

## LIITE 3

LEHMONKANKAAN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS, KONTIOLAHTI –  
LUONNOSVAIHEEN VASTINERAPORTTI  
14.11.2022

<b>1.</b>	<b>Lausunnot</b>	<b>1</b>
1.1	Pohjois-Karjalan ELY-keskus, 2.6.2022	1
1.2	Pohjois-Savon ELY-keskus, 8.6.2022	2
1.3	Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, 2.6.2022	3
1.4	Joensuun kaupunki, 24.5.2022	4
1.5	Pohjois-Karjalan Sähkö Oy, 24.5.2022	5
1.6	Sivistyslautakunta, 30.5.2022	5
1.7	Fingrid, 8.6.2022	6
1.8	Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, 8.6.2022	6
<b>2.</b>	<b>Mielipiteet</b>	<b>6</b>
2.1	Mielipide 1, 16.5.2022	6
2.2	Mielipide 2, 9.5.2022	7
2.3	Mielipide 3, 3.6.2022	8
2.4	Mielipide 4, 6.6.2022	8
2.5	Mielipide 5, 9.6.2022	9


## 1. Lausunnot

<b>1.1 Pohjois-Karjalan ELY-keskus, 2.6.2022</b>	<b>Vastine</b>
<p>ELY-keskus toistaa aiemmin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta lausumansa ja esittää edelleen, että Lehmonkankaan asemakaavamuutosta ja -laajennusta vietäisiin eteenpäin Lehmon osayleiskaavan aikataulun mukaan siten, että asemakaava tulisi hyväksyä uuden yleiskaavan voimaantulon jälkeen.</p> <p>Kaava-alueelta on laadittu Lehmon osayleiskaavaa koskeva kattava luonto- ja maisemaselvitys vuonna 2010, joita on täydennetty vuonna 2016 luontotyyppi-, kasvillisuus- ja linnustonselvityksillä. Luontonselvitysten täydentäminen asemakaavaa varten ei ELY-keskuksen mielestä ole välttämätöntä.</p> <p>ELY-keskus korostaa, että maankäyttö- ja rakennuslain 103 i §:n mukaan kunta vastaa hulevesien hallinnan järjestämisestä asemakaava-alueella. On hyvä, että kaavatyössä on tarkoitus laatia ehdotusvaiheeseen mennessä valmistuva hu-</p>	<p>Lehmonkankaan asemakaava tullaan viemään hyväksymiskäsittelyyn vasta Lehmon osayleiskaavan hyväksymiskäsittelyn jälkeen.</p> <p>Lehmonkankaan hulevesiselvitys on valmistunut syyskuussa 2022, ja liitetty kaavaselostuksen liitteeksi. Selvityksen tarkoituksena oli kartoittaa hulevesiä koskevat lähtökohdat ja reunaehdot kaavoituksen tueksi sekä esittää hulevesien hallintatoimenpiteitä Lehmonkankaan asemakaava-alueelle.</p> <p>Rakentamisen myötä selvitysalueen läpäisemättömän pinnan määrä ja siten myös hulevesivirtaama kasvaa, jonka vuoksi hulevesiä on tarpeen viivyttää alueella.</p> <p>Hulevesiä tulee viivyttää alueella yhteensä 1930 m<sup>3</sup>. Maankäytönsuunnitelman mukaan tonteilla tulee viivyttää noin 890 m<sup>3</sup> ja yleisillä alueilla noin 1040 m<sup>3</sup>.</p> <p>Yleismääräyksiin on lisätty määräys: "Hulevesiä on viivyttävä tonteilla 1 m<sup>3</sup> / 100 m<sup>2</sup> läpäisemättömä pinta. Rakenteiden tulee tyhjentyä 12</p>

<p>levesiselvitys. Myöhemmin valmistuvassa hulevesiselvityksessä esitetty on syytä ottaa huomioon kaavaehdotuksen laadinnassa siten, että alueella muodostuvien hulevesien vaikutukset muun muassa lähialueen vesistöihin kyetään minimoimaan.</p>	<p><i>tunnin kuluessa ja niillä tulee olla suunniteltu sa-laojitus ja ylivuoto. Rakennuslupa on sisällyt-tyä hulevesien hallintasuunnitelma.”</i></p> <p>Kaavakartalle on lisäksi osoitettu hulevesiselvi-tyksen tulosten perusteella avo-ojat sekä alueen osat, joiden kautta johdetaan ja viivytetään kort-teli- ja katualueiden hulevesiä (hule-1).</p>
<p><b>1.2 Pohjois-Savon ELY-keskus, 8.6.2022</b></p>	<p><b>Vastine</b></p>
<p>Kaavan liikenneasioista on pidetty työneuvottelu tammikuussa 2022. Neuvottelussa ELY-keskus korosti liikenneselvityksen laadintaa, jossa tarkastellaan uuden katuliittymän tarvetta, vaikutuksia ja liittymäratkaisuja. Kaavaselostuksen mukaan liikenneselvitys valmistuu kaavan ehdotusvaiheeseen mennessä. Näin ollen ELY-keskus ei voi ottaa tässä vaiheessa tarkasti kantaa esitettyihin liikennetarkaisuihin. Asemakaavan toteuttamisvaiheessa tulee Vanhan Nurmeksentien liittymäalueen parantamista koskevat suunnitelmat hyväksyttäväksi ELY-keskuksella, mikäli Vanha Nurmeksentie on vielä maantietä. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kunnan tulisi tehdä kadun-pitopäätös Vanhan Nurmeksentien eteläosasta ennen kaavan toteuttamista. Kaavaselostuksessa tulisi ottaa kantaa kadunpitopäätöksen aikatau-luun suhteessa kaavan toteutumiseen.</p> <p>ELY-keskuksella ei ole tässä vaiheessa muuta huomautettavaa kaavaluonnokseen.</p>	<p>Liikenneselvitys on valmistunut kaavaehdotusvai-heeseen, ja liitetty kaavaselostuksen liitteeksi.</p> <p>Uuden maankäytön myötä liikennemäärä lisään-tyy. Merkittävintä lisäys on Vanhalla Nurmeksentiellä ja Kylmäojantien liittymässä. Liikennemää-rät ovat edelleenkin maltillisia ja liittymien toimi-vuus ja turvallisuus säilyvät hyvällä tasolla. Kier-toliittymän rakentaminen auttaa myös Kylmä-ojantien suunnasta liittymistä Vanhalle Nurmek-sentielle. Se helpottaa myös liikenneverkon hah-motettavuutta ja opastettavuutta.</p> <p>Uuden maankäyttöalueen sisällä liikennemäärät ovat tyyppillisiä kokooja- ja tonttikaduille.</p> <p>Asukasmäärän lisääntyminen parantaa joukkoli-i-kenteen toimintaedellytyksiä. Vanhan Nurmek-sentien pysäkit ovat etäällä uuden maankäyttö-alueen itäosan tonteilta, mutta tiivein asutus si-joittuu kohtuulliselle etäisyydelle pysäkeistä.</p> <p>Jalankulku- ja pyöräliikenteen yhteydet ovat hy-vät.</p> <p>Kaava-alue tulee toteutumaan vaiheittain useam-man vuoden aikana. Rakentaminen aloitetaan ai-kaisintaan vuosien 2024 tai 2025 aikana. Alusta-vasti on suunniteltu, että rakentaminen aloite-taan kaava-alueen eteläosasta, jolloin Vanhan Nurmeksentien ja Lehmonportintien olemassa oleva eteläinen liittymä palvelee alueen käyttöä. Pohjoinen, uusi kiertoliittymä rakennetaan myö-hemmin.</p> <p>Vanhan Nurmeksentien osalta tehdään tulevina vuosina kadunpitopäätös MRL 86 §:n ja kadun toteuttamisprosessin mukaisesti. Kadun toteutta-</p>

	<p>misprosessiin kuuluvat kadun tekninen suunnittelu (katusuunnitelman laatiminen), kadun rakentaminen sekä kadunpitopäätös. Kadunpitovelvollisuus alkaa, kun asemakaavan mukaisen toteutuneen maankäytön liikennetarve sitä edellyttää eikä kadun rakentamisesta kunnalle aiheutuvia kustannuksia ole pidettävä kohtuuttomina kadun rakentamisella tyydytettävään liikennetarpeeseen verrattuna.</p>
<p><b>1.3 Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, 2.6.2022</b></p>	<p><b>Vastine</b></p>
<p>Lehmonkankaan asemakaavalla on tarkoitus muuttaa voimassa olevaa kaavaa vastaamaan toteutunutta tilannetta sekä laajentaa asemakaava-aluetta asumiselle sekä virkistysalueiksi. Samalla osoitetaan uuden liittymän paikka Vanhalle Nurmeksentielle. Suunnittelualue sijaitsee Lehmon taajamassa Joensuun kaupungin rajalla rajautuen Vanhaan Nurmeksen tiehen, toteutuneisiin asuinalueisiin ja Lehmonsuohon.</p> <p>Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa kaavamuu- tosalue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A) rajautuen virkistysalueeseen (V). Hyväksymisvaiheessa olevassa maakuntakaava 2040, 1. vaiheessa kaavamuu- tosalueelle ei ole osoitettu uusia merkintöjä.</p> <p>Maakuntaliitto on lausunut kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 25.1.2022. Maakuntaliitto pyytää kaavatyössä arvioitavan kaavan eri vaikutuksia. Toteuttaako asemakaavaratkaisu Lehmon osayleiskaavassa osoitetun viheryhteystarvemerkin- nän tarkoitusta tai miten kaavassa osoitettu korkea rakentaminen soveltuu alueen taajamakuvaan? Myös liikenteellisten vaikutusten arviointi yhdessä Joensuun kaupungin kanssa on tärkeää, koska kaava-alue sijoittuu aivan Joensuun kuntarajan läheisyyteen ja liikenne ohjautuu Joensuun suunnassa kohti kaupungin katuverkkoa.</p> <p>Muilta osin maakuntaliitto pitää Lehmon taajaman rakentamista järkevänä ja tarkoituksenmukaisena hyvän saavutettavuuden, joukkoliikenteen, pyöräilyn ja kävelyn kannalta.</p>	<p>Lehmon osayleiskaavassa osoitettu itä-länsisuuntainen viheryhteys on varattu asemakaavan pohjoisosaan. Lehmonkankaan asemakaavassa on varattu toisiinsa liittyviä viheralueita myös alueen keski-, etelä ja itäosaan. Viheralueilla on esitetty ohjeellisia jalankulku- ja pyörätieyhteyksiä.</p> <p>Kaavassa on soitettu asuinkerrostalojen kortteli- alueita, missä sallitaan 3-6 kerroksisia rakennuksia. Ympäristöä korkeampi rakentaminen tuo muutoksen alueen nykyiseen (metsäiseen) maisemakuvaan, mutta muutenkin muuttuvalla alueella korkeat rakennukset muodostavat oman kokonaisuutensa alueen rakenteessa.</p> <p>Kaavan laadinnasta Kontiolahden kunta käy vuorovaikutusta Joensuun kaupungin kanssa. Liikenneselvitys on valmistunut kaavaehdotusvaiheeseen ja liitetty kaavaselostuksen liitteeksi.</p> <p>Uuden maankäytön myötä liikennemäärä lisääntyy. Merkittävintä lisäys on Vanhalla Nurmeksentiellä ja Kylmäojantien liittymässä. Liikennemäärät ovat edelleenkin maltillisia ja liittymien toimivuus ja turvallisuus säilyvät hyvällä tasolla. Kiertoliittymän rakentaminen auttaa myös Kylmäojantien suunnasta liittymistä Vanhalle Nurmeksentielle. Se helpottaa myös liikenneverkon hahmotettavuutta ja opastettavuutta. Joensuun puolelle ei arvioida kohdistuvan merkittäviä liikennevaikutuksia.</p>

1.4 Joensuun kaupunki, 24.5.2022	Vastine
<p>Suunnittelu etenee tässä vaiheessa yhteistyössä Kontiolahden kanssa. Kontiolahden ja Joensuun kaupungin edustajat tulevat pitämään palaverin liittyen Lehmonkankaan asemakaavaan ja muihin Joensuun ja Kontiolahden kunnan rajan läheisyydessä työn alla oleviin suunnitelmiin.</p> <p><u>Liikenne</u> Kaavaselostuksessa todetaan, että kaavatyön tueksi laaditaan liikenneselvitys, joka valmistuu ehdotusvaiheeseen. Lehmon asiointi- ja työssäkäyntiliikenne kohdistuu Joensuun seudun liikennemallin mukaan pääasiassa Joensuuhun. Nurmeksentien keskimääräinen vuorokausiliikenne (KVL) vuonna 2018 kuntien rajalla on 6100 ajoneuvoa vuorokaudessa ja vuonna 2021 5422 ajon/vrk. Liikennemäärän lasku 2018-2021 liittyy koronaan. Liikennesuunnittelun ja liikennejärjestelyjen rakentamisen kannalta on oleellista arvioida liikennemäärän kasvua Joensuun suuntaan.</p> <p>Liikennesuunnittelun ja mahdollisten liikennejärjestelyjen rakentamisen kustannuksista on syytä sopia kuntien kesken, varsinkin jos Joensuun puolelle on tehtävä merkittäviä liikennejärjestelyjä.</p> <p><u>Hulevedet</u> Kaavaluonnoksen vaikutusten arviointi hulevesien osalta ei ole riittävä, eikä selvityksiä vaikutusten arvioinniksi ole toistaiseksi tehty. Kaavaluonnoksessa on hulevesien käsittelyä koskevia määräyksiä; tonteilla muodostuvat hulevedet tulee imeyttää tai viivyttää tontilla ja lähivirkistysalueilla voidaan hallita hulevesiä sekä osoittaa rakenteellisia hulevesialtaita. Puutteellisen hulevesien selvittämisen vuoksi kaavaluonnoksessa ei kuitenkaan ole hulevesialtaiden ja tonttien järjestelyiden mitoitusta.</p> <p>Metsäkeskuksen ylläpitämän pintavesien virtausmallin mukaan Lehmonkankaan virtausreitit kulkevat Joensuun kaupungin alueen kautta Pielisjokeen. Virtausuomia ovat Nurmeksentien varren oja – Kurapuro ja pohjoisesta koillispuistosta Pa-</p>	<p><u>Liikenne</u> Liikenneselvityksessä ja kaavaselostuksessa on esitetty arvio liikennemäärän kasvusta Joensuun suuntaan ja kaavasta aiheutuvien liikennemäärien kasvua myös Joensuun puolella. Joensuun puolelle ei arvioida kohdistuvan merkittäviä liikennevaikutuksia.</p> <p><u>Hulevedet</u> Lehmonkankaan hulevesiselvitys on valmistunut syyskuussa 2022, ja liitetty kaavaselostuksen liitteeksi. Selvityksen tarkoituksena oli kartoittaa hulevesiä koskevat lähtökohdat ja reunaehdot kaavoituksen tueksi sekä esittää hulevesien hallintatoimenpiteitä Lehmonkankaan asemakaava-alueelle.</p> <p>Rakentamisen myötä selvitysalueen läpäisemättömän pinnan määrä ja siten myös hulevesivirtaama kasvaa, jonka vuoksi hulevesiä on tarpeen viivyttää alueella. Hulevesien hallinnan lähtökohta on, että alueella mitoitussateella muodostuva purkuvirtaama vastaanottavaan vesistöön ei kasva rakentamisen seurauksena.</p> <p>Hulevesiä tulee viivyttää alueella yhteensä 1930 m<sup>3</sup>. Maankäytönsuunnitelman mukaan tonteilla</p>

<p>taluodonpuistoon päättyvä uoma. Lehmonkankaan rakennettavuusselvityksen mukaan alue on pääosin tasaista suoaluetta. Pintaosassa on turvekerros, jonka paksuus vaihtelee 0,2 - 4,4 metriin, ollen pääsääntöisesti 1,4-1,8 metriä. Turvekerroksen alapuolella maaperä vaihtelee laihasta savesta hiekkaan. Suo on hyvin vettä pidättävä luontotyyppi. Suon poistussa rakentamisen myötä myös alueen merkittävästi vettä pidättävä vaikutus poistuu.</p> <p>Lehmonkankaan rakentamisesta voi aiheutua merkittäviä vaikutuksia Joensuun kaupungin alueella ilman kunnollista suunnittelua. Poistuvan suon vettä pidättävän vaikutuksen kompensointi on pääsääntöisesti suunniteltava ja rakennettava Kontiolahden puolelle. Lähtökohtana hulevesien käsittelyn suunnittelulle tulee olla, että Joensuun alueen jo kuormittunut ojauomasto ei kuormitu lisää. Hulevedet tulee pääsääntöisesti pystyä käsittelemään jo syntypaikalla tai ohjata kuivatus muuta kautta kuin Joensuun ojauomastoa pitkin.</p>	<p>tulee viivyttaa noin 890 m<sup>3</sup> ja yleisillä alueilla noin 1040 m<sup>3</sup>.</p> <p>Yleismääräyksiin on lisätty määräys: <i>”Hulevesiä on viivytettävä tonteilla 1 m<sup>3</sup> / 100 m<sup>2</sup> läpäisemätöntä pintaa. Rakenteiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa ja niillä tulee olla suunniteltu salaojitus ja ylivuoto. Rakennuslupa on sisällytettävä hulevesien hallintasuunnitelma.”</i></p> <p>Kaavakartalle on lisäksi osoitettu hulevesiselvityksen tulosten perusteella avo-ajat sekä alueen osat, joiden kautta johdetaan ja viivytetään kortteli- ja katualueiden hulevesiä (hule-1).</p>
<p><b>1.5 Pohjois-Karjalan Sähkö Oy, 24.5.2022</b></p>	<p><b>Vastine</b></p>
<p>Kartalle on merkattu tulevat puistomuuntamot, jotka tarvitsevat kaavaan seuraavan aluevarauksen;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• muuntamon suoja-alueen säde on 10m</li> <li>• etäisyysvaatimus puistomuuntamolla 8m lähimpään rakennukseen.</li> </ul> 	<p>Lausunnossa esitetyt puistomuuntamot on lisätty kaavakartalle.</p>
<p><b>1.6 Sivistyslautakunta, 30.5.2022</b></p>	<p><b>Vastine</b></p>
<p>Sivistyslautakunta päättää todeta lausuntonaan, että lähivirkistysalueelle (VL) sekä ohjeelliselle</p>	

<p>urheilu- ja virkistysalueelle (vu) tulisi jättää suojapuustoa, etteivät alueet ole paahteisia kesäisin. Samoin hiihtoladun ja rakennettavien talojen väliin olisi hyvä jättää suojapuustoa niin virkistysen kuin asukkaiden yksityisyyden turvaamiseksi.</p>	<p>Viheralueiden suojapuustoja ei ratkaista kaavata-solla. Viheralueiden suojapuustot on mahdollista ratkaista mm. viheraluesuunnitelmissa.</p> <p>Kaavan lähivirkistysalueet on tarkoituksenmu-kaista säilyttää mahdollisimman puustoisina. Lä-hivirkistysalueet ovat virkistys- ja ulkoilukäyttöön osoitettuja, pitkälti taajamarakenteen sisäisiä tai siihen välittömästi liittyviä alueita, joita ei ole tarkoitus rakentaa varsinaisiksi puistoiksi. Virkis-tysalueiden toteuttamisen edellytysten kannalta mainittava on MRL 128.1 §, jonka mukaan ase-makaava-alueella ei saa ilman lupaa suorittaa maisemaa muuttavaa toimenpidettä, kuten pui-den kaatamista. Toimenpide ei saa vaikeuttaa alueen käyttämistä kaavassa osoitettuun tarkoi-tukseen eikä se saa turmella kaupunki- tai mai-semakuvaa.</p>
<p><b>1.7 Fingrid, 8.6.2022</b></p>	
<p>Asemakaava-alueella ei ole Fingrid Oyj:n voima-johtoja eikä muita toimintoja. Fingridillä ei ole si-ten tarvetta ottaa kantaa kaavan sisältöön.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p><b>1.8 Pohjois-Karjalan alueellinen vastuu-museo, 8.6.2022</b></p>	
<p>Alueellinen vastuumuseo on tutustunut kaava-luonnokseen eikä sillä ole siihen huomautettavaa.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>

## 2. Mielenpitoet

<p><b>2.1 Mielenpito 1, 16.5.2022</b></p>	<p><b>Vastine</b></p>
<p>Suunnitteilla oleva Lehmonkankaan alue on hie-non oloinen ja toimivan näköinen suunnitelma. Vi-heraluetta on aika niukasti jäämässä etenkin kort-telin 730 ja 762 väliin. Suunnitteilla olevalle alu-eelle kortteleiden 763 ja 773/774 väliinkin on jää-mässä enemmän viheraluetta.</p> <p>Kortteleiden 730 ja 762 välissä on vanhaa ja jyk-evää mäntymetsää, jota ei oikein muualla ole tuolla uudella alueella. Tämä jyrkempi metsä tulisi ehdot-</p>	<p>Kortteleita 762 ja 763 on muotoiltu niin, että olemassa olevaan asutukseen jää enemmän vi-heraluetta, kuin mitä luonnoksessa osoitettiin. Viheralueen leveys noudattaa mitoitukseltaan alueella voimassa olevassa asemakaavassa osoi-tettua viheralueen rajausta.</p> <p>Pionikadun itäosaa on siirretty kaavaluonnok-sessa esitetystä sijainnista etelämmäs: kaava-luonnoksessa etäisyys kortteleiden 762 ja 730</p>

<p>tomasti säilyttää sellaisenaan! Korttelin 762 pohjoisinta osuutta ei tarvitsisi siirtää kuin noin 25 m etelään päin niin tämä mäntymetsä säilyisi, sitä jyvettä puustoa ei siinä kuitenkaan hirmu leveää kaistaletta ole. Tuon muutoksen jälkeen alue olisi yhtenäisen näköinen, jos puusto säilytettäisiin, kuten kortteleiden 728 ja 729 välinen puusto.</p> <p>Alun perin Asuntorinteentien tontteja myydessä mainostettiin väljää asumista, se väljyys ei toteudu, jos uusi kaavoitus tulee noin lähelle. Tämä kaavoitus tulee keräämään vastarintaa talaisenaan.</p> <p>Ehdotuksena on, että Sireenikadun päästä poistetaan kaksi tonttia ja Pionikatua siirretään tuon 25m etelään päin. Tällöin uudellakin alueella väljyys toteutuisi. Tai voihan ne tontit olla siellä mutta Pionikadun ja Sireenikadun tulisi olla lähempänä toisiaan. Suunnitelmassa on kuitenkin väljyyttä kortteleiden 763, 775 ja 774 välisellä alueella, joten tiivistämiseen olisi varaa.</p>	<p>oli lyhyimmillään noin 20 m, kaavaehdotuksessa etäisyys on noin 32–38 m.</p>
<p><b>2.2 Mieliipide 2, 9.5.2022</b></p>	<p><b>Vastine</b></p>
<p>Arvostan kovasti Lehmon luonnonmaisemaa, ja tästä syystä ihmettelen kovasti miksi kaavoituksessa ei ole otettu huomioon luonnon kauneutta sekä sen tarjoamaa näkösuojaa pihojen välillä.</p> <p>Asuntorinteentien ja nyt suunnitellun Pioninkadun välinen virkistysalue on suunniteltu liian pieneksi. Tonttien etäisyyden tulisi olla suurempi, ja kuten luonnoksesta näkyy, on tämä tilan puolesta täysin mahdollista esimerkiksi kasvattamalla viheralueen leveyttä 15 metriä. Pioninkadun alkupäässä viheralue on paljon suurempi verrattuna Asuntorinteentiehen.</p>	<p>Ks. yllä.</p>



**2.3 Mielipide 3, 3.6.2022**

Mielipiteen jättänyt pyytää tarkastamaan suunnitellun korttelin 762 AO-2 tonttien ja olemassa olevan kaavan välistä etäisyyttä suuremmaksi.

**Vastine**

Ks. yllä.

**2.4 Mielipide 4, 6.6.2022**

Mielipiteen jättänyt pyytää, että EV-alueen itäpuolella sijaitseva ET-alue siirretään kauemmaksi EV-alueeseen rajautuvista asunnoista, esimerkiksi korttelin 760 länsipuolelle. Lisäksi Rivitalojen viereen suunniteltua EV-aluetta tulisi leventää ja suunniteltu Lupiinikatu tulisi muuttaa kevyen liikenteen väyläksi.

**Vastine**

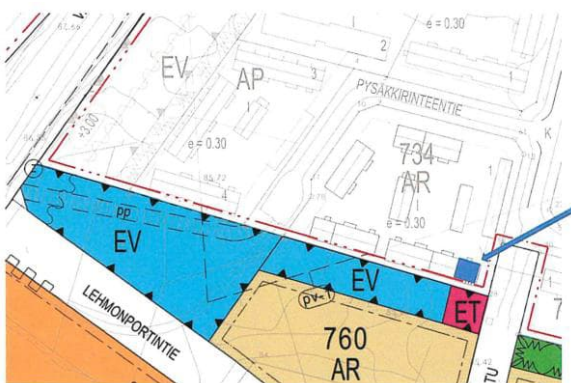
ET-alue siirretty voimassa olevan asemakaavan mukaiseksi nykyisen jäteveden pumppaamon kohdalle. Jäteveden pumppaamo ei voida siirtää kyseisestä sijainnista.

Suojaviheraluetta (EV) on levennetty korttelien 734 ja 760 välillä noin 10 m.

Suunnittelualueeseen on otettu mukaan pohjoispuolinen, Lehmonsuon asemakaavan mukainen korttelin 734 tontti 1, jonka pinta-alaa on etelä-laidasta kasvatettu (tonttia laajennettu 3 metriä etelään).

Lupiinikadun nimi on muutettu Liljakujaksi, ja se on pohjoisosastaan muutettu kävelyn ja pyöräilyn väyläksi, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h).

Kaavaselostuksessa on käsitelty kaavan vaikutuksia myös kaavan vaikutusalueen nykyisiin asukkaisiin.



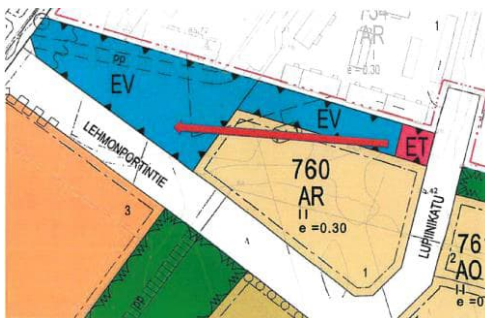
Lisäksi Kaavaluonnoksen keskustelutilaisuudessa kaavan laatija kävi läpi kaavoituksen vaikutuksia. Niissä



<p>keskityttiin monipuolisesti kaavaluonnosalueen sisäisiin vaikutuksiin, mutta niissä ei mainittu kaavan vaikutusta olemassa oleviin viereisiin asutuksiin tai asukkaisiin. Pyytäisimme tämän asian parempaa huomioimista kaavan jatkotyöstämisessä.</p>	
<p><b>2.5 Mielipide 5, 9.6.2022</b></p>	
<p>[Asunto-osakeyhtiö] piti yhtiökokouksen 8.6.2022 klo 16.30 alkaen. Yhtiökokouksessa käsiteltiin muiden yhtiökokousasioiden lisäksi Lehmonkankaan asemakaavaluonnosta. Asemakaavaluonnosta käsiteltiin [asunto-osakeyhtiön] yhden osakkaan jo aiemmin Kontiolahden kuntaan toimittaman kirjallisen mielipiteen pohjalta. Yhtiökokous piti em. muutosesityksiä asunto-osakeyhtiön kannalta oikeina ja tärkeinä, päätti yksimielisesti esittää seuraavia muutoksia Lehmonkankaan kaavaluonnokseen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Asunto-osakeyhtiön tontin viereen suunniteltu ET-alue siirretään muualle.</li> <li>2. Pysäkkirinteentie 1:n rivitalojen A ja B kohdalla olevaa suojaviheraluetta levennetään.</li> <li>3. Suunnitellun asuinalueen ja sen pohjoispuolella olevan asuinalueen väliseen läpikulkuliikenteeseen suunniteltu Lupiinkatu muutetaan kevyenliikenteen väyläksi.</li> </ol> <p>Muutosesitysten perustelut:</p> <p><b>1. ET-alueen siirto pois osakeyhtiömme tontin kohdalta.</b></p> <p>Kaavaluonnoksessa on esitetty yhdyskuntateknistä huoltoa palvelemaan rakentamiseen alue osakeyhtiömme rivitalon A kohdalle. Pyydämme huomioimaan sen, että rivitalot A ja B on rakennettu Kontiolahden kunnan hyväksymän kaavan ja lupien mukaisesti lähes kiinni rajaon, jolloin suunniteltu ET-alue on aivan rivitalon A kuistin edessä.</p> <p>MRL 54 § todetaan mm. seuraavaa: <i>"Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa</i></p>	<p>Ks. yllä.</p>

*asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.”*

Jos kaava sallii rivitalomme eteen pumpuaseman, lämpölaitokset tai muun yhdyskuntateknistä palvelevan rakennuksen rakentamisen, heikentää se merkittävästi rivitalomme asukkaiden elinympäristön laatua ja aiheuttaa heille kohtuutonta haittaa sekä omaan asumiseen että asunnon jälleenmyyntiarvoon ja yleensä myyntimahdollisuuksiin. Näillä perusteilla pidämme kaavaehdotusta lainvastaisena. Kaavaluonnosalueella on runsaasti tilaa sijoittaa ET-alue muualle ilman, että kaavalle asetettavia tavoitteita vaarannettaisiin tai sen tarkoitusta estettäisiin. Esitämme, että kyseinen ET-alue siirrettäisiin esimerkiksi tontin 760 AR länsipuolella Lehmonportintien varteen (ks. kuva alla). Tämä vaihtoehto on ollut esillä kaavaluonnoksen keskustelutilaisuudessa 2.6.2022 ja pidämme sitä hyvänä vaihtoehtona.



## 2. Suojaviheralueen leventäminen.

Lehmonkankaan kaavaluonnosalueen pohjoispuolella oleva asuntoalue on rakennettu tiiviisti eikä siellä ole juuri asumisviihtyvyyttä ja liikkumisen vapautta lisääviä viheralueita. Tonttien 733 ja 743 osalta rivitalot on rakennettu lähes rajaan kiinni Lehmonkankaan kaavaluonnosalueeseen rajoittuvalta osalta. Ainoa kosketus viheralueeseen kyseisten rivitalojen osalta on etelään ja nyt kaavaluonnoksen

mukaan se viheralue on jäämässä hyvin kapeaksi. Kapean viheralueen viihtyvyyttä edelleen heikentää edellä mainittu raja kiinni rakentaminen, jolloin ns. suojavaikyttä tulevaan naapuriin ei ole oman tontin puolella yhtään. Tältä osin Pysäkkirinteentien 1 rivitalojen A ja B asukkaat asetetaan selvästi heikompaan asemaan verrattuna muihin suunnittelualan tontteihin. Esitämme myös kyseisten talojen kohdalla suojavaikeralueen leveyden kaksinkertaistamista, jolloin uuden tontin etäisyys olemassa olevista rakennuksista vastaisi viereisten rakennusten vastaavaa etäisyyttä (ks. kuva alla, keltaiset katko- viivat).



Esittämämme EV-alueen leveyden tuplaaminen on mahdollista esim. pienentämällä uuden kaavaluonnosalueen tontin 760 AR kokoa muuttamalla se paritalo- tai pientalotontiksi ja siirtämällä vastaava rakennusoikeus (jos tarpeen) muualle kaavaluonnosalueelle, missä viheralueita on runsaammin. Koska kaavaluonnosalueen ja sen pohjoispuolella olevan jo rakennetun alueen maanomistaja on ollut sama, ei tämä esitetty järjestely aiheuta ongelmia maanomistajien erilaisesta kohtelusta, mikä saattaisi tulla kyseeseen, jos alueet olisivat olleet eri omistajien hallinnassa.

Asumisen viihtyvyyden ja asukkaiden hyvinvoinnin kannalta viheralueiden merkitys on erittäin tärkeä ja yhä kasvava rakentamissuuntaus ottaen huomioon tutkitut luonnon hyvinvointivaikutukset. Luonnon merkitys ihmisten hyvinvointiin on myös otettu entistä enemmän huomioon hyvinvointialueiden strategioissa. Siksi

emme näe tarkoituksenmukaisena suunnitella rakentamista tuossa kohtaa noin tiiviiksi Kontiolahden kunnan alueella, missä rakennusmaasta ei ole puutetta.

### **3. Läpikulkukadun muuttaminen kevyen liikenteen väyläksi.**

Suunniteltu asuntoalue ja sen pohjoispuolella oleva rakennettu asuntoalue on kaavaluonnoksessa suunniteltu yhdistettäväksi läpiajoliikenteen mahdollistavalla Lupiininkadulla. Perusteluina läpiajoliikenteen mahdollistamiselle asuntoalueiden välillä esitetään olemassa olevan asumisalueen autoliikenteen lyheneminen vanhalle Nurmeksentielle. Tämä pitää paikkansa vain olemassa olevan asuntoalueen eteläpäässä ja niiltäkin osin automatkan lyheneminen on niin vähäinen, että pidämme läpiajoliikenteen mahdollistamista tarpeettomana ja hyötyjä hyvin vähäisinä. Kevyen liikenteen väylänä se palvelee oikein hyvin, koska jalankulkijalle pienikin matka tai uusi reittimahdollisuus voi olla merkityksellinen ja jalkaisin/pyöräillen tahtuva liikkuminen ei aiheuta häiriötä olemassa olevalle asutukselle.