaalle jälleenrakennuskauden asuinalueelle, jossa arvokasta jälleenrakennuskauden rakennuskantaa ja katunäkymiä vaalitaan. Uudis- ja korjausrakentaminen tulee sopeuttaa kyläkuvaan ja rakennusperinteeseen. Uudisrakennusten tulee sopeutua etenkin massoitteeltaan ja sijoittelultaan ympäristön rakennuksiin. Ennen rakennusta tai sen ympäristöä merkittävästi muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen."</p>
<p>Pohjois-Savon ELY-keskus, liikenne ja infrastruktuuri, 9.12.2022</p> <p>Ei huomautettavaa.</p>	<p>Ei vastinetta.</p>
<p>Joensuun kaupunki, kaupunkirakennelautakunta, 13.12.2022</p> <p>Merkittävimpiä mahdollisia vaikutuksia Joensuun kaupungin kannalta aiheuttavat Lamminrannan hulevedet. Suunnittelualueen hulevesiä ei saa ohjata suoraan Onkilampeen, vaan ne tulisi johtaa ojiin, joista vesi ohjataan etelän suuntaan. Kaava-alueen hulevesiä ei saa kuitenkaan johtaa Joensuun kaupungin hulevesiverkostoon.</p> <p>Pyydetään saada tiedoksi, kun kaava etenee luonnos- ja ehdotusvaiheisiin.</p>	<p>Suunnittelualueen pohjoispuolelle on valmistumassa kunnallistekniikan yleissuunnitelma, jossa on suunniteltu myös suunnittelualueen muuttuvan maankäytön hulevesien johtaminen. Asemakaavaluonnosratkaisussa hulevedet ohjautuvat viivytys- ja laskeutusaltaan kautta olemassa oleviin ojiin. Hulevesiä ei johdeta Joensuun kaupungin hulevesiverkostoon.</p> <p>Asemakaavaluonnos- ja ehdotusvaiheessa pyydetään lausunnot Joensuun kaupungilta.</p>
<p>Kontiolahden luonnonystävät ry, 26.11.2022</p> <p>Onkilammen ranta on merkittävä virkistysalue Lehmon seudulla ja asukasluvun kasvaessa on huolehdittava virkistysalueiden ja luontokohteiden riittävydestä.</p>	<p>Asemakaavaluonnoksessa on osoitettu asuinrakentamisen lisäksi ulkoilureittejä ja virkistysalueita.</p>

Asuinrakentamisen mahdollistavan asemakaavan laatiminen on voimassa olevan maakuntakaavan ja Joensuun seudun yleiskaavan 2020 vastaista, sillä kaavoissa osa alueesta on osoitettu virkistysalueeksi.

Alue soveltuu maaperän puolesta huonosti rakentamiseen. Asemakaavan mahdollistama rakentaminen aiheuttaisi todennäköisesti pohjaveden pinnan laskua ja mahdollisia vaikutuksia Onkialammen pinnan tasoon. Mikäli vaikutuksia Onkialampeen muodostuu, kaavahanke ei ole hyväksyttävä ja vaatisi vesilain mukaisen luvan.

Rantavyöhyke tulee jättää rakentamattomaksi, jotta vähennetään vesistöön kohdistuvia haittoja. Suunnittelualue tulee jättää kaavojen mukaiseen virkistyskäyttöön.

Pohjois-Karjalan maakuntaliitto on lausunnossaan Lamminrannan asemakaavan laajennuksen ja muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (7.12.2022, ks. yllä) todennut poikkeaman maakuntakaavan virkistysaluemerkinnästä olevan hyväksyttävä. Vireillä olevassa Lehmon osayleiskaavassa, joka on ollut ehdotuksena nähtävillä 10.9.-12.10.2020, on jo esitetty virkistysalueen rajauksen siirtäminen etelämmäksi kuin voimassa olevassa yleiskaavassa. Osayleiskaavasunnittelun tilannetta seurataan asemakaavan suunnittelun edetessä. Asemakaava-alue säilyy suurelta osin virkistyskäytössä ja olemassa olevien ulkoilureittien säilyttämisen lisäksi asemakaavaluonnoksessa on osoitettu uusia reittejä.

Suunnittelualueelle on tehty rakennettavuusselvitys (Ramboll 2021). Selvityksen mukaan pohjaveden pinnan taso on alueella n. 2,7...2,8 m nykyisen maanpinnan tasosta. Asemakaavan suunnittelualue on alueella tehtyjen tutkimusten perusteella jaettu kohtuullisesti ja vaikeasti rakennettavaan alueeseen. Asemakaavaluonnosratkaisussa asuintontit on sijoitettu pääosin kohtuullisesti rakennettavalle alueelle, joka soveltuu pientalo- ja muuhun vastaavaan kevyeen rakentamiseen. Perustamisolosuhteet on huomioitu asemakaavan yleismääräyksessä 6: "Rakennusten perustamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota haastaviin olosuhteisiin sekä pohjaveden että maaperän osalta. Rakennusten perustustaso tulee määritellä rakennuskohtaisesti perustamistaparatkaisun perusteella, jossa tulee mm. huomioida salaojien sijoittaminen vallitsevan pohjavesipinnan yläpuolelle. Kellarirakenteita ei alueelle saa rakentaa."

Asemakaavaluonnoksessa on osoitettu uutta rakentamista kohtuullisesti, ja uudet asuintontit sijoitettu suunnittelualueen länsiosaan olemassa olevan pientaloalueen eteläpuolelle. Suunnittelualueen rannan puoli on osoitettu kokonaan lähivirkistysalueeksi.

Lausunto	Vastine
<p>Lehmon kyläyhdistys, 6.12.2022</p> <p>Koivukujan ja Kanervakujan jatkamisessa asemakaavan laajennusalueelle on huomioitava liikenneturvallisuus.</p> <p>Kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin tulee kiinnittää erityistä huomiota.</p> <p>Lammen ympäri kulkeva virkistysreitti tulee säilyttää. Liikunta-, virkistys- ja leikkipuistoalueiden suunnittelussa tulee huomioida eri ikäluokkien turvallinen liikkuminen.</p>	<p>Koivukuja ja Kanervakuja tulevat jatkumaan suunnittelualueella vähäliikenteisinä tonttikatuiina. Lisäksi asemakaavaluonnoksessa suunnittelualueelle on osoitettu jalankulkua ja pyöräilyä varten erillisiä reittejä, millä huolehditaan reittien käyttäjien turvallisuudesta.</p> <p>Asemakaavaluonnoksessa on osoitettu uusi jalankulun ja pyöräilyn yhteys suunnittelualueen pohjoisreunaan. Lisäksi kaavassa on osoitettu ulkoilureittejä. Kaavan laadinnassa huomioidaan valtakunnalliset ja alueelliset kävelyn ja pyöräilyn suunnitelmat, kuten Kontiolahden pyöräliikenteen ja jalankulun kehittämissuunnitelma 2040.</p> <p>Asemakaavaluonnoksessa on säilytetty rantaan menevä ulkoilureitti ja osoitettu sen lisäksi uusia ulkoilureittejä.</p>


VASTINERAPORTTI 21.3.2023

LAMMINRANNAN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS, KAAVALUONNOS

1. Lausunnot

Lausunto	Vastine
<p>Fingrid Oyj, 3.2.2023</p> <p>Ei lausuttavaa.</p>	<p>Ei vastinetta.</p>
<p>Suomen riistakeskus, 7.2.2023</p> <p>Riistakeskus lausuu yhteisesti Lehmonkankaan alueen asemakaavaehdotuksesta ja Lamminrannan asemakaavan muutoksen ja laajennuksen luonnoksesta.</p> <p>Suomen riistakeskus on 18.4.2019 antanut lausunnon Kontiolahden strategisesta yleiskaavasta. Siinä riistakeskus esittää kaava-alueelle kolme viherkäytävää, jotka toimisivat alueella liikkuvien suurpetojen ja hirvieläinten turvallisina siirtymäreitteinä. Yksi ehdotetuista viherkäytävistä sijoituu Lehmonkankaan alueelle. Riistakeskuksen näkemyksen mukaan esitystä ei ole huomioitu, vaan alueelle esitetyn viherkäytävän kohtaa on jo alettu rakentamaan umpeen Masterintien alueella. Riistakeskuksen näkemyksen mukaan suunniteltu rakentaminen tulee tukkimaan eläinten kulkureitin ja todennäköisyys suurpetojen ja hirvieläinten liikkumiseen asutusalueella tulee lisääntymään.</p> <p>Riistakeskuksen 18.4.2019 lausunto on 7.2.2023 lausunnon liitteenä, sen mukaan yksi käytävä olisi tarpeen alueen etelärajalle Joensuun kaupungin rajan suuntaisena, jolloin syntyisi luonteva liikkumisreitti Raatesuon ja Lehmonsuon kautta Pielisjoen itäpuolelle.</p>	<p>Lamminrannan kaava-alue muodostaa 140 m leveän uuden rakennetun vyöhykkeen nykyisen Lamminrannan asuinalueen eteläpuolelle. Kaava-alueen eteläpuolelle jää noin 850 m – 900 m leveä rakentamaton suoalue. Lamminrannan asemakaavalla ei ole merkittävää vaikutusta lausunnossa mainitun Lehmonsuon viherkäytävään. Lehmonkankaan asemakaavaehdotuksen lausuntojen vastineraportissa otetaan kantaa kyseisen kaava-alueen vaikutukseen esitettyyn viherkäytävään.</p>

Lausunto	Vastine
<p>Metsänhoitoyhdistys Pohjois-Karjala, MTK Metsänomistajat ja MTK Pohjois-Karjala, 13.2.2023</p> <p>Asemakaavalla vaikutetaan lähinnä asumiseen, ei huomautettavaa.</p>	<p>Ei vastinetta.</p>
<p>PKS Sähkönsiirto Oy, 15.2.2023 ja täydennys 16.2.2023</p> <p>Toimitettu tiedoksi tulevan puistomuuntamon paikka ja tarvittavat aluevaraukset:</p> <ul style="list-style-type: none"> - johtoalueen leveys 3 metriä. - muuntamon suoja-alueen säde 10 metriä. <p>Lausunnossa ja lausunnon täydennyksessä on esitetty erilaiset ehdotukset Lamminrannan alueen muuntamon paikaksi. PKS Sähkönsiirron kanssa käydyn puhelinkeskustelun (16.2.2023) perusteella näistä 16.2.2023 esitetty on lopullinen ehdotus.</p>	<p>Kaavaehdotukseen on lisätty puistomuuntamo suoja-alueineen.</p>

Lausunto	Vastine
	
<p>Kontiolahden luonnonystävät ry, 18.2.2023</p> <p>Asemakaava-alueen kuivatuksessa on riski, että vesi alkaa virrata länteen päin pitkin Onkilammesta lähteviä ojia. Rambollin valuma-alue selvityksen mukaan Lehmonsuon pintavedet jo nykyisiä ainakin osin valuvat Onkilammen lounaisrannan tuntumasta alkaen länteen. Kaavassa tulee suunnitella ratkaisut tämän estämiseksi, mikäli vesi virtaa Onkilammesta poispäin on kyseessä vesilaisissa kielletty toimenpide.</p>	<p>Salpakangas-Lehmo hulevesiselvityksessä (Ramboll 2021) on esitetty Lehmon alueen valuma-alueet ja päävirtaussuunnat. Lamminrannan kaava-alueella pintavedet virtaavat kohti Onkilampea. Luonnollisen virtaussuunnan lisäksi rakentaminen kaava-alueella tulee nostamaan maantasoa ja padottamaan vesiä, mikä edelleen estää virtauksen poispäin Onkilammesta. Kaava-alueen ja pohjoispuolisen asuinalueen hulevesiratkaisut on suunniteltu kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa. Suunnitelluilla ratkaisulla Onkilammen vesien virtaussuuntaa ei muuteta, vaan vedet virtaavat yhä kohti lampea.</p>
<p>Pohjois-Karjalan ELY-keskus, 17.2.2023</p> <p>Kuten asemakaavan OAS-vaiheen lausunnossa todettu, asemakaavan suunnittelualue on osittain Joensuun seudun yleiskaavassa pientalovaltaista asuinalue (AP) ja noin puolet siitä virkistysaluetta (V), mutta asumisen alueiden sijoittuminen osin V-alueelle voidaan katsoa yleispiirteisen kaavaratkaisun täsmäntymiseksi.</p> <p>Asemakaavaluonnoksessa korttelit 737-739 sijoittuvat osittain Joensuun seudun yleiskaavan V-alueelle ja osittain AP-alueelle. Muut korttelit kokonaisuudessaan AP-alueella. Kolmen korttelin sijoittuminen V-alueelle on hyvin vähäinen</p>	<p>Voimassa olevat yleiskaavat ohjaavat yksityiskohtaisemman asemakaavan suunnittelua.</p>

Lausunto	Vastine
<p>poikkeama yleiskaavasta, jolloin asemakaavaratkaisun voidaan katsoa tarkentavan yleiskaavassa esitettyä.</p> <p>Vireillä olevassa Lehmon osayleiskaavassa nähtävillä ollessa osayleiskaavaehdotuksessa suunnittelualueella osittain kyläkuvallisesti arvokkaan vanhan maatilan pihapiirin tai 1900-luvun alun jälleenrakennuskauden asuinalueen merkintä (sk-2), jonka perusteella myös asemakaavan luonnoksessa esitetty yleismääräys. Asemakaavan ratkaisut ovat linjassa Lehmon osayleiskaavan ehdotuksessa esitetyn kanssa.</p>	<p>Lehmon osayleiskaavaa varten laaditun selvityksen suositus on huomioitu asemakaavan yleismääräyksessä 8: "Korttelit 705 ja 706 sijoittuvat Lamminrannan kyläkuvallisesti arvokkaalle jälleenrakennuskauden asuinalueelle, jossa arvokasta jälleenrakennuskauden rakennuskantaa ja katunäkymiä vaalitaan. Uudis- ja korjausrakentaminen tulee sopeuttaa kyläkuvaan ja rakennusperinteeseen. Uudisrakennusten tulee sopeutua etenkin massoitteeltaan ja sijoittelultaan ympäristön rakennuksiin. Ennen rakennusta tai sen ympäristöä merkittävästi muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen."</p>
<p>Pohjois-Karjalan pelastuslaitos, 17.2.2023</p> <p>Ei huomautettavaa.</p>	<p>Ei vastinetta.</p>
<p>Lehmon kyläyhdistys, 19.2.2023</p> <p>Kyläyhdistys uudistaa asemakaavasta osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa jättämänsä lausunnon, ei uutta lausuttavaa:</p> <p>Koivukujan ja Kanervakujan jatkamisessa asemakaavan laajennusalueelle on huomioitava liikenneturvallisuus.</p> <p>Kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin tulee kiinnittää erityistä huomiota.</p> <p>Lammen ympäri kulkeva virkistysreitti tulee säilyttää. Liikunta-, virkistys- ja leikkipuistoalueiden suunnittelussa tulee huomioida eri ikäluokkien turvallinen liikkuminen.</p>	<p>Koivukuja ja Kanervakuja tulevat jatkumaan suunnittelualueella vähäliikenteisinä tonttিকাtuina. Lisäksi asemakaavaehdotuksessa suunnittelualueelle on osoitettu jalankulkua ja pyöräilyä varten erillisiä reittejä, millä huolehditaan reittien käyttäjien turvallisuudesta.</p> <p>Asemakaavaehdotuksessa on osoitettu uusi jalankulun ja pyöräilyn yhteys suunnittelualueen pohjoisreunaan. Lisäksi kaavassa on osoitettu ulkoilureittejä. Kaavan laadinnassa huomioidaan valtakunnalliset ja alueelliset kävelyn ja pyöräilyn suunnitelmat, kuten Kontiolahden pyöräliikenteen ja jalankulun kehittämissuunnitelma 2040.</p> <p>Asemakaavaehdotuksessa on säilytetty rantaan menevä ulkoilureitti ja osoitettu sen lisäksi uusia ulkoilureittejä.</p>

Lausunto	Vastine
<p>Pohjois-Savon ELY-keskus, 20.2.2023</p> <p>Ei huomautettavaa.</p>	<p>Ei vastinetta.</p>
<p>Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, 21.2.2023</p> <p>Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa asemakaavan suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A) sekä virkistysalueelle (V). Käynnissä oleva Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 2. vaihe käsittelee Heinäveden maankäytön kysymyksiä, eikä sillä ole vaikutusta Lehmonkankaan asemakaavatyöhön.</p> <p>Maakuntaliitto on lausunut asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja korostanut Lehmon osayleiskaavan roolia kaavatyössä, koska siinä maakuntakaavan virkistysalueen rajaus on määritelty tarkemmin ja asemakaavan olisi hyvä noudattaa hyväksyttyä osayleiskaavaa.</p> <p>Mahdollisten uusien Lehmon kaavahankkeiden osalta on tärkeää olla yhteydessä liittoon jo varhaisessa vaiheessa etenkin, mikäli kaavoituksessa tarkennetaan maakuntakaavan virkistysaluerajauksia. Lehmonharjun – Utranharjun virkistysalue on merkittävä Joensuun seudun virkistys- ja viheralueverkoston kokonaisuudessa ja virkistysalueiden rajaukset tulee toteuttaa harkiten ja kokonaisuus huomioiden.</p>	<p>Vireillä olevassa Lehmon osayleiskaavassa, joka on ollut ehdotuksena nähtävillä 10.9.-12.10.2020, on esitetty virkistysalueen rajauksen siirtäminen etelämmäksi kuin voimassa olevassa Joensuun seudun yleiskaavassa 2020 ja Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa 2040.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>Kontiolahden kunta, sivistyslautakunta, 22.2.2023</p> <p>Ei huomautettavaa.</p>	<p>Ei vastinetta.</p>


2. Mielenpito

Mielenpito	Vastine
<p>Mielenpito 1, 8.2.2023</p> <p>Asemakaavan luonnoksessa esitetty oja ja hulevesiallas sijoittuvat liian lähelle mielenpiteen laatijan asuinrakennusta. Tontin jätevedenpumpapaamo ojan linjauksen kohdalla. Huolena, että hulevesiallas aiheuttaa itikoiden määrän lisääntymisen ja hajuhaittoja asukkaille.</p> <p>Asemakaavassa suunniteltu jalankulun ja pyöräilyn yhteys Rantakujan päästä aiheuttaisi häiriötä alueen asukkaille.</p>	<p>Hulevesiallas on välttämätön vesien puhdistamisen ja pintavalunnan volyymin hillitsemisen kannalta. Hulevesiallas on käytännössä ojan levitys, johon vesi ei jää pitkäksi ajaksi seisomaan. Kaavaehdotuksessa hulevesiallasta on siirretty noin 10 metriä etelään päin. Myös tontin läheisyyteen suunnitellun ojan linjausta on hieman muutettu.</p> <p>Uuden yhteyden tarkoitus on palvella jalankulkijoita ja pyöräilijöitä. Liikennemerkein tullaan kieltämään väylän käyttö moottoriajoneuvoilla, lukuun ottamassa tontille ajoa. Kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä asemakaava-alueen pohjoisreunaan muodostuu linja, jolta puusto on poistettava pysyvästi, joten kulkuyhteyden rakentaminen samaan paikkaan on taloudellisesti kannattavaa. Jalankulun ja pyöräilyn väylän rakentamisella parannetaan Onkilammen virkistysmahdollisuuksien hyödyntämistä.</p>
<p>Mielenpito 2, 15.2.2023</p> <p>Asemakaavan luonnosvaiheen kaavaselostus on laadittu puutteellisesti vaikutusten arviointien osalta.</p> <p>Onkilammen ympäristö on merkittävä alueellinen luontokohde, jonka asemakaavan toteuttaminen vaarantaisi. Onkilampi on maisemallisesti merkittävä virkistysalue ja asemakaava on ristiriidassa Lehmon osayleiskaavan luonnosvaiheen kaavaselostuksessa todetun kanssa: vesialueiden maisemalliset arvot tulisi säilyttää maankäytön suunnittelussa.</p> <p>Asemakaava-alueen ulottuminen Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 2040 mukaiselle virkistysalueelle supistaa seudullisesti merkittäviä ja viherverkon kannalta tärkeitä ulkoilu- ja virkistysalueita. Alueella on maakuntakaavamääräyksen mukaan mm. MRL 33 § mukainen rakentamisrajoitus. Suunnittelualueella on virkistysaluemerkintä myös Joensuun seudun yleiskaavassa 2020. Maakuntakaavan ja yleiskaavan tilannetta ei asemakaavan selostuksessa ole riittävästi huomioitu.</p>	<p>Kaavaehdotukseen vaikutusten arviointia on täydennetty yhdyskuntarakenteen, maiseman, luonnonympäristön ja pohja- ja hulevesien osalta.</p> <p>Onkilammen ympäristö on nykyisellään virkistyskäytössä. Etäisyyttä lähimpiin uusiin kaavatontteihin on vähimmillään noin 200 metriä. Asemakaavassa Onkilammen ympäristö on osoitettu virkistysalueeksi, ja tonttien etäisyydestä ja tonttien ja järven välisen maaston puustoisuudesta johtuen asemakaavalla ei nähdä olevan merkittävää vaikutusta Onkilammen maisemallisiin arvoihin.</p> <p>Pohjois-Karjalan maakuntaliitto on lausunnossaan Lamminrannan asemakaavan laajennuksen ja muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (7.12.2022) todennut poikkeaman maakuntakaavan virkistysaluemerkinnästä olevan hyväksyttävä. Samalla poiketaan myös merkinnän vaatimasta rakentamisrajoituksesta. Pohjois-Karjalan ELY-keskus on lausunnossaan asemakaavan laajennuksen ja muutoksen kaavaluonnosaineistosta (17.2.2023, ks. yllä) todennut, että</p>

Mieli pide	Vastine
<p>Asemakaavaluonnoksessa osoitettu myös hulevesien viivytysalaita, jotka supistavat virkistysaluetta.</p> <p>Kaavaselistuksessa ei ole arvioitu luonnon- ja maisemansuojelullisia haittavaikutuksia. Lehmon osayleiskaavan luonnosvaiheen kaavaselistuksessa on todettu Onkilammen soiden olevan kansallisesti arvokkaita ja alueella tavatun uhanalaisia ja harvinaisia lajeja sekä silmälläpidettävää luontotyyppiä. Onkilammella tavattu kuikkaa ja laulujoutsenta.</p> <p>Kaavaselistus ei tarjoa riittävästi tietoa siitä, mihin yhdyskuntarakenteen vaikutusten arviointi perustuu, eikä vaikutusten arviointi ole riittävästi perusteltu.</p> <p>Asemakaavan luonnoksessa ei ole huomioitu riittävästi kaava-alueen ainutlaatuisuutta. Alueen arvo ilmenee Lehmon osayleiskaavan yhteydessä laaditusta rakennetun kulttuuriympäristön selvityksestä.</p>	<p>kortteleita 737-739 lukuun ottamatta tontit sijoittuvat osittain Joensuun seudun yleiskaavan AP-alueelle ja kolmen korttelin sijoittuminen V-alueelle on hyvin vähäinen poikkeama yleiskaavasta, jolloin asemakaavaratkaisun voidaan katsoa tarkentavan yleiskaavassa esitettyä. Asemakaava-alue säilyy suurelta osin virkistyskäytössä, olemassa olevat ulkoilureitit säilyvät kaava-alueella ja lisäksi asemakaavaehdotuksessa on osoitettu uusia reittejä.</p> <p>Hulevesien hallinnan ratkaisut eivät koske ainoastaan suunniteltua uutta rakentamista, vaan niillä helpotetaan jatkossa myös pohjoispuolisen asuinalueen rakennusten kuivatusta. Hulevesien viivytysallas tullaan maisemoimaan ympäristöön sopeutuvaksi istuttamalla vedenpinnan vaihtelua sietävää kasvillisuutta. Kasvillisuudella on rooli myös kiintoainesten ja ravinteiden sidonnassa. Parhaimmassa tapauksessa allas voi jopa lisätä alueella luonnon monimuotoisuutta.</p> <p>Asemakaavalla ei arvioida olevan vaikutusta luonnonsuojelun ja maisemallisten arvojen suojelun edellytyksiin. Asemakaava-alueen koko on 8,1 ha ja virkistysalueeksi siitä on osoitettu noin 5 ha, mikä tekee noin 62 % koko kaava-alueesta. Kaava-alue on pääasiassa ojitettua suojelualuetta ja etäisyyttä Onkilammen tulee uudesta rakentamisesta arviolta 200 metriä, kuten yllä jo todettu. Onkilammen maiseman ja luonnon arvot on huomioitu jättämällä uudelle rakentamiselle etäisyyttä Onkilammen rantaan. Asemakaavaehdotukseen selostusta on täydennetty maiseman ja luonnonympäristön vaikutusten arvioinnin osalta.</p> <p>Asemakaavaehdotukseen selostusta on täydennetty yhdyskuntarakenteen vaikutusten arvioinnin osalta.</p> <p>Lehmon osayleiskaavaa varten laaditun selvityksen suositukset on huomioitu asemakaavan yleismääräyksessä 8: "Korttelit 705 ja 706 sijoittuvat Lamminrannan kyläkuvallisesti arvokkaalle jälleenrakennuskauden asuinalueelle, jossa arvokasta jälleenrakennuskauden rakennuskantaa ja katunäkymiä vaalitaan. Uudis- ja korjausrakentaminen tulee sopeuttaa kyläkuvaan ja raken-</p>

Mieli pide	Vastine
<p>Mielipiteen laatijan arvion mukaan Koivukujan liikenne tulee lisääntymään n. 200 autolla viikossa. Lammintien ja Koivukujan risteys on kapea ja näkyvyys huono, Koivukuja ja Kanervakuja myös kapeita ja jalankululle ja pyöräilylle ei ole omia väyliä. Asemakaavalla on heikentävä vaikutus liikenneturvallisuuteen ja melutasoon.</p>	<p>nusperinteeseen. Uudisrakennusten tulee sopeutua etenkin massoitteeltaan ja sijoittelultaan ympäristön rakennuksiin. Ennen rakennusta tai sen ympäristöä merkittävästi muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.” Kaa- vassa osoitetut uudet rakennettavat korttelit si- joittuvat viheralueeksi varatun alueen eteläpuo- lelle eli erilleen kyläkuvallisesti arvokkaaksi mää- ritellystä alueesta.</p> <p>Asemakaavaehdotukseen selostukseen liikenteen ja liikenneturvallisuuden osalta vaikutusten arvi- ointia on täydennetty arviolla liikenteen määrän lisääntymisestä (Ramboll). Uuden autoliikenteen määrä Lammintiellä Koivukujan liittymän länsi- puolella on keskimäärin noin 80 ajoneuvoa vuo- rokaudessa (KVL). Nykyisen liikenteen määrä sa- moilla periaatteilla arvioiden on suuruusluokkaa 180 ajoneuvoa, eli yhteensä tulevaisuudessa lii- kennemäärä on noin 260 ajoneuvoa. Uusi lii- kenne jakaantuu uusien tonttien suhteessa lähei- sille tonttikaduille. Liikenteen kasvu nykytilantee- seen verrattuna on suhteellisesti suurta, mutta se johtuu nykyliikenteen vähyydestä, ja liikenne- määrät ovat edelleen tavanomainen tontti- ja ko- koojakaduille. Asemakaavan ja lähialueen liiken- neverkossa Lammintien voidaan katsoa olevan kokoojakatu, muiden katujen ollessa tonttikatuja. Lamminrannan alueen nopeusrajoitus on 30 km/h ja kadut on valaistu. Tonttikatujen katualueen le- veys mahdollistaa nykyistä leveämmät ajoradat. Kaduilla ja tasa-arvoisissa katuliittymissä pyri- tään varmistamaan vähinään autojen pysähty- misnäkemä. Se on 30 km/h -nopeusrajoitusalu- eella 25 metriä ja usein katuverkolla tasa-arvoi- sissa liittymissä hyväksytään lyhyemmät näke- mät. Kaavan toteutusvaiheessa on syytä myös varmistaa, että katuliittymien näkemäalueet ovat kaavan mukaiset.</p> <p>Asemakaavan ei arvioida merkittävästi lisäävän alueen melua, pois lukien rakentamisaika jolloin melusta voi aiheutua merkittävä väliaikainen haitta lähialueen asukkaille ja käyttäjille. Lam- mintien ja Koivukujan risteys ei kuulu asemakaa- van suunnittelualueeseen, mutta parannetaan osana katujen saneerausta.</p>

Mielipide	Vastine
<p>Lehmon osayleiskaavan luonnosvaiheen kaavaselostuksessa on todettu, että Onkilammen vedenlaatu on heikentynyt happamuuden ja rehevöitymisen vuoksi. Asemakaava-alueen hulevedet mm. johtuen liikenteen määrän lisäyksestä voivat heikentää tilannetta entisestään. Kaikkia hulevesien hallinnan vaihtoehtoja ei ole arvioitu. Kaavaselostuksessa ei ole riittävästi kuvattu, miten pohjavesiä asemakaavan suunnittelualueella suojellaan.</p> <p>Kaavaselostuksessa ei ole huomioitu riittävästi yhteyttä Lehmonkankaan asemakaavan muutoksen ja laajennuksen kanssa. Yhteisvaikutuksia muodostuu mm. nykyisten asukkaiden elinoloihin ja elinympäristöön, liikenteeseen, hulevesiin ja maisemaan. Lehmonkankaan asukkaat tukeutuvat Onkilammen virkistysmahdollisuuksiin.</p>	<p>Pintavesien luonnollisen virtaussuunnan vuoksi hulevedet kaava-alueelta virtaavat Onkilampeen. Asemakaava-alueen hulevesiä pyritään puhdistamaan, imeyttämään ja viivyttämään mahdollisimman hyvin ennen johtumistaan Onkilampeen suunnittelualueen itäosiin suunnitellun hulevesialtaan avulla. Hulevesien hallinnan ratkaisu perustuu Rambollin asiantuntijatyönä laatimaan kunnallistekniikan yleissuunnitelmaan. Hulevesien johtaminen avo-øjilla viivytykseltään kautta on todettu parhaaksi ratkaisuksi kestävyyden ja virtaaman hillitsemisen vuoksi verrattuna putkilla johtamiseen. Hulevesien käsittelyratkaisut tulee sijoittaa asemakaava-alueelle myös pohjoispuolisen asuinalueen kuivatuksen parantamiseksi.</p> <p>Pohjavesiä suojellaan ennen kaikkea osoittamalla rakentaminen muualle kun pohjavesialueille. Kaksi kaavassa osoitettua jo rakentunutta tonttia kuitenkin sijoittuu pohjavesialueelle: näiden tonttien osalta rakennusoikeutta ei ole kaavassa lisätty.</p> <p>Lehmonkankaan ja Lamminrannan kaava-alueiden toteuttamisen yhteisvaikutuksia tullaan arvioidaan tarkemmin vireillä olevassa Lehmon osayleiskaavassa.</p>
<p>Mielipide 3, 16.2.2023</p> <p>Asemakaavan luonnoksessa kiinteistöjen 21:76 ja 21:86 välille suunnitellun tontin toteuttaminen aiheuttaisi häiriötä etenkin kiinteistölle 21:76 ja laskisi alueen tonttien ja kiinteistöjen arvoa huomattavasti.</p>	<p>Uusien tonttien osoittaminen kaavassa tarkoittaa maankäytön muutosta. Uusi tontti mahdollistaa kuitenkin paremmin nykyisen kaavan salliman rakennusoikeuden käytön ja alueen rakenteen tiivistämisen. Kiinteistön 21:32 jakaminen kahdeksi tontiksi ei nosta sen rakennusoikeutta. Kaavaprosessissa myös määritellään rakennusalan rajat 4 m etäisyydelle tonttirajoista. Voimassa olevassa kaavassa osoitettu tonttijako on ohjeellinen, joten tonttijaon muuttaminen voitaisiin ratkaista myös ilman kaavamutosta. Uusi tontti ei sijoitu tonttien 21:76 ja 21:86 nykyisten päärakennusten kohdalle.</p>

Mielipide	Vastine
<p>Kaavaluonnoksessa esitettyä korttelin 706 tontin 6 ajoyhteyttä sekä asemakaava-alueen pohjoisreunan jalankulun ja pyöräilyn väylää tulisi muuttaa niin, että molempia siirretään esitettyä etelämmäksi ja tontille ajo toteutetaan erillisenä yhteytenä Rantakujan päästä.</p> <p>Kanervakujan jatkaminen ja leventäminen lisäksi rauhattomuutta ja liikennettä alueella ja lohkaisi osan tonteista. Suunnitelman vaikutus on kohutun mielipiteen laatijan kiinteistölle.</p> 	<p>Jalankulun ja pyöräilyn väylän rakentaminen aiheuttaa alueella maankäytön muutoksen. Kaavaehdotuksessa on säilytetty jalankulun ja pyöräilyn väylän ratkaisu, mutta väylää on siirretty n. kaksi metriä etelämmäksi kaavaluonnoksessa esitettyyn nähden. Valittu ratkaisu mahdollistaa kunnollisen suojapuustovyöhykkeen säilyttämisen. Mikäli väylää siirrettäisiin yhä etelämmäksi ja toteutettaisiin erillinen ajoyhteys korttelin 706 tontille 6, jouduttaisiin alueen puusto kaatamaan lähes kokonaan toteutuneen asuinalueen ja korttelien 737-739 väliltä, mikä heikentäisi alueen nykyisten ja uusien asukkaiden viihtyvyyttä ja maisemallisia sekä luonnonympäristön arvoja. Kunnallistekniikka rakennetaan paremman toteuttamiskelpoisuuden vuoksi joka tapauksessa suunnittelualueen pohjoisosiin, joten jalankulun ja pyöräilyn rakentaminen samaan paikkaan on myös kustannustehokkaampaa kuin väylän sijoittaminen koskemattomalle alueelle etelämmäksi.</p> <p>Mielipide on välitetty tiedoksi kuntateknikalle, Kanervakujan leventäminen ei kuulu kaavan suunnittelualueeseen. Kanervakujan jatkaminen ei lohkaise tontteja eikä lisää merkittävästi liikennettä alueella nykytilanteeseen nähden.</p>
<p>Mielipide 4, 20.2.2023</p> <p>Kanervakujan päällyste alkaa 3,8 m mielipiteen laatijan asunnon ikkunoista. Talon seinästä tonttirajaan on 2,3 m. Tulee huomioida tien sijoittaminen riittävän kauas asunnosta ja talvella lumipenkkojen vaatima tila, jotta vältetään ikkunoiden rikkoutuminen. Esitetään asfaltin reunan sijoittumista vähintään 4 m päähän ikkunoista.</p> <p>Mielipiteen oheisaineistona on toimitettu kuvia asunnon sisältä ja ulkopuolelta Kanervakujan suuntaan.</p>	<p>Mielipide on välitetty tiedoksi kuntateknikalle. Kuntateknikka on yhteydessä mielipiteen laatijaan.</p>

Mielipide	Vastine
<p>Mielipide 5, 22.2.2023 ja täydennys 26.3.2023</p> <p>Mielipiteen laatijan läheiset omistavat kiinteistön kaava-alueen läheisyydessä. Esitetään, että kunta kaataa katujen parantamisen yhteydessä vaurioitumisvaarassa olevia puita kyseiseltä kiinteistöltä.</p> <p>Pyydetään samalla jatkossa kaavoitusta koskevien tiedotteiden ohjaamista uuteen vakituiseen osoitteeseen.</p> <p>Onkilammen autoparkkipaikan laajentaminen olisi hyvä asia, koska pysäköinti on laajentunut teidenkin varsille.</p>	<p>Puiden kaatamisesta on sovittu kunnan ja mielipiteen laatijan kesken.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p>Mielipide 6 (myöhässä), 7.3.2023</p> <p>Asemakaavassa suunniteltu jalankulun ja pyöräilyn väylä lisää liikenteestä johtuvaa häiriötä ja haittoja mielipiteen laatijan kiinteistöllä. Kulkuyhteydet toimivat nykyisellään ilman väylää.</p>	<p>Ks. vastine mielipiteeseen 1.</p>

Vastaanottaja
Kontiolahden kunta

Asiakirjatyyppi
Rakennettavuusselvitys

Päivämäärä
20.10.2021

ONKI LAMMEN KAAVA-ALUE,
KONTIOLAHTI
RAKENNETTAVUUSSELVITYS

Laatija	Alexi Rouvinen
Tarkastaja	Hannu Lauhakari
Hyväksyjä	Timo Massinen
Viite	1510066236.T1

SISÄLLYS

1.	Yleistä	3
2.	Pohjatutkimukset ja pohjasuhteet	3
2.1	Pohjatutkimukset	3
2.2	Topografia ja pohjasuhteet	3
3.	Rakennettavuus	4
3.1	Yleistä rakennettavuudesta	4
3.2	Perustaminen	5
3.3	Rakentamistaso	6
3.4	Maakaivannot	6
3.5	Kuivatus	6
4.	Johtopäätökset	6
5.	Jatkotoimenpiteet	7

PIIRUSTUKSET

1510066236.1	Tutkimuskartta
1510066236.2a	Leikkaus 1-1, alkuosa
1510066236.2b	Leikkaus 1-1, loppuosa
1510066236.3a	Leikkaus 2-2, alkuosa
1510066236.3b	Leikkaus 2-2, loppuosa
1510066236.4a	Leikkaus 3-3, alkuosa
1510066236.4b	Leikkaus 3-3, loppuosa
1510066236.5	Leikkaus A-A, B-B
1510066236.6	Leikkaus C-C, D-D
1510066236.7	Leikkaus E-E, F-F
1510066236.8	Rakennettavuusaluekartta

1. YLEISTÄ

Ramboll Finland Oy (jäljempänä Ramboll) on tehnyt Kontiolahden kunnan toimeksiannosta rakennettavuusselvityksen Kontiolahdelle Onkilammen alueelle, alueen kaavasuunnittelun ja alueen jatkokehityksen pohjaksi.

Lähtötietoina käytettiin olemassa olevaa kartta-aineistoa. Alueella on tehty pohjatutkimuksia kahdessa eri vaiheessa.

Tutkitun alueen koko on n. 6 ha ja se sijaitsee Joensuun keskustan pohjoispuolella.

Tutkimusalue sijoittuu Onkilammen länsipuolella olevan pientaloalueen eteläpuolelle. Alue on luonnontilausta aluetta, jolla kasvaa täysikasvuista metsää. Alueen eteläosassa maasto on paikoin suomaista.

2. POHJATUTKIMUKSET JA POHJASUHTEET

2.1 Pohjatutkimukset

Alueen rakennettavuuden selvittämistä varten kohteella on tehty pohjatutkimuksia syksyn 2021 aikana. Suoritetut pohjatutkimukset pitävät sisällään yhteensä 18 kpl painokairauksia. Pohjatutkimukset on sijoitettu kattavasti tutkimusalueelle.

Suoritettujen pohjatutkimusten yhteydessä otettiin häiriintyneitä maanäytteitä. Otettujen maanäytteiden laboratoriotutkimukset on esitetty tämän raportin liitteenä. Tutkimusleikkauksissa esitetyt kerrosrajat ja maalajiarviot perustuvat maanäytetuloksiin, kairausvastukseen, kairajaan tekemiin arvioihin sekä osin myös maaston profiiliin.

Kairauspisteiden sijainnit kartoitettiin GPS –mittauksin. Muilta osin hyödynnettiin maanmittauslaitoksen laser-aineistoa. Mittauksissa käytetyt koordinaatisto- ja korkeusjärjestelmät ovat olleet ETRS-GK30 ja N2000.

2.2 Topografia ja pohjasuhteet

Alue on luonnontilausta aluetta, missä korkeustaso vaihtelee tasovälillä +86.30...+85.50. Korkeimmillaan maanpinta on alueen pohjoisreunalla, josta maanpinta laskee loivapiirteisesti kohti etelää.

Alueen pohjois-/länsiosalla maanpinnassa on n. 1...2 m paksuinen hiekkaa ja silttistä hiekkaa sisältävä kerros. Hiekkakerroksen alapuolella on n. 0,5...1,0 m paksu turvekerros. Turvekerroksen alla jatkuu rakenteeltaan löyhä silttinen hiekkakerros. Silttinen hiekkakerros yltää lähelle kairausten päättymistasoa, silttimoreenin yläpinnan tasolle asti.

Alueen eteläosassa maanpinnassa on kauttaaltaan n. 2,0...2,5 m paksu turvekerros. Turvekerroksen alla on ohut silttinen hiekkakerros, jonka alapuolella pohjamaa muuttuu saviseksi siltiksi. Sekä silttinen hiekkakerros, että savinen silttikerros ovat rakenteeltaan löyhiä ja kokoonpuristuvia. Savinen silttikerros yltää lähelle kairausten päättymistasoa, silttimoreenin yläpinnan tasolle asti.

Pohjavedenpintaa havaittiin maaperätutkimusten yhteydessä lokakuussa 2021. Vedenpinnan havaittiin tutkimuspisteen P017 kohdalla -2.70 m syvyydellä (+83.00) ja tutkimuspisteen P002 kohdalla -2.80 m syvyydellä maanpinnasta (+83.16).

Rakennettavuusluokkaan 1 (Hk/hkSi) luokitelluilla alueella (alueen pohjoisreuna):

- Maanpinnassa olevan hiekka / silttisen hiekkakerroksen alla ohut turvekerros. Turvekerroksen alla paksu ja rakenteeltaan löyhä silttinen hiekkakerros.

Kairauspituus vaihteli alueella välillä 2,75...17,20 m välillä. Kairaukset ulotettiin ns. kovaan pohjaan. Kairausten päättymissy; kivi/lohkare, kallio tai tiivis pohjamaa.

Rakennettavuusluokkaan 2 (Tv/saSi) luokitelluilla alueella (muut tutkimuksen alaiset alueet)

- Maanpinnassa paksu turvekerros 2,0...2,5 m. Turvekerroksen alapuolella on pohjamoreenin yläpinnan tasoon ulottuva, rakenteeltaan löyhä ja kokoonpuristuva savinen silttikerros.

Kairauspituus vaihteli alueella välillä 3,90...13,55 m välillä. Kairaukset ulotettiin ns. kovaan pohjaan. Kairausten päättymissy; kivi/lohkare, kallio tai tiivis pohjamaa.

3. RAKENNETTAVUUS

3.1 Yleistä rakennettavuudesta

Alueen rakennettavuus vaihtelee alueen osien välillä. Alueen maankäytön suunnittelussa tulee huomioida mm. luontaiset pohjasuhteet, maanpinnan korkeusasema ja kaltevuus. Lisäksi tulee huomioida kunnallisteknisten järjestelmien rakentamisen mahdollisuus.

Tämän raportin liitteinä olevissa kartoissa ja leikkauksissa on esitetty alueen arvioidut rakennettavuusluokat; rakennettavuusluokitukset ovat suunnittelijan määrittelemiä luokituksia, huomioiden alueen topografia ja pohjaolosuhteet.

Rajauksia voidaan hyödyntää mm. kaavoitusvaiheessa sekä yhdessä tutkimustulosten kanssa arvioida niiden perusteella karkealla tasolla pohjarakennuskustannuksia. Tarkempi suunnittelu edellyttää aina yksityiskohtaisten lisätutkimusten suorittamista.

Rakennettavuuskartassa ja -leikkauksissa esitetyt aluerajaukset ovat alustavia, joita tulee täsmentää alueen maankäytön ja suunnittelun edetessä.

Rakennettavuusalueen luokittelu on tehty seuraavia perusmääritelmiä käyttäen:

ALUE 1 (Hk/hkSi), kohtuullisesti rakennettava alue:

Soveltuu pientalo ja muuhun vastaavaan kevyeen rakentamiseen kohtuullisin kustannuksin.

Kevyiden rakennusten ja rakenteiden perustaminen voidaan tehdä maanvaraisesti, massanvaihtoa ja esikuormitusta käyttäen.

Pihat ja kunnallistekniset rakenteet voidaan tehdä ilman merkittäviä erityismenetelmiä. Rakennekerrosmitoituksessa tulee ottaa huomioon, että pohjamaa on routivaa ja heikosti kantavaa. Pohjamaan kantavuusluokkana voidaan käyttää luokkaa E.

ALUE 2 (Tv/saSi), vaikeasti rakennettava alue:

Kevyiden rakennusten ja rakenteiden perustaminen maanvaraisesti edellyttää tapauskohtaisia painumalaskelmia sekä niiden vaatimia täydentäviä pohjatutkimuksia. Monikerroksisten, raskaasti kuormitettujen ja painumaherkkien rakenteiden perustamistapa on paalutus.

Rakenteiden paalutus lisää alueen maarakennuskustannuksia.

Pihat ja kunnallistekniset rakenteet voidaan tehdä ilman merkittäviä erityismenetelmiä, mutta tulevat pitkäaikaiset painumat tulee huomioida rakenteissa. Rakennekerrosmitoituksessa tulee ottaa huomioon, että pohjamaa on erittäin routivaa ja heikosti kantavaa. Pohjamaan kantavuusluokkana voidaan käyttää luokkaa F.

3.2 Perustaminen

ALUE 1 (Hk/hkSi)

Tulevat kevyet rakenteet ja rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti antura-/laattaperustoilla massanvaihtojen ja esikuormituksen jälkeen. Alimmat lattiat voidaan rakentaa maanvaraisina. Perustuksien ja lattioiden alta joudutaan poistamaan kokoonpuristuvia turvekerroksia ja korvaamaan ne kitkamaalla tai louheella tehtävällä massanvaihdolla. Massanvaihtojen paksuus n. 1,2...2,5 m.

Alustavana sallittuna pohjapaineena voidaan käyttää 50...70 kN/m² (RakMk:n mukainen mitoitus).

Suurien ja raskaiden rakennuksien perustukset tulee paaluttaa.

Putkijohdot voidaan perustaa asennusalustan ja arinarakenteen välityksellä maanvaraisesti. Putkijohtojen rakenteissa tulee huomioida mahdolliset painumat, mm. putkikokojen kasvattaminen ja riittävät kaadot. Viemäreiden alta tulee poistaa turvekerrokset.

ALUE 2 (Tv/saSi)

Paksujen, kokoonpuristuvien ja vesipitoisten turve- ja savimuodostumien takia alueen rakenteiden perustaminen vaatii lähtökohtaisesti rakenteiden paalutusta. Paalupituus tulee olemaan n. 7...14 metriä. Kevyiden rakenteiden paalutyypiksi suositellaan kovaan pohjaan lyötäviä, hoikkia teräsputkipaaluja. Lattiat tulee rakentaa kantavina.

Kevyiden rakennusten ja rakenteiden perustaminen maanvaraisesti edellyttää tapauskohtaisia painumalaskelmia sekä niiden vaatimia täydentäviä pohjatutkimuksia.

Rakennusten alta tulee poistaa maatuva turvekerros massanvaihdolla. Putkijohdot voidaan perustaa asennusalustan ja arinarakenteen välityksellä maanvaraisesti. Putkijohtojen rakenteissa tulee huomioida mahdolliset painumat, mm. putkikokojen kasvattaminen ja riittävät kaadot. Viemäreiden alta tulee poistaa turvekerrokset. Putkijohtokaivannot suositellaan rakennettavaksi pohjavesipinnan yläpuolelle ja tarvittaessa routaeristää.

3.3 Rakentamistaso

Pohjavedenpinnan taso alueella on n. 2,7...2,8 m nykyisen maanpinnan tasosta. Ottaen huomioon pohjamaahan kohdistuva lisäkuormitus, ei valmista maanpinnan korkoa suositellaan nostettavaksi merkittäväksi nykyisen maanpinnan tasosta.

Alueelle voi rakentaa kellareita. Rakentamisessa tulee ottaa huomioon rakenteiden salaojituksen vaatima pumppaustarve. Rakenteita ei suositella suunniteltavaksi pohjavesipintojen alapuolelle.

3.4 Maakaivannot

Pohjavedenpinnan alapuolella ulottuvat kaivannot joudutaan tekemään tuettuna kaivantoina. Lähtökohtaisesti pohjavedenpinnan yläpuoliset, alle 2.5 m syvät kaivannot voidaan tehdä luiskattuina avokaivantoina, työturvallisuustekijät huomioiden.

3.5 Kuivatus

Rakennukset tulee salaojittaa. Kuivatusvedet voidaan asianomaisen viranomaisen hyväksyessä johtaa imeytettäväksi suoalueelle tarvittaessa selkeytysallasrakenteita käyttäen, jos se korkoasemien perusteella on mahdollista. Tarvittaessa tulee varautua pumppaamon rakentamiseen ja johtaa vedet alueen ulkopuolelle. Rakennusten ja rakenteiden sivuilla tulee kuivatus toteuttaa siten, että pintavedet valuvat pois päin rakennuksista. Piha- ja liikennealueiden pintakuivatus voidaan hoitaa pintakallistuksin ja sadevesiviemärein.

4. JOHTOPÄÄTÖKSET

Alueen rakentamisessa merkittävin kustannuksia aiheuttava asia on pohjamaassa olevat turvekerrostumat ja niistä aiheutuvat massanvaihdot sekä alueen 2 paalutuskustannukset.

Alueen jatkosuunnittelussa suositellaan harkittavaksi esirakennusta. Esirakennusvaiheessa vaiheessa alueelle tehdään tarvittavat yleistäytöt ja massanvaihdot. Yleistäytöt toimivat esikuormituksena ja mahdollistavat jatkorakentamisen järkevässä aikataulussa.

Mikäli esirakennusta toteutetaan, suositellaan rakennettavaksi koepenkereitä perusmaan painumien ja painuma-aikojen selvittämiseksi.

5. JATKOTOIMENPITEET

Alueella tulee tehdä hankekohtaisesti täydentäviä tutkimuksia ja suunnitelmia, kun alueen maankäyttö tarkentuu.

Tätä selvitystä varten tehdyt tutkimukset ovat riittämättömiä rakennussuunnittelutasoista suunnittelua varten. Tutkimustuloksia voidaan käyttää apuna jatkotutkimuksia suunniteltaessa.

Mikkelissä 20. 10. 2021
RAMBOLL FINLAND OY



Alekski Rouvinen
projektipäällikkö



Hannu Lauhakari
suunnittelupäällikkö

PBM Arctic

Innokaari 12, 96930 Rovaniemi

Puh. 016-364902

www.pbm.fi

Maanäytetutkimus SFS-EN 933-1, 210248-1

Tilaaaja: Pohjois-Suomen Betoni -ja Maalaboratorio Oy

Näytteenottokohde: Onkilammen kaava-alue

Näyte		Seula [#]	Läp [g]	Läp [%]
Laboratorionumero	210248-1	0.063	9.8	3.0
Seulontatapa	Pesuseulonta	0.125	24.7	7.5
Piste/paalu/nro	P002//	0.25	284.6	86.1
Näyt. ottaja/tapa	Tilaaaja/Kierrekaira	0.5	330.0	99.8
Näytteenottosyvyys [m]	1	1.0	330.4	99.9
Kirjausaika	06.10.2021	2.0	330.6	100.0
Ottoaika	01.10.2021	4.0	330.7	100.0
Vesipitoisuus [%]	21.6			
Maalaji	Hk			
Routivuus, InfraRYL, liite T17	Routimaton			
Routaturpoama [%]	0			
E-moduuli [MN/m ²]	70			
Kelpoisuusluokka	H1			

GEO - MAALAJILUOKITUS



Rovaniemellä 07.10.2021

Anne Leivo

PBM Arctic

Innokaari 12, 96930 Rovaniemi

Puh. 016-364902

www.pbm.fi

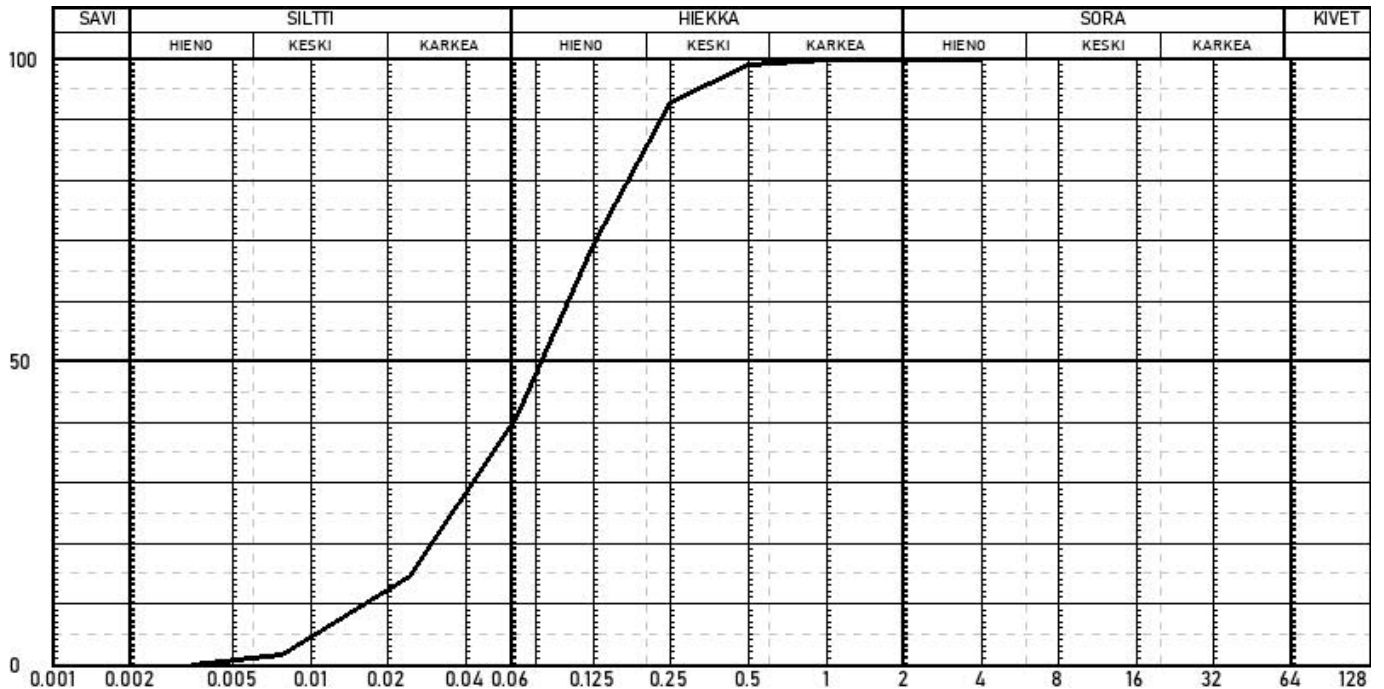
Maanäytetutkimus SFS-EN 933-1, 210248-2

Tilaaaja: Pohjois-Suomen Betoni -ja Maalaboratorio Oy

Näytteenottokohde: Onkilammen kaava-alue

Näyte		Seula [#]	Läp [g]	Läp [%]
Laboratorionumero	210248-2	0.003	0.0	0.0
Seulontatapa	Pesuseulonta	0.008	8.5	1.6
Piste/paalu/nro	P002//	0.024	76.1	14.4
Näyt. ottaja/tapa	Tilaaaja/Kierrekaira	0.058	203.0	38.4
Näytteenottosyvyys [m]	3	0.063	216.1	40.9
Kirjausaika	06.10.2021	0.125	367.3	69.6
Ottoaika	01.10.2021	0.25	490.7	92.9
Vesipitoisuus [%]	23.8	0.5	523.2	99.1
Maalaji	siHk	1.0	526.8	99.8
Routivuus, InfraRYL, liite T17	Routiva	2.0	527.7	99.9
Routaturpoama [%]	12	4.0	528.1	100.0
E-moduuli [MN/m ²]	20			
Kelpoisuusluokka	H4			

GEO - MAALAJILUOKITUS



Rovaniemellä 07.10.2021

Anne Leivo

PBM Arctic

Innokaari 12, 96930 Rovaniemi

Puh. 016-364902

www.pbm.fi

Maanäytetutkimus SFS-EN 933-1, 210248-3

Tilaaaja: Pohjois-Suomen Betoni -ja Maalaboratorio Oy

Näytteenottokohde: Onkilammen kaava-alue

Näyte		Seula [#]	Läp [g]	Läp [%]
Laboratorionumero	210248-3	0.063	19.3	4.5
Seulontatapa	Pesuseulonta	0.125	49.5	11.5
Piste/paalu/nro	P009//	0.25	349.8	81.4
Näyt. ottaja/tapa	Tilaaaja/Kierrekaira	0.5	427.3	99.5
Näytteenottosyvyys [m]	1	1.0	428.2	99.7
Kirjausaika	06.10.2021	2.0	428.8	99.8
Ottoaika	01.10.2021	4.0	429.6	100.0
Vesipitoisuus [%]	19.2			
Maalaji	Hk			
Routivuus, InfraRYL, liite T17	Routimaton			
Routaturpoama [%]	0			
E-moduuli [MN/m ²]	70			
Kelpoisuusluokka	H1			

GEO - MAALAJILUOKITUS



Rovaniemellä 08.10.2021

Anne Leivo

PBM Arctic

Innokaari 12, 96930 Rovaniemi

Puh. 016-364902

www.pbm.fi

Maanäytetutkimus SFS-EN 933-1, 210248-4

Tilaaaja: Pohjois-Suomen Betoni -ja Maalaboratorio Oy

Näytteenottokohde: Onkilammen kaava-alue

Näyte		Seula [#]	Läp [g]	Läp [%]
Laboratorionumero	210248-4	0.003	0.0	0.0
Seulontatapa	Pesuseulonta	0.008	15.9	4.0
Piste/paalu/nro	P009//	0.024	58.3	14.7
Näyt. ottaja/tapa	Tilaaaja/Kierrekaira	0.058	122.0	30.7
Näytteenottosyvyys [m]	2.5	0.063	128.5	32.3
Kirjausaika	06.10.2021	0.125	231.3	58.2
Ottoaika	01.10.2021	0.25	357.1	89.9
Vesipitoisuus [%]	23.1	0.5	393.0	98.9
Maalaji	siHk	1.0	396.3	99.7
Routivuus, InfraRYL, liite T17	Routiva	2.0	397.1	99.9
Routaturpoama [%]	12	4.0	397.3	100.0
E-moduuli [MN/m ²]	20			
Kelpoisuusluokka	H4			

GEO - MAALAJILUOKITUS



Rovaniemellä 07.10.2021

Anne Leivo

PBM Arctic

Innokaari 12, 96930 Rovaniemi

Puh. 016-364902

www.pbm.fi

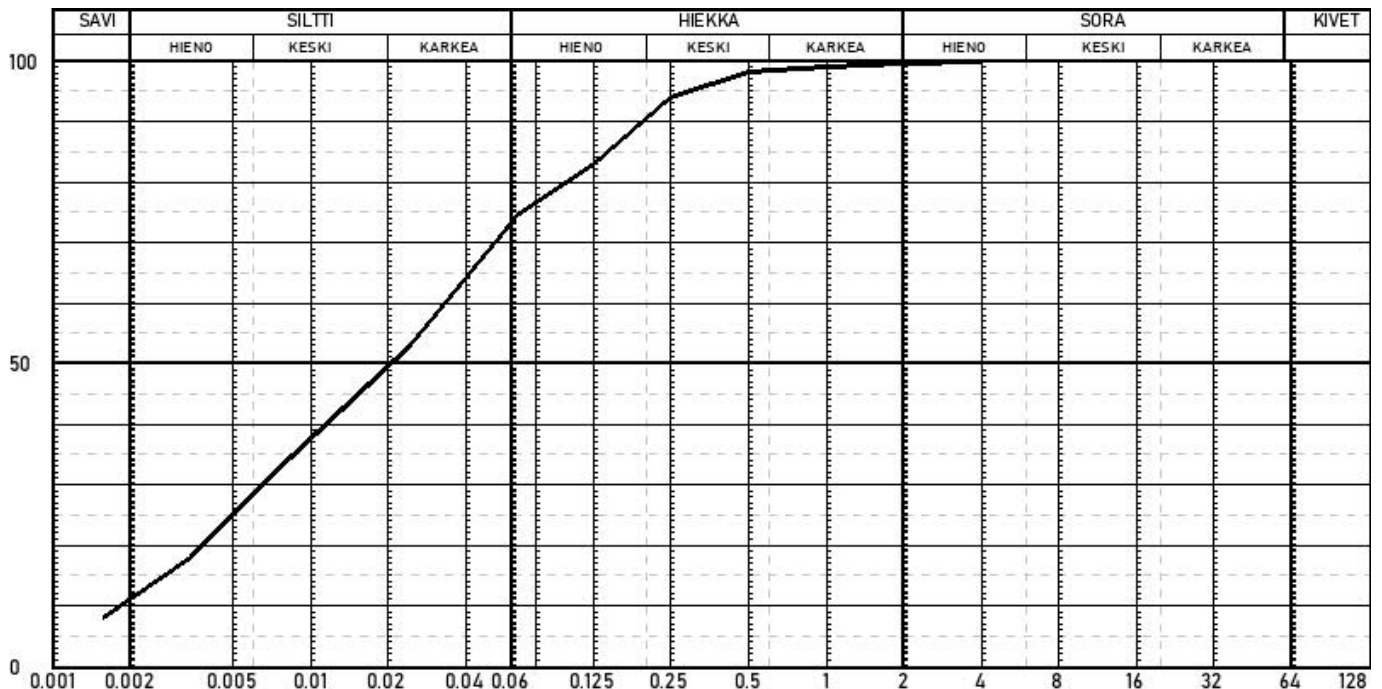
Maanäytetutkimus SFS-EN 933-1, 210248-5

Tilaaaja: Pohjois-Suomen Betoni -ja Maalaboratorio Oy

Näytteenottokohde: Onkilammen kaava-alue

Näyte		Seula [#]	Läp [g]	Läp [%]
Laboratorionumero	210248-5	0.0016	37.4	8.2
Seulontatapa	Pesuseulonta	0.003	82.3	17.9
Piste/paalu/nro	P017//	0.008	149.6	32.6
Näyt. ottaja/tapa	Tilaaaja/Kierrekaira	0.023	239.4	52.2
Näytteenottosyvyys [m]	2.5	0.056	329.1	71.8
Kirjausaika	06.10.2021	0.063	341.2	74.4
Ottoaika	01.10.2021	0.125	380.8	83.0
Vesipitoisuus [%]	25.0	0.25	431.4	94.1
Maalaji	saSi	0.5	450.5	98.2
Routivuus, InfraRYL, liite T17	Routiva	1.0	454.3	99.1
Routaturpoama [%]	12	2.0	456.3	99.5
E-moduuli [MN/m ²]	20	4.0	458.6	100.0
Kelpoisuusluokka	U1			

GEO - MAALAJILUOKITUS



Huom!

Sisältää orgaanista ainesta

Rovaniemellä 08.10.2021

Anne Leivo

PBM Arctic

Innokaari 12, 96930 Rovaniemi

Puh. 016-364902

www.pbm.fi

Maanäytetutkimus SFS-EN 933-1, 210248-6

Tilaaaja: Pohjois-Suomen Betoni -ja Maalaboratorio Oy

Näytteenottokohde: Onkilammen kaava-alue

Näyte		Seula [#]	Läp [g]	Läp [%]
Laboratorionumero	210248-6	0.0016	79.5	17.5
Seulontatapa	Pesuseulonta	0.003	165.0	36.3
Piste/paalu/nro	P017//	0.007	269.0	59.2
Näyt. ottaja/tapa	Tilaaaja/Kierrekaira	0.022	403.4	88.8
Näytteenottosyvyys [m]	3.5	0.054	427.9	94.1
Kirjausaika	06.10.2021	0.063	432.2	95.1
Otto aika	01.10.2021	0.125	439.5	96.7
Vesipitoisuus [%]	35.0	0.25	447.7	98.5
Maalaji	saSi	0.5	451.9	99.4
Routivuus, InfraRYL, liite T17	Routiva	1.0	453.6	99.8
Routaturpoama [%]	12	2.0	454.3	100.0
E-moduuli [MN/m ²]	20	4.0	454.5	100.0
Kelpoisuusluokka	U1			

GEO - MAALAJILUOKITUS



Rovaniemellä 08.10.2021

Anne Leivo

LIITE 5

Rakennettavuusselvityksen
liitekartta erillisenä
asiakirjasta.

VASTINERAPORTTI 22.5.2023

LAMMINRANNAN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS, KAAVAEHDOTUS

1. Lausunnot

Lausunto	Vastine
<p>Metsänhoitoyhdistys Pohjois-Karjala, MTK Metsänomistajat ja MTK Pohjois-Karjala, 17.4.2023</p> <p>Asemakaavalla vaikutetaan lähinnä asumiseen, ei huomautettavaa.</p>	<p>Ei vastinetta.</p>
<p>Pohjois-Karjalan ELY-keskus, 21.4.2023</p> <p>Ei lausuttavaa.</p>	<p>Ei vastinetta.</p>
<p>Kontiolahden luonnonystävät ry, 24.4.2023</p> <p>Asemakaavan luonnosvaiheessa Kontiolahden luonnonystävät ry: lle annetussa vastineessa kaavoittaja toteaa, että Ramboll Finland Oy:n valuma-alue selvityksen mukaan kaava-alueen pintavedet virtaavat kohti Onkilampea, kuten luontaisesti pitäisikin. Kuitenkin kaavaselostuksessa esitetyn (s. 10) kartan perusteella Lamminrannan kaava-alueesta noin puolet kuuluu osavalmualueeseen 15, joka virtaa länteen pois päin Onkilammesta. On epäselvää, mikä yhteys valuma-alueella on Onkilampeen, kuivatusojat on kaivettu suoraan Onkilampeen. Kaava-alueen länsireuna rajoittuu ulkoiluväylää joka on jonkinlainen kevyt pengeri. Ramboll Finland Oy:n valuma-alue selvityksen mukainen vesien virtaaminen kaava-alueelta länteen pitäisi tapahtua ojia pitkin ja alittaa ulkoiluväylä rummun kautta. Onko mahdollisesti ylivuotopaikka/kynnys tai suotautuuko vesi ulkoiluväylän läpi? Ramboll Finland Oy:n kartassa on kaksi mahdollista virtausreittoa näille vesille, tällaiset oikovirtaukset tulisi estää. Oleellista on että veden virtaus pois päin Onkilammesta estetään.</p>	<p>Salpakangas-Lehmo hulevesiselvityksessä (Ramboll 2021) on esitetty Lehmon alueen valuma-alueet ja päävirtaussuunnat. Kaavaselostuksen kartalla (s. 10) esitetty valuma-alueen raja on tunnistettu paikkatietoanalyysillä perustuen Maanmittauslaitoksen KM2-korkeusmalliin ja maastotietokannan aineistoon sekä Joensuun ja Kontiolahden hulevesiverkostoon. Automaattisesti generoitu valuma-aluejako on tarkastettu manuaalisesti ottaen huomioon suunnittelualueen hulevesiverkosto. Suunnittelualue on kuitenkin hyvin tasaista, jolloin virtaussuunta alueen nykyisissä ojissa on epäselvä. Poiketen Salpakangas-Lehmo hulevesiselvityksessä esitetystä valuma-aluejasta, on todennäköistä, ettei suunnittelualueelta virtaa vesiä länteen alueen tasaisuuden sekä pintavesiä padottavan pohjois-eteläsuuntaisen ulkoiluväylän vuoksi.</p> <p>Lamminrannan kaava-alueen pintavesien päävirtaussuunta on itään kohti Onkilampea. Asemakaavan suunnittelualue on hyvin tasaista ja rakentaminen kaava-alueella tulee nostamaan maantasoa ja padottamaan vesiä, mikä edelleen estää virtauksen pois päin Onkilammesta. Suunnittelualueelta, joka, aiemman selvityksen mukaan, osin sijoittuu valuma-alueelle 15 itäreunaan, ei todennäköisesti muodostu valuntaa kohti valuma-alueen eteläreunaan osoitettua koon-</p>

Lausunto	Vastine
	<p>tiojaa. Kaava-alueen ja pohjoispuolisen asuinalueen hulevesiratkaisut on suunniteltu kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa. Suunnitelluilla ratkaisulla Onkilampeen päätyvien vesien virtaussuuntaa ei muuteta, vaan vedet virtaavat yhä kohti lampea. Jatkossa, hulevesien hallinnan myötä, on todennäköistä, että Onkilampeen päätyy hieman aiempaa enemmän hulevesiä. Hulevedet ohjataan viivytysaltaan kautta, jolloin ne puhdistuvat ennen päätymistään Onkilampeen. Kontiolahden kunta tulee kuitenkin tarkkailemaan Onkilammen pinnan tasoa sekä veden laatua kaava-alueen kunnallistekniikan rakentamisen aikana ja valmistumisen jälkeen 3 vuoden ajan.</p>
<p>Pohjois-Karjalan pelastuslaitos, 25.4.2023</p> <p>Ei huomautettavaa.</p>	<p>Ei vastinetta.</p>
<p>Kontiolahden kunta, sivistyslautakunta, 26.4.2023</p> <p>Ei huomautettavaa.</p>	<p>Ei vastinetta.</p>
<p>PKS Sähkönsiirto Oy, 27.4.2023</p> <p>Ei huomautettavaa.</p>	<p>Ei vastinetta.</p>
<p>Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, 27.4.2023</p> <p>Lamminrannan asemakaavan laajennuksella tullaan osoittamaan alueelle asumista sekä virkistysalueita Lehmon Lamminrannan asuinalueen yhteyteen.</p> <p>Maakuntaliitolla ei ole uutta lausuttavaa asemakaavaehdotukseen vaan yhtyy 21.2.2023 kaavaluonnoksesta antamaansa lausuntoon. Lehmon osayleiskaavan olisi hyvä olla hyväksytty ennen Lamminrannan asemakaavan hyväksymistä.</p>	<p>Kunnallistekniikan saneerauksen yhteydessä keuhalla 2023 tullaan toteuttamaan myös kunnallistekniikan rakentaminen Lamminrannan asemakaavoitettavana olevalle alueella, joten tahtotilana on asemakaavan hyväksyminen alkukesästä. Asemakaavaehdotuksen mukainen ratkaisu on vähäinen poikkeama voimassa olevasta Joensuun seudun yleiskaavassa 2020. Vireillä olevassa Lehmon osayleiskaavassa tullaan esittämään asuinalueen rakentamisen mahdollistava kaavaratkaisu. Osayleiskaava on ollut ehdotuksena nähtävillä 10.9.-12.10.2020 ja on uudelleen ehdotuksena nähtävillä 2.5.-12.6.2023.</p>

Lausunto	Vastine
Pohjois-Savon ELY-keskus, 2.5.2023 Ei huomautettavaa.	Ei vastinetta.

2. Muistutukset

Muistutus	Vastine
Muistutus, 4.5.2023 Muistutuksen laatijan kaikki naapuritontit eivät ole mukana asemakaavan laajennusehdotuksessa, ja jos se on mahdollista, laatijan kiinteistöä ei tulisi sisällyttää laadittavaan asemakaavaan. Toivotaan, että rantaan merkitty "istutettava alueen osa" siirretään lähemmäksi rantaa, samalle tasolle rajanaapurin kanssa.	Asemakaavan suunnittelualueeseen on sisällytetty kolme kiinteistöä, jotka ovat aiemmin jääneet Lamminrannan alueen asemakaavoituksen ulkopuolelle. Tontit on sisällytetty nyt laadittavana olevan asemakaavan suunnittelualueeseen, millä edistetään maanomistajien tasapuolista kohtelua. Asemakaavaehdotuksessa esitetyssä ratkaisussa istutettava alueen osa -merkintä on osoitettu samaan linjaan voimassa olevassa vie-reisessä asemakaavassa esitetyn istutettava alueen osa -merkinnän kanssa.

Asemakaavoituksen seuranta		Alueell. ympäristökeskus				
Asemakaavan tietojen täyttölomake 1/4		Täyttämispvm		24.5.2023		
Asemakaavan perustiedot						
Asemakaavan nimi						
Kunta	Kontiolahti	Ayk:n kaavatunnus				
Kuntanumero	276	Kunnan kaavatunnus				
Hyväksymispvm		Vireille tulosta ilm. pvm		31.10.2022		
Kaava-alueen pinta-ala	8,1258	Uusi ak:n pinta-ala		7,6772		
Maanal. tilojen pinta-ala		Ak:n muutoksen pinta-ala		0,4486		
Ranta-asemakaava:	Rantaviivan	Rakennuspaikkojen lkm		Lomarak.paikkojen lkm		
	pituus km	Oma ranta	Muut	Oma ranta	Muut	
Yhteenveto aluevarauksista						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut.k-m ² ±
Aluevar.						
yhteensä	8,1258	100,0	5432	0,07	+7,6585	+4 535
A yhteensä	2,7161	33,4	5432	0,20	+2,2675	+4 535
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	5,0046	61,6			+5,0046	
R yhteensä						
L yhteensä	0,3864	4,8			+0,3864	
E yhteensä	0,0187	0,2				
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						
Yhteenveto maanalaisista tiloista						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²		Pinta-alan muut. ha±	Kerrosalan muut.k-m ² ±
Maan.til. yht.						
Rakennussuojelu						
	Suojeltujen rak. lkm		Suojeltujen rak. k-m ²		Suojeltujen rak. muutos lkm± k-m ² ±	
Suoj.rak. yht.						
asemakaava						
muu						

Asemakaavan tunnistetiedot		
Asemakaavan nimi		
Kunta	Kontiolahti	Ayk:n kaavatunnus
Kuntanumero	276	Kunnan kaavatunnus
Hyväksymispvm		

Aluevaraukset						
	Pinta-ala ha	Pinta-ala %	Kerrosala k-m ²	Tehokkuus e	Pinta-alan muut. ha+	Kerrosalan muut.k-m ² +
Aluevar. yhteensä	8,1258	100,0	5 432	0,07	+7,6585	+4 535
A yhteensä	2,7161	33,4	5 432	0,20	+2,2675	+4 535
A						
AK						
AP						
AR						
AO	0,9067	33,4	1 813	0,20	+0,4581	+916
AL						
AH						
AM						
AO-2	1,8094	66,6	3 619	0,20	+1,8094	+3 619
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
C						
K yhteensä						
K						
KL						
KM						
KT						
KTY-1						
T yhteensä						
T						
TT						
TV						
TY						
T/kem						
V yhteensä	5,0046	61,6			+5,0046	
V						
VP						
VL	5,0046				+5,0046	
VK						
VU						
VR						
VV						
R yhteensä						

R						
RA						
RM						
RL						
RV						
RP						
L yhteensä	0,3864	4,8			+0,3864	
L						
Kadut	0,3864				+0,3864	
Joukkol.kadut						
Pihakadut						
Hidaskadut						
Katuauk./torit						
Kev.liik.kadut						
LT						
LR						
LL						
LS						
LV-1						
LV						
LP-1						
LH						
LHA						
LTA						
LPY						
LPA						
E yhteensä	0,0187	0,2				
E						
ET	0,0187					
EN						
EJ						
EO						
EK						
EMT						
EA						
EP						
EH						
EV						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						
W						