

Asiakirjatyyppi
Kaavaselostus

Päivämäärä
11.3.2024

KONTIOLAHDEN KUNTA LEHMONKANKAAN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

KONTIOLAHDEN KUNTA
LEHMONKANKAAN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

Päivämäärä **11.3.2024**
Laatijat **Sonja Semeri, Niko Mäkinen, Elina Nissinen, Roosa Saarela, Ella Joona**
Tarkastaja **Sonja Semeri, Elina Nissinen**
Hyväksyjä **Marja-Liisa Sykkö**
Kuvaus **Lehmonkankaan asemakaavan muutos ja laajennus**
Kaavaselostus
Konsultin viite **1510067480**

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan selostus koskee 21.11.2022 päivättyä ja 11.3.2024 tarkistettua asemakaavakarttaa.

ASEMAKAAVAN LAAJENNUS KOSKEE:

Asemakaavan laajennus koskee kiinteistöjä 276-404-20-75 ja 276-404-20-116.

Asemakaavan laajennuksella muodostuu osa kortteleista 760–761 ja korttelit 762–777 sekä niihin liittyvät lähivirkistys- ja katualueet sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueet.

ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

Asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä 276-404-20-57, 276-404-20-68, 276-404-20-181, 276-404-20-199, 276-404-20-207, 276-404-20-208, 276-404-20-209, 276-404-20-213, 276-404-20-214, 276-404-20-215, 276-404-20-216, 276-404-20-217, 276-2-9901-1 (osa Lehmonportintiestä), 276-895-1-5715 (osa Kylmäojantiestä) ja 276-895-1-5716 (osa Vanhasta Nurmeksentiestä).

Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 734–736 ja osa kortteleista 760–761 sekä niihin liittyvät suojaviher-, lähivirkistys- ja katualueet sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueet.

VIREILLETULO

Kontiolahden kunnanhallitus päätti 1.11.2021 § 254 käynnistää Lehmonkankaan asemakaavan muutoksen ja laajennuksen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 12.1.2022–11.2.2022 MRL 63 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti. OAS pidetään nähtävillä koko kaavan laadinnan ajan sekä päivitetään tarvittaessa.

LUONNOSVAIHEEN NÄHTÄVILLÄOLO

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 9.5.2022–8.6.2022 MRA 30 §:n mukaisesti.

EHDOTUSVAIHEEN NÄHTÄVILLÄOLO

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 17.1.2023–17.2.2023 MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti.

KUNNANHALLITUKSEN HYVÄKSYMINEN

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

Kaava on saanut lainvoiman __.__.____.

KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Kaava-alue sijoittuu Kontiolahden kuntaan Lehmonkankaalle Lehmon taajamaan Joensuun kaupungin rajalle. Kaava-alueen pinta-ala on noin 40,75 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
2.2.1 Maaperä- ja topografia	6
2.2.2 Vesistöt ja vesitalous	7
2.2.3 Rakennettavuus	8
2.2.4 Maisema ja rakennettu ympäristö	9
2.2.5 Luonnonympäristö	11
2.2.6 Palvelut	11
2.2.7 Työpaikat ja elinkeinotoiminta	12
2.2.8 Virkistys	13
2.2.9 Liikenne	13
2.2.10 Muinaisjäännökset	13
2.2.11 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	13
2.2.12 Maanomistus	14
2.3 Suunnittelutilanne	14
2.3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	14
2.3.2 Maakuntakaava	15
2.3.3 Yleiskaavat	16
2.3.4 Asemakaava	19
2.3.5 Rakennusjärjestys	19
2.3.6 Pohjakartta	19
2.3.7 Kaavoituspäätös	19
2.3.8 Maapoliittinen ohjelma	19
2.3.9 Alueelle laadintavaiheessa tai aikaisemmin tehdyt selvitykset	19
3. Asemakaavan suunnittelun vaiheet	20
3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen	20
3.2 Asemakaavan tavoitteet	20
3.3 Osallistuminen ja yhteistyö	20
3.4 Viranomaisyhteistyö	21
3.5 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palautteet	21
3.6 Luonnosvaiheen palautteet	21
3.7 Luonnosvaiheen jälkeen tehdyt muutokset	22
3.8 Ehdotusvaiheen palautteet	22
3.9 Ehdotusvaiheen jälkeen tehdyt muutokset	23
4. Asemakaavan kuvaus	23
4.1 Kaavan rakenne	23
4.1.1 Mitoitus	23
4.1.2 Kaavaratkaisun kuvaus	24
4.2 Kaavamerkinnot ja -määräykset	25
4.3 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	32
5.7	Ympäristön häiriötekijät	34
6.	Asemakaavan toteutus	34
7.	Yhteystiedot	35

SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJAT

- Liite 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palauteraportti
- Liite 3 Luonnosvaiheen vastineraportti
- Liite 4 Ehdotusvaiheen vastineraportti
- Liite 5 Liikenneselvitys
- Liite 6 Hulevesiselvitys
- Liite 7 Havainnekuvat
- Liite 8 Seurantalomake (lisätään hyväksymiskäsittelyn jälkeen)

KAAVAA KOSKEVAT MUUT ASIAKIRJAT, TAUSTASELVITYKSET JA LÄHDEMATERIAALI

Kartat, paikkatietoaineistot ja verkkolähteet:

- Maanmittauslaitoksen, Ympäristöhallinnon, GTK:n ja Museoviraston avoimet ympäristö- ja paikkatietopalvelut.

Kaavat:

- Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040
- Joensuun seudun yleiskaava 2020
- Kontiolahden strateginen yleiskaava 2040
- Lehmon osayleiskaava
- Ajantasa-asemakaava

Luonto- ja maisemaselvitykset

- Lehmon osayleiskaavan luonto- ja maisemaselvitys, FCG Oy 2016
- Kontiolahden Lehmon kaava-alueen linnustoselvitykset 2010 ja 2016, Ari Parviainen

Melu- ja liikenneselvitykset

- Lehmon osayleiskaava-alueen meluselvitys, FCG Oy 2011
- Lehmon osayleiskaavan liikenneselvitys, FCG 2020

Kulttuuriympäristöselvitykset ja arkeologiset selvitykset:

- Lehmon rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, FCG Oy 2016
- Lehmon osayleiskaava-alueen muinaisjäännösinventointi 2012, Mikroliitti Oy
- Joensuun seudun kulttuuriympäristöselvitys, Joensuun seudun yleiskaava 2020, Outi Suoranta 2005
- Valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt Pohjois-Karjalassa. Pohjois-Karjalan maakuntakaavan 3. vaihe, Pohjois-Karjalan maakuntaliitto 2014

1. TIIVISTELMÄ

1.1 Kaavaprosessin vaiheet

Taulukko 1. Kaavaprosessin vaiheet.

Vireille tulo	12.1.2022
OAS:n nähtävillä olo	12.1.2022 – 11.2.2022
Luonnoksen nähtävillä olo	9.5.2022 – 8.6.2022
Ehdotuksen nähtävillä olo	17.1.2023 – 17.2.2023
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 osoitetaan uuden liittymän paikka Vanhalle Nurmeksentielle. Lisäksi asemakaavan muutoksessa on tarkoitus muuttaa vanhan asemakaavan mukaisia teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (T) tontteja liike- ja toimitorakennusten (K) ja toimitilarakennusten (KTY) korttelialueiden tonteiksi kortteleissa 735 ja 736.

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

Voimassa oleva asemakaavan alue on osaksi toteutunut kaavan mukaisesti ja osaksi poikkeamisluvilla. Tarkoituksena on kaavamuutoksen myötä muuttaa voimassa olevaa kaavaa vastaamaan toteutunutta tilannetta sekä laajentaa asemakaava-aluetta asumiselle.

Suunnittelualueelle on laadittu kaavarunkosuunnitelma Ramboll Finland Oy:n toimesta 27.1.2021. Kaavarunkoa käytetään pohjamateriaalina luonnoksen suunnittelussa.

Valmistuneen kaavarunkosuunnitelman jälkeen nyt kyseessä oleva suunnittelualue on kasvanut. Jo osaksi rakentuneet maantietalueen läheisyydessä olevat T- ja KL-korttelialueet otetaan mukaan suunnitteluun sekä maantietalue (Vanha Nurmeksentie). Lisäksi suunnittelualueeseen otetaan mukaan pohjoispuolisen Lehmonsuon asemakaavan laajennuksen korttelin 734 tontti 1, jonka pinta-alaa on hieman tarpeen kasvattaa etelän suuntaan.

Suunnittelualueen asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa tullaan osoittamaan alueelle asumista sekä virkistysalueita. Asemakaavan laadinnan tavoitteena on löytää kaavalliset keinot (aluetarpeet, kaavamääräykset ja -merkinnät) alueen toteuttamiseen. Asemakaavassa osoitetaan uuden liittymän paikka Vanhalle Nurmeksentielle.

2.2 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kontiolahden kunnan Lehmon taajamassa Joensuun kaupungin rajalla, rajautuen lännestä osaksi Vanhaan Nurmeksentiehen. Pohjoisessa sekä etelässä suunnittelualue rajautuu toteutuneisiin asuinalueisiin. Idästä suunnittelualue rajautuu Lehmonsuohon (Kuva 2-1, Kuva 2-2). Suunnittelualueella on osaksi voimassa oleva asemakaava Lehmonsuon asemakaava

(hyväksytty kunnanvaltuustossa 12.12.2016 § 68). Suunnittelualan pinta-ala on noin 40,75 hehtaaria.

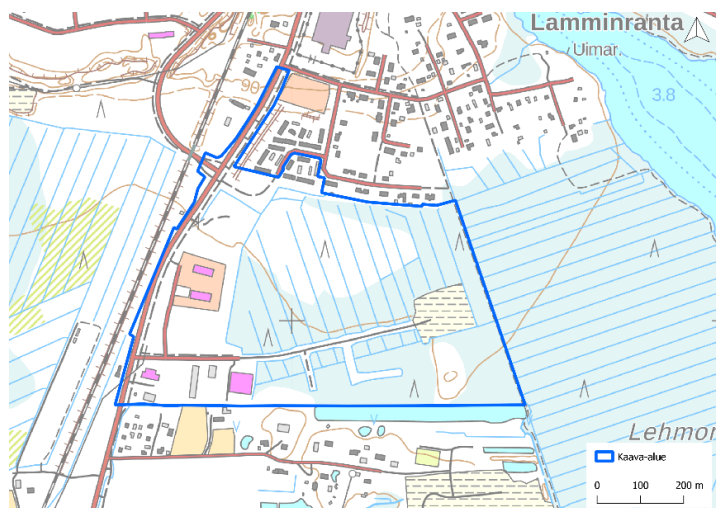
Pohjois-Karjalan kylät ry:n mukaisesti Lehmossa on noin 5 500 asukasta. Suunnittelualue sijoittuu yhdyskuntarakenteellisesti melko väljästi ja matalasti rakentuneelle taajama-alueelle. Työliikenne suuntautuu alueelta niin Joensuun puolelle kuin Kontiolahdelle.



Kuva 2-1. Suunnittelualan sijainti on osoitettu karttaan punaisella soikiolla.

Suunnitteluala käsittää seuraavat kiinteistöt:

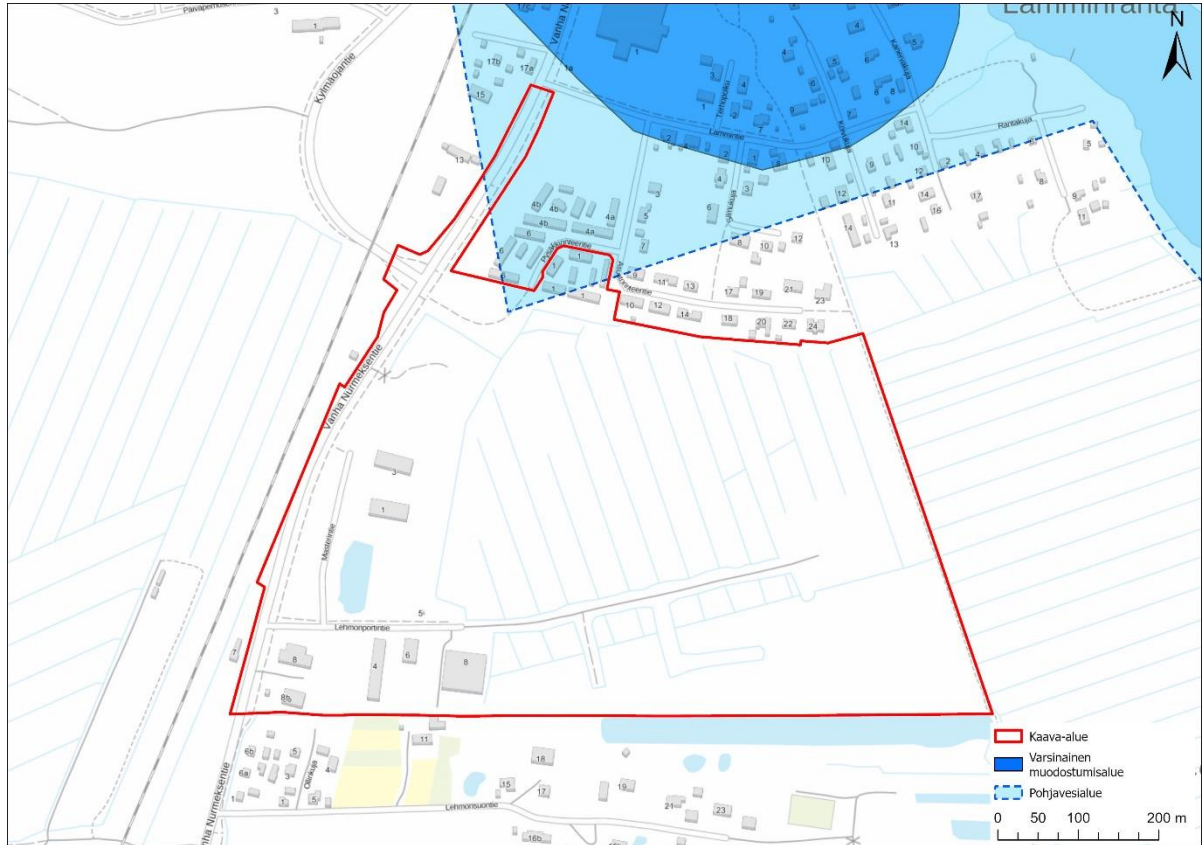
- 276-404-20-57
- 276-404-20-68
- 276-404-20-181
- 276-404-20-199
- 276-404-20-207
- 276-404-20-208
- 276-404-20-209
- 276-404-20-213
- 276-404-20-214
- 276-404-20-215
- 276-404-20-216
- 276-404-20-217
- 276-2-9901-1 (osa Lehmonportintiestä)
- 276-895-1-5715 (osa Kylmäojantiestä)
- 276-895-1-5716 (osa Vanhasta Nurmeksentiestä)



Kuva 2-2. Kuvassa esitetty sinisellä rajauksella suunnittelualue.

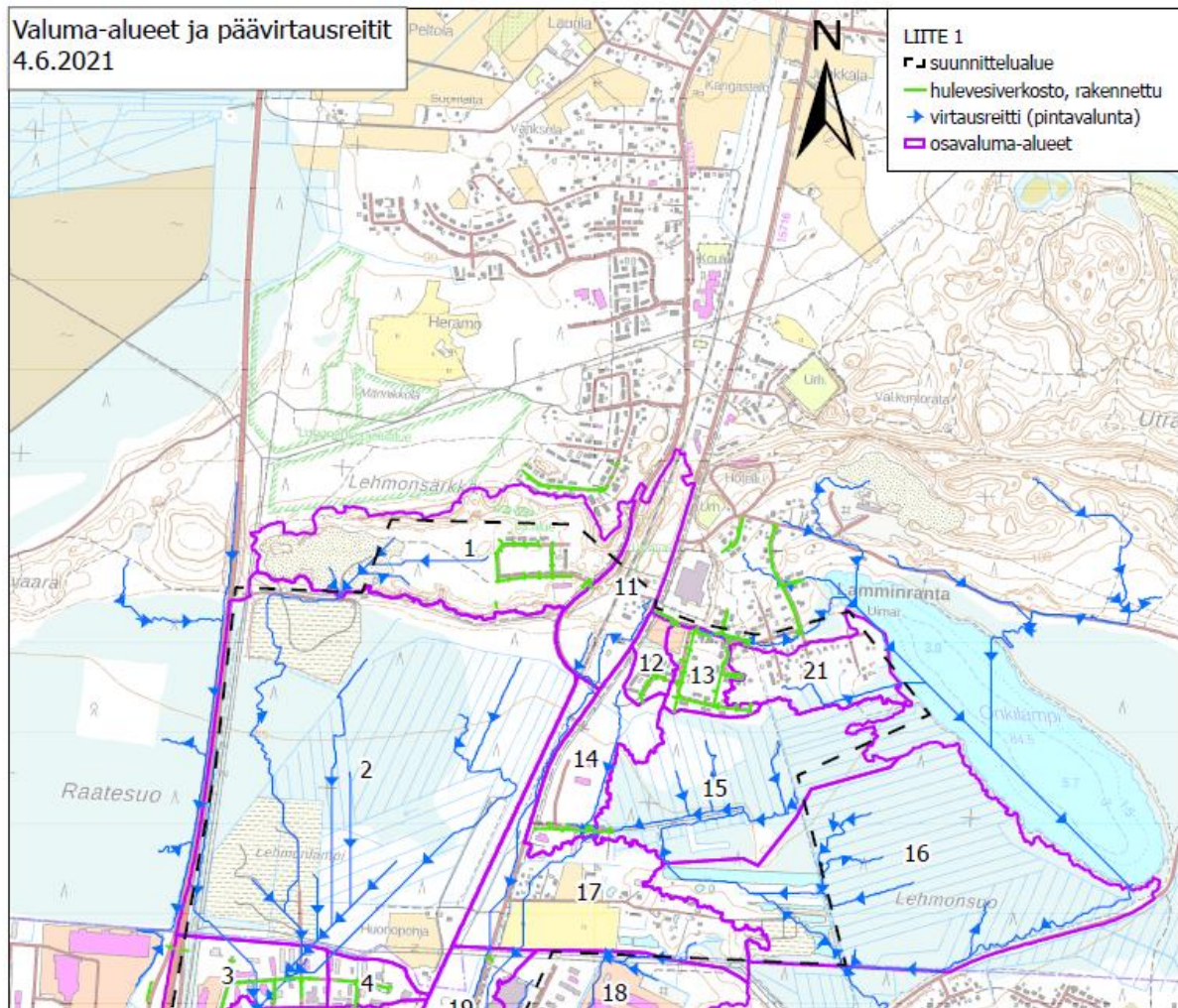
2.2.2 Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualueen pohjoisosaa ylettyy pohjavesialueelle (Kuva 2-5). Pohjavesialue on merkitty kaavakarttaan pv-1 -merkinnällä. Kaavaehdotuksessa pohjavesialueelle on osoitettu suojaviheraluetta (EV-merkintä) ja katualuetta sekä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueen (AR) 734 tontti 1.



Kuva 2-5. Kuvassa esitetty pohjavesialueen sijainti suunnittelualueella.

Nykyisellään suunnittelualueen pohjoispuolelle on rakennettu jo hulevesiverkosto. Muuten alueen pintavedet virtaavat Vanhan Nurmeksentien ali, kulkevat Vanhan Nurmeksentien varrella ja päättyvät Kurapuron kautta Pielisjokeen. Seuraavalla sivulla oleva kuva on ote Salpakangas-Lehmon hulevesiselvityksestä, mikä on laadittu kesällä 2021 Ramboll Finland Oy:n toimesta.



Kuva 2-6. Ote Salpakangas-Lehmon hulevesiselvityksestä.

Suunnittelualueelle laadittiin tarkempi hulevesiselvitys, joka on tämän selostuksen liitteenä 6. Kunnallistekniikan yleissuunnitelmaa on laadittu saman aikaisesti kaavaehdotuksen kanssa. Kunnallistekniikan yleissuunnitelma valmistuu myöhemmin.

Ehdotukseen on hulevesien osalta osoitettu määräys:

14. Hulevesiä on viivytettävä tonteilla 1 m³/100 m² läpäisemätöntä pintaa. Rakenteiden tulee tyhjäntä 12 tunnin kuluessa ja niillä tulee olla suunniteltu salaojitus ja ylivuoto. Rakennuslupa tulee sisältää hulevesien hallintasuunnitelma.

2.2.3 Rakennettavuus

Suunnittelualueelle on maanomistajan toimesta tehty alustava rakennettavuusselvitys (Ramboll Finland Oy, 29.8.2011). Selvityksessä on todettu seuraavaa:

"Pintaosassa on turvekerros, jonka paksuus vaihtelee 0,2...4,4 metriin, ollen pääsääntöisesti 1,4...1,8 metriä. 4,4 metrin turvepaksuus havaittiin vain suunnittelualueen kaakkoisnurkalla yhdessä kairauspisteessä."

"Turvekerroksen alapuolinen maaperä vaihtelee laihasta savesta silttiin ja hiekkaan. Em. kerroksen paksuus vaihtelee 1,0 metristä aina 14 metriin (kairaajien arvio) ja tiiviys vaihtelee löyhästä keski-tiiviiseen. Kerroksessa havaittiin paikoin turvekerroksia."

"Savisen / hiekkaisen kerroksen alapuolella maaperä muuttuu moreeniksi. Alueella tehdyt kairaukset ovat päättyneet moreenikerroksen sisältämiin kiviin / kalliopintaan enimmillään 16 metrin syvyyteen nykyisestä maanpinnasta mitattuna."

"Alueelle asennetuissa pohjavesiputkissa vesipinta on ollut tasolla +86,2...+86,4 eli noin 0,3 metrin syvyydellä maanpinnasta mitattuna."

"Tulevista lisäkuormista (täytöt, rakennukset, pohjavesipinnan aleneminen) maaperässä tulee tapahtumaan painumia, joiden voidaan olettaa olevan pieniä ja tapahtuvan pääsääntöisesti jo rakentamisen aikana. Lisäksi maaperä alueella on tasalaatuista, jolloin painumat ovat tasaisia, eikä suuria painumaeroja / kulmakiertymiä ole odotettavissa. Kun turvekerros korvataan kantavilla maa-aineksilla, olemassa oleva vesipinta tulee asettumaan sen luonnolliseen tasoon / kuivatustasoon."

"Maapohjaa vähän kuormittavat rakennukset (1-1½-krs.): Jokaisesta tontista suositellaan tehtäväksi yksityiskohtainen perustamistapasuunnitelma."

"Maapohjaa raskaasti kuormittavat rakennukset (>2 krs, teollisuus ja tuotantorakennukset): Jokaisesta tontista on tehtävä yksityiskohtainen perustamistapasuunnitelma rakennusten kuormitustietojen selvityä."

Ehdotukseen on rakennettavuuden osalta osoitettu seuraavat määräykset:

9. Tonttien rakentamiskuntoon saattamisessa on noudatettava seuraavia määräyksiä:

- Rakentajan tulee esittää rakennusluvan haun yhteydessä tontilta perustamistapaselvitykset ja massanvaihtosuunnitelmat.
- Turvekerros on poistettava rakennusten alta.
- Tonttia koskevat täytöt on tehtävä suunnitelmien mukaisesti ja dokumentoitava.

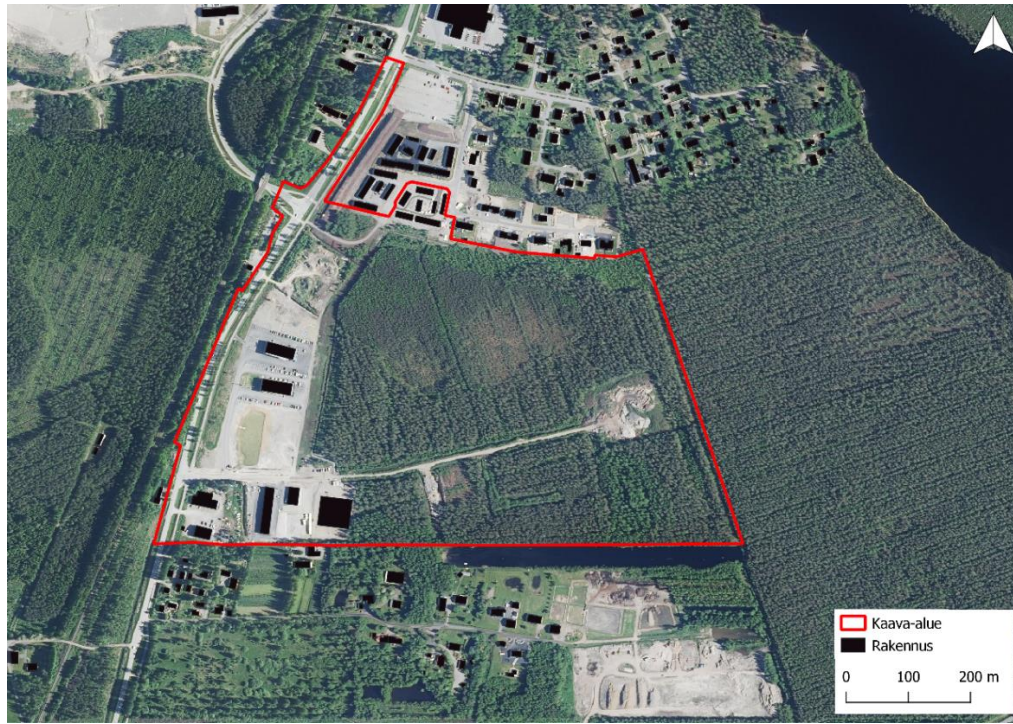
13. Rakennusten perustamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota haastaviin olosuhteisiin sekä pohjaveden että maaperän osalta. Rakennusten perustustaso tulee määritellä rakennuskohtaisesti perustamistaparatkaisun perusteella, jossa tulee mm. Huomioida salaojien sijoittaminen vallitsevan pohjavesipinnan yläpuolelle. Kellarirakenteita ei alueelle saa rakentaa.

2.2.4 Maisema ja rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijoittuu maakunnallisessa maisemamaakuntajaossa itäiseen Järvi-Suomeen, Pohjois-Karjalan järvisuuteen, Jaamankankaan harjumaalle. Pinnanmuodoiltaan järvisuute on suhteellisen tasaista, loivasti kumpuilevaa aluetta. Seutua hallitsevia laajoja järvioltoja (mm. Höytiäinen) ympäröivät II Salpausselän reunamuodostumaan liittyvät harjumuodostumat, joita ovat selänneet, harjuskasot, deltat sekä niihin liittyvät rantakerrostumat. Suunnittelualue sijoittuu topografialtaan jyrkkäpiirteisen Utranharjun eteläpuolelle, tasaisen Lehmonsuon alueelle. Suunnittelualue on pinnanmuodoiltaan lähes tasainen.

Suunnittelualue sijoittuu Lehmon taajama-alueen eteläpuolelle ja suunnittelualueen pohjoispuolella on pientalovaltaista aluetta. Suunnittelualueen eteläpuolella on pientaloasutusta ja edelleen Joensuu kaupunkiin kuuluvia pienteollisuus-, viher- ja asuinalueita. Suunnittelualueen länsi- ja itäpuolella on metsätalousalueita.

Suunnittelualue on nykytilassaan länsiosia ja pohjoispuolista korttelia 734 lukuun ottamatta pääosin puustoinen. Länsiosassa, Vanhan Nurmeksentien ja Lehmonportintien varressa on liikerakennuksia. Korttelissa 734 on rivitaloasutusta (Kuva 2-7, Kuva 2-8, Kuva 2-9.).



Kuva 2-7. Suunnittelualueen ortokuva.



Kuva 2-8. Viistoilmakuva suunnittelualueelta itä-koillisen suuntaan. (Kuva: Masteryhtiöt 2022)



Kuva 2-9. Vasemmalla viistoilmakuva suunnittelualueelta etelä-kaakon suuntaan. Oikealla suunnittelualueella sijaitseva padelhalli. (Kuva: Masteryhtiöt 2022)

2.2.5 Luonnonympäristö

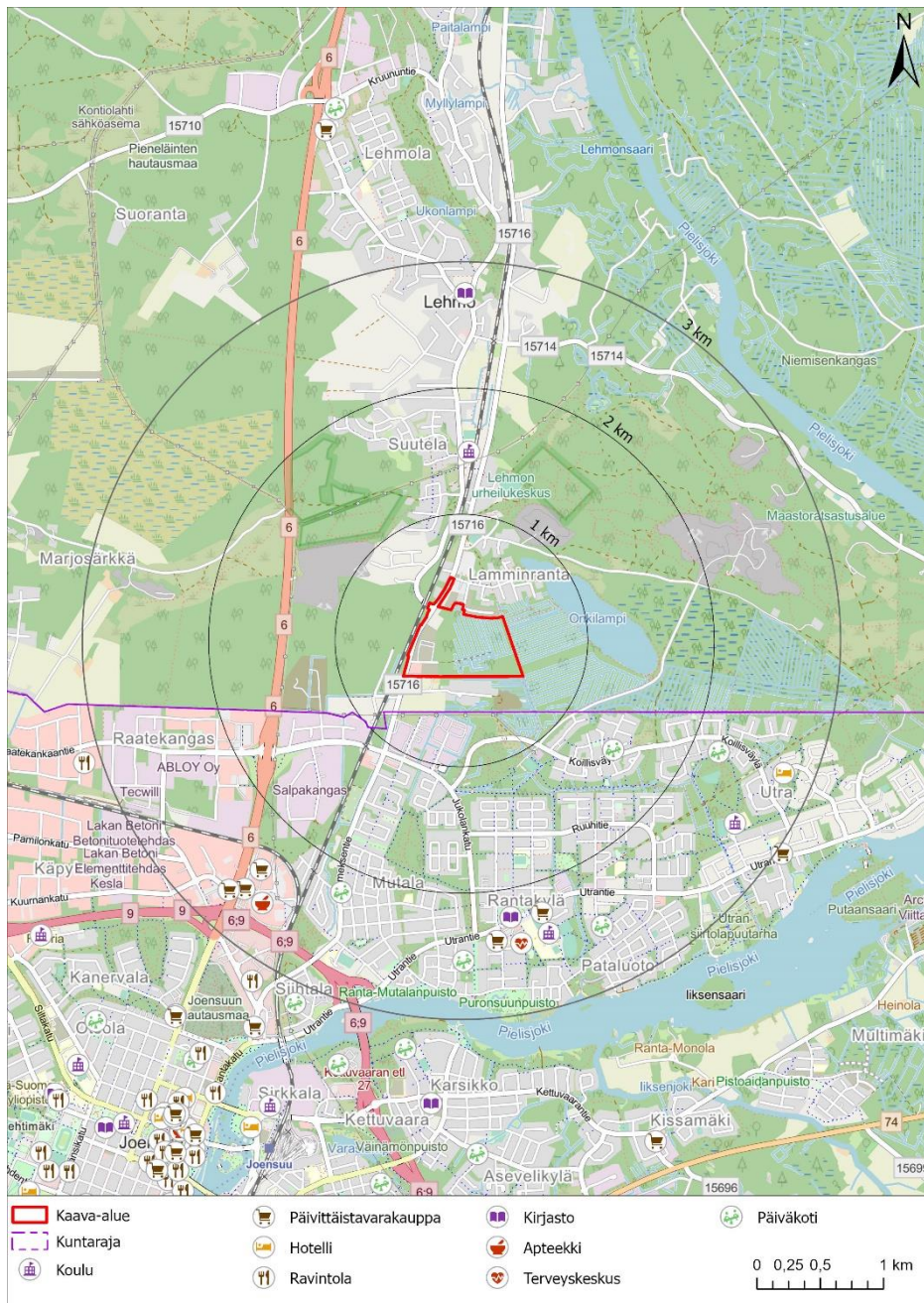
Suunnittelualueelle on laadittu vuonna 2016 Lehmon osayleiskaavaa koskeva luonto- ja maisemaselvitys (FCG). Selvitystä varten tehtiin vuonna 2010 luontotyyppi- sekä kasvillisuuskartoitus, liito-oravaselvitys, maisemaselvitys ja linnustوسelvitys, joita täydennettiin vuonna 2016 luontotyyppi- ja kasvillisuuskartoituksen sekä linnustوسelvityksen osalta.

Suunnittelualue sijaitsee selvityksen mukaisesti suurimmaksi osaksi kuivahkolla kankaalla tai vastaavalla suolla sekä kuivakankaalla tai vastaavalla suolla. Suurimmaksi osaksi suunnittelualue on luonnontilassa olevaa puustoista aluetta. Voimassa olevan kaavan alue on osaksi rakentunutta, jolloin se ei ole enää luonnontilaisessa ympäristössä. Suunnittelualue rajautuu pohjois- sekä eteläpuolelta rakentuneisiin alueisiin.

Kaava-alueella ei ole Natura 2000 -suojelualueverkostoon kuuluvia alueita, valtakunnallisiin suojeluohjelmiin kuuluvia kohteita eikä luonnonsuojelualueita. Alueelta ei ole tiedossa tai havaittu luonnonsuojelulain (LSL 29 §) suojeltuja luontotyyppejä. Suunnittelualueen itäpuolella on iso arvokas lintukohde Onkilammella sekä suunnittelualueen eteläpuolella on pienempi arvokas lintukohde.

2.2.6 Palvelut

Suunnittelualueen lähin koulu sijaitsee noin kahden kilometrin etäisyydellä Lehmossa ja lähin päiväkotie alle kilometrin päässä alueesta. Kontiolahden puolella oleva lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee noin 2,5 km:n päässä Lehmossa ja Joensuun puoleinen lähin päivittäistavarakauppa noin kilometrin päässä. Terveysasemapalveluja on Lehmossa noin kolmen kilometrin päässä ja kirkonkylällä noin 16 kilometrin päässä (Kuva 2-10). Suunnittelualueen kaavamuutoksen alueella sijaitsee muun muassa rakennusliike, lounasravintola, parturikampaaja, fysioterapian palveluita, kiinteistöhuolto- ja sähköpalveluliike, padelhalli sekä autopesula.



Kuva 2-10. Kuvaan on osoitettu suunnittelualan läheisyydessä sijaitsevia palveluita.

2.2.7 Työpaikat ja elinkeinotoiminta

Pääosa Lehmon taajaman asukkaista käy töissä Joensuun kaupunkiseudulla, joka kuuluu kaupungin lähikuntien työssäkäyntialueeseen. Jaaman teollisuusalue sijaitsee Lehmon taajamassa, valtatie 6 välittömässä läheisyydessä. Jaaman alueella toimii useita yrityksiä.

Työttömien työnhakijoiden osuus työvoimasta oli Pohjois-Karjalassa vuoden 2023 elokuun lopussa 12,7 %. Kontiolahden työttömyysprosentti 8,1 % on maakunnan pienin – jääden myös alle koko maan elokuun 2023 keskiarvosta (9,4 %).

2.2.8 Virkistys

Suunnittelualueen itäreunassa sijaitsee hiihtolatu, joka on osoitettu kaavakartalle. Muuten lähimmät alueen virkistyspalvelut sijaitsevat noin kilometrin päässä Lehmon urheilukeskuksessa, jossa on kaksi jalkapallokenttää. Urheilukeskuksesta kulkevat myös kuntorata ja ulkoilureitti (Jaaman kierros), jonka varrella on treeniportaat.

Suunnittelualueen läheisyydessä sijaitsee myös Onkilampi, joka on uimapaikkoineen ja lammen kiertävine polkuineen suosittu virkistyskohde.

2.2.9 Liikenne

Vanha Nurmeksentie kulkee suunnittelualueen länsireunassa. Vanhan Nurmeksentien itäpuolella on jalankulku- ja pyöräilyväylä, samoin Kylmäojantiellä tien länsipuolella. Vanhan Nurmeksentien ylitykset Kylmäojantien liittymässä ovat tasossa saarekkeellisina suojateinä. Kylmäojantie alittaa Joensuu–Kontiomäki-radan. Suunnittelualueelle on yhteys nykyään Lehmonportintien kautta, josta on liittymä suunnittelualueen eteläreunassa Vanhalle Nurmeksentielle. Vanhalla Nurmeksentiellä sijaitsevat lähimmät joukkoliikennepysäkit. Vanha Nurmeksentie on erikoiskuljetusreitti. Nopeusrajoitus Vanhalla Nurmeksentiellä on 50 km/h ja Kylmäojantien alkuosalla 60 km/h.

Vuosina 2017–2021 on poliisin tietoon tulleita onnettomuuksia kaksi kappaletta. Vanhan Nurmeksentien ja Kylmäojantien liittymässä loukkaantumiseen johtanut polkupyöräonnettomuus ja Vanhalla Nurmeksentiellä, Lehmonportintien liittymän pohjoispuolella omaisuusvahinkoon johtanut kohtausonnettomuus.

Liikennemäärä Vanhalla Nurmeksentiellä Kylmäojantien liittymän eteläpuolella on 5 420 ajoneuvoa/vrk ja pohjoispuolella 2 160 ajoneuvoa/vrk. Kylmäojantien liikennemäärä on 1 940 ajoneuvoa/vrk (Väylävirasto 2022).

Kaavatyön taustaselvityksenä laadittiin liikenneselvitys (Ramboll 20.10.2022, päivitetty 15.3.2024), joka on tämän selostuksen liitteenä 5.

2.2.10 Muinaisjäännökset

Suunnittelualueelle ei sijoitu muinaisjäännöksiä tai kulttuuriperintökohteita.

2.2.11 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

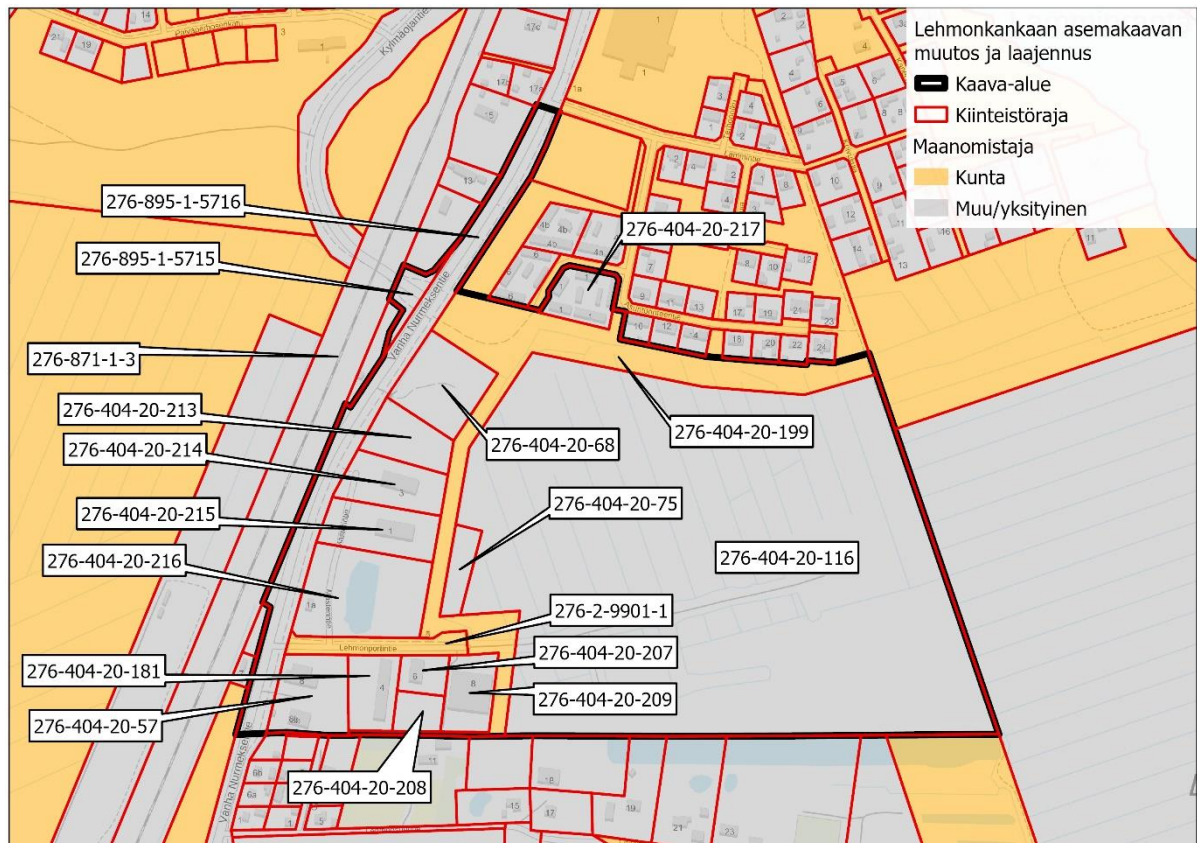
Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee Joensuu–Kontiomäki-rautatie sekä Vanha Nurmeksentie. Asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LA_{eq}) päiväohjearvoa (klo 7–22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22–7) 50 dB. Uusilla alueilla on melutason yöohjearvo kuitenkin 45 dB. Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoja. (Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992 2 §.)

Asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa on ohjeena, että ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa melun A-painotetun ekvivalenttitason (LA_{eq}) päiväohjearvon (klo 7–22) 35 dB ja yöohjearvon (klo 22–7) 30 dB. Opetus- ja kokoontumistiloissa sovelletaan ainoastaan melutason päiväohjearvoa 35 dB sekä liike- ja toimistohuoneissa päiväohjearvoa 45 dB. (Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992 3 §.)

Lehmonkankaan kaavassa melualue kulkee Vanhan Nurmeksentien suuntaisesti. Liike- ja toimistorakennusten korttelialueet (K-1) ja (K-2) sijaitsevat osittain melualueella ja asuinalueet jäävät kokonaan melualueen ulkopuolelle.

2.2.12 Maanomistus

Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi yksityisten maanomistajien omistuksessa. Loput suunnittelualueesta omistaa kunta. Suunnittelualue ulottuu myös yleiselle maantiealueelle (Kuva 2-11).



Kuva 2-11. Maanomistus suunnittelualueella ja sen läheisyydessä.

2.3 Suunnittelutilanne

2.3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Alueidenkäyttötavoitteiden ensisijaisena tehtävänä on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa. Lisäksi tavoitteiden tarkoituksena on edistää kansainvälisten sopimusten ja sitoumusten täytäntöönpanoa Suomessa sekä turvata valtakunnallisten alueidenkäyttöratkaisujen tarkoituksenmukaista toteuttamista.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tukevat maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteiden toteutumista luomalla osaltaan edellytyksiä hyvälle elinympäristölle sekä edistämällä ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitystä. Kestävän kehityksen edistämisen päämääränä on turvata nykyisille ja tuleville sukupolville hyvät elämisen mahdollisuudet. Tämä tarkoittaa myös, että ympäristö, ihminen ja talous otetaan tasavertaisina huomioon alueidenkäyttöä koskevassa suunnittelussa ja päätöksenteossa. Valtioneuvosto päätti tavoitteiden uudistamisesta 14.12.2017, ja ne tulivat voimaan 1.4.2018.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

- toimivat yhteiskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä

- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energianhuolto.

2.3.2 Maakuntakaava

Pohjois-Karjalan maakuntakaava

2040 hyväksyttiin maakuntavaltuuston kokouksessa 7.9.2020 ja se on saanut lainvoiman 8.7.2021. Maakuntakaava 2040:n lisäksi voimaan on jäänyt 3. vaihemaakuntakaavan tuuli-voima-alueet. Kyseessä on koko Pohjois-Karjalan kattava ja kaikki keskeiset maankäytön teemat käsittävä kokonaismaakuntakaava (Kuva 2-12).

Maakuntakaavan 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.

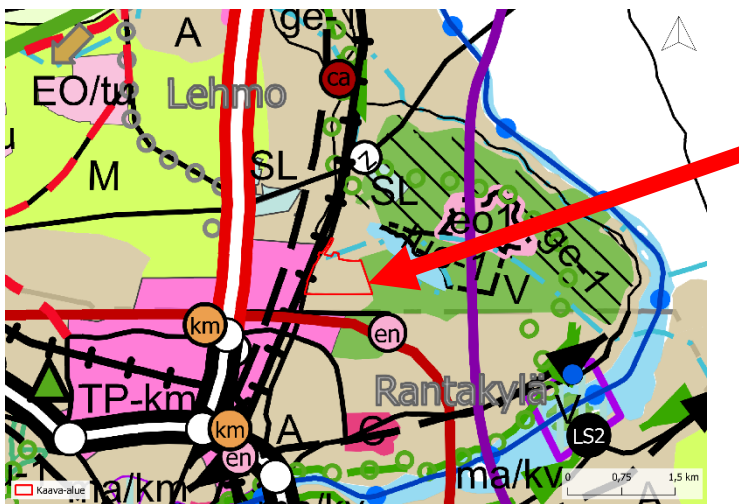
Suunnittelumääräys

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 vihervestoston, 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, vihervestoston 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.



Kuva 2-12. Ote Pohjois-Karjalan maakuntakaavasta 2040. Punaisella rajauksella ja nuolella on osoitettu suunnittelualueen sijainti.

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.

Seututie tai pääkatu

Alueella on voimassa MRL:n 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus.

2.3.3 Yleiskaavat

Kontiolahdella on voimassa viiden kunnan yhteistyönä laadittu oikeusvaikutteinen **Joensuun seudun yleiskaava 2020**, joka on hyväksytty seutuvaltuustossa 2.12.2008 (Kuva 2-13).

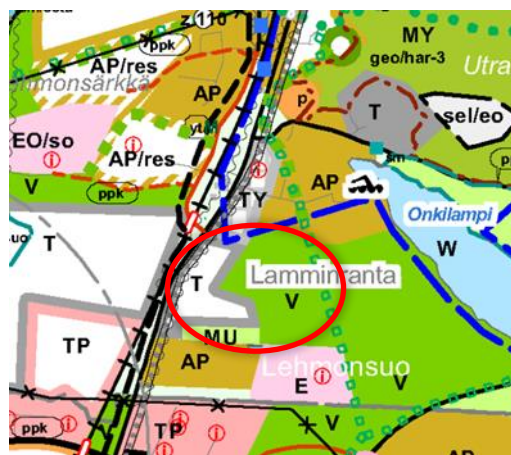
Joensuun seudun yleiskaavan merkinnät suunnittelualueella:

T Teollisuus- ja varastoalue tai -kohde

Merkinnällä osoitetaan pääasiallisesti teollisuus- ja varastokäyttöön varattavat alueet. Merkintä voi sisältää myös alueen toiminnoille tarpeelliset liikenneväylät ja -alueet, virkistysalueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet sekä muita alueen pääasiallisia toimintoja palvelevia tiloja, kuten toimisto- ja terminaalitylöjä. Alueen yksityiskohtainen käyttö on tarkoitettu ratkaista asemakaavalla.

AP Pientalovaltainen asuinalue

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



Kuva 2-13. Ote Joensuun seudun yleiskaavasta 2020. Punaishalla renkaalla on osoitettu suunnittelualueen likimääräinen sijainti.

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 tarkoitettu ratkaista asemakaavalla.

MU Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ulkoilun ohjaustarvetta

Alueen pääkäyttötarkoitus on maa- ja metsätalous. Alueelle kohdistuu yleisen virkistyskäytön kysyntää ja siten tarpeita järjestää ulkoilureittejä.

V Virkistysalue

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

Ohjeellinen ulkoilureitti

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

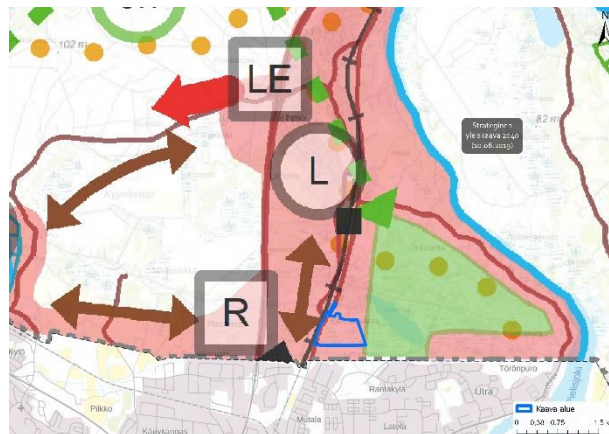
Kontiolahden kunta on laatinut **strategisen yleiskaavan 2040**, joka on voimassa samanaikaisesti aluekohtaisten osayleiskaavojen kanssa ja oikeusvaikutteinen vain kehittämiskohteiden osalta. Kaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 10.6.2019 § 26 (Kuva 2-14).

Suunnittelualuetta tai sen lähialuetta koskevat seuraavat kaavamerkinnot:



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.



Kuva 2-14. Ote Joensuun seudun yleiskaavasta 2020. Sinisellä rajauksella on osoitettu suunnittelualueen sijainti.



Retkeily- ja virkistysalueet sekä kohteet

Alueellisesti merkittävät retkeily- ja virkistysalueet ja -kohteet.

Kontiolahden kunnanvaltuusto on hyväksynyt **Lehmon osayleiskaavan** kokouksessaan 4.12.2023 § 51. Kaava on saanut lainvoiman 25.1.2024 (Kuva 2-15).

Lehmon osayleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu seuraavia määryksiä:



Asuntoalue

Alue on tarkoitettu pääasiassa asuinrakentamiseen. Alueelle saa rakentaa myös 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.



Kuva 2-15. Ote voimassa olevasta Lehmon osayleiskaavasta (lainvoimainen 25.1.2024). Punaisella rajauksella osoitettu suunnittelualueen sijainti.

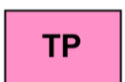


Pientalovaltainen asuntoalue

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.

**Palvelujen ja hallinnon alue**

Alueelle saa rakentaa julkisia tai yksityisiä palvelu-, hallinto- ja edustustiloja. Rakennusoikeus määritellään asemakaavassa.

**Työpaikka-alue**

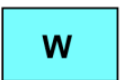
Merkinällä osoitetaan työpaikka-alueet, joilla voi olla toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta, myymälätiloja sekä varastointia. Rakennusoikeus määritellään asemakaavassa.

**Lähivirkistysalue**

Alueelle saa rakentaa yleistä virkistyskäyttöä palvelevia enintään 20 k-m²:n suuruisia rakennelmia/laitteita.

**Suojaviheralue**

Merkinällä osoitetaan sellaiset liikenneväylien varrella olevat viheralueet, joiden tarkoituksena on suojata muita alueita liikenteen aiheuttamilta haitoilta. Alueelle saa rakentaa meluesteitä. Suojavaikutusta vähentäville toimenpiteille vaaditaan maisematyöluja.

**Vesialue****Ohjeellinen ulkoilureitti****Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue****Melualue**

Alue, jolla vuoden 2040 ennusteen mukaisesti yöajan keskiäänitaso ylittää 45 dB ilman meluntorjuntatoimenpiteitä. Uusien asuinalueiden rakentamisessa tälle alueelle tulee huomioida meluntorjunta joko rakennusten sijoittelulla tai rakennettavien meluestein.

**Yhdystie/kokoojakatu****Kevyenliikenteen väylä****Uusi tieyhteystarve****Kevyen liikenteen yhteystarve****Viheryhteystarve**

Viheryhteys toimii virkistysyhteytenä ja ekologisena käytävänä. Tämä on otettava huomioon alueen suunnittelussa ja alueelle kohdistuvissa toimenpiteissä. Alueen pääkäyttötarkoituksen mukaan suunniteltaessa ja käytettäessä tulee turvata ekologisen käytävän riittävä leveys ja jatkuvuus.

**Asemakaavoitettava alue**

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu. Uusien rakennuspaikkojen muodostaminen on kiellettyä ennen asemakaavoitusta. Olemassa olevien rakennuspaikkojen lisärakentaminen on sallittua ennen asemakaavoitusta rakennusjärjestyksen mukaisesti.

2.3.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on osaksi voimassa Lehmonsuon asemakaava (hyväksytty kunnanvaltuustossa 12.12.2016 § 68). Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle on osoitettu liikerakennusten korttelialuetta (KL), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta (AR), lähivirkistysaluetta (VL), suojaviheraluetta (EV), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET) sekä katualueita (Kuva 2-16).



Kuva 2-16. Ote Lehmonsuon asemakaavasta. Suunnittelualue osoitettu punaisella rajauksella.

2.3.5 Rakennusjärjestys

Kontiolahden rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 8.6.2020 ja on tullut voimaan 1.8.2020.

2.3.6 Pohjakartta

Asemakaavan pohjakarttana on käytetty vuonna 2017 päivitettyä Kontiolahden kunnan digitaalista pohjakarttaa. Suunnittelualueen täydennyskartoitukset on suoritettu vuonna 2022. Pohjakartta on tarkistettu ja hyväksytty 6.8.2024.

2.3.7 Kaavoitus päätös

Kontiolahden kunnanhallitus päätti 1.11.2021 § 254 käynnistää Lehmonkankaan asemakaavan muutoksen ja laajennuksen.

2.3.8 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.

2.3.9 Alueelle laadintavaiheessa tai aikaisemmin tehdyt selvitykset

Suunnittelualueella hyödynnetään jo olemassa olevia selvityksiä alueelta. Lisäksi kaavatyön yhteydessä laadittiin liikenneselvitys, hulevesiselvitys sekä kunnallistekniikan yleissuunnitelma.

3. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistäminen

Asemakaavan suunnittelu on käynnistynyt yksityisen maanomistajan aloitteesta. Alueelle on tehty kaavarunkosuunnitelma ennen asemakaavan laatimista. Kontiolahden kunnan kunnanhallitus päätti käynnistää asemakaavan muutoksen ja laajennuksen 1.11.2021 § 254.

3.2 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen tavoitteena on tiivistää ja laajentaa Lehmon taajama-aluetta. Asemakaavan laajennuksessa alueelle osoitetaan kerrostalo-, rivitalo- sekä pientaloasumista. Kaava mahdollistaa useammassa korttelissa yhtiömuotoista asumista. Lisäksi kaavassa on tutkittu mahdollisen vanhusten yksikön tai tehostetun palveluasumisen sijoittamista alueelle. Myös sosiaalituen palveluita on tutkittu alueelle. Samalla kaavalla tutkitaan alueen liikenneverkkoa ja määritellään viher- ja virkistysalueet. Lisäksi on tarkasteltu Lehmonsuon asemakaavan korttelin 734 tontin tarpeenmukaista laajennusta etelän suuntaan sekä tonttirajojen muutoksia korttelissa 736.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

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. Asemakaavahankkeen osalliset on määriteltävä kaavaa varten laaditussa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka on tämän kaavaselostuksen liitteenä 1.

Aloitusvaihe

Asemakaavan laadinnan vireille tulosta kuulutettiin sanomalehti Karjalaisessa ja Pielisjokiseudussa, kunnan ilmoitustaululla ja Kontiolahden kunnan internet-sivuilla (www.kontiolahti.fi → Asuminen ja ympäristö → Kaavoitus ja maankäyttö → Vireillä olevat kaavat) sekä kirjeillä alueen maanomistajille ja kunnan tiedossa oleville maan haltijoille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä mielipiteiden esittämistä varten tammi–helmikuussa 2022 ja samalla pyydettiin lausunnot viranomaisilta ja yhteisöiltä asiakirjasta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä koko kaavatönn ajan ja sitä päivitetään tarvittaessa.

Luonnosvaihe

Asemakaavan valmisteluaineiston ja luonnoksen asettamisesta nähtäville kuulutettiin sanomalehti Karjalaisessa ja Pielisjokiseudussa, kunnan ilmoitustaululla ja Kontiolahden kunnan internet-sivuilla (www.kontiolahti.fi → Asuminen ja ympäristö → Kaavoitus ja maankäyttö → Vireillä olevat kaavat) sekä kirjeillä alueen omistajille ja kunnan tiedossa oleville maan haltijoille.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatujen palautteiden ja kaavaluonnoksen työstämisen jälkeen kaava oli luonnoksena nähtävillä 9.5.–8.6.2022. Nähtävillä ollut aineisto on edelleen katsottavissa teknisen lautakunnan pöytäkirjasta 26.4.2022 § 67.

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

Valmisteluaineistosta ja luonnoksesta pyydettiin kommentit kunnan sisäisiltä yhteistyötahoilta ja lausunnot osallisilta, yhteisöiltä sekä viranomaisilta. Osalliset ja kuntalaiset sekä ne, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, pystyivät mää-
rääjässä esittämään mielipiteensä aineistosta suullisesti tai kirjallisesti.

Ehdotusvaihe

Kaavaluonnosvaiheen jälkeen on laadittu ehdotus, joka asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Nähtävillä pidosta tiedotetaan sanomalehti Karjalaisessa ja Pielisjokiseudussa, kunnan ilmoitustaululla ja Kontiolahden kunnan internet-sivuilla (www.kontiolahti.fi → Asuminen ja ympäristö → Kaavoitus ja maankäyttö → Vireillä olevat kaavat) sekä kirjeellä alueen maanomistajille ja kunnan tiedossa oleville maan haltijoille.

Kaava oli ehdotuksena nähtävillä 17.1.–17.2.2023. Nähtävillä ollut aineisto on ollut katsottavissa teknisen lautakunnan pöytäkirjasta 29.11.2022 § 165.

Ehdotuksesta pyydettiin kommentit ja lausunnot kuten valmisteluaineistosta ja luonnoksesta. Kuntalaisilla ja osallisilla sekä niillä, joiden asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, oli mahdollisuus tehdä muistutus ehdotuksesta nähtävillä olon aikana. Muistutuksen tehneille ilmoitettiin kunnan perusteltu kannanotto muistutukseen ehdotusvaiheen vastineraportissa.

Ehdotukseen tehtiin viranomaispalautteen ja muistutusten perusteella joitakin korjauksia liittyen korttelien 735 ja 736 merkintöihin ja määräyksiin. Muutoksia tehtiin myös liittyen pohjoisen ET-alueen rajaukseen.

Ehdotukseen muutettiin lisäksi korttelien 764 ja 765 käyttötarkoituksmerkintää kerrostalojen korttelialueesta (AK) rivitalojen korttelialueeksi (AR) ja (AR-1), ja niiden tehokkuuslukua pudotettiin $e=0,50$:stä $e=0,25$:een. Korjattua ehdotusta ei asetettu uudelleen nähtäville, vaan niitä osallisia, joita muutokset koskivat, kuultiin erikseen MRA 32 §:n mukaisesti.

Hyväksymisvaihe

Nähtävillä olleen asemakaavan ehdotuksen hyväksyy kunnanhallitus. Kaavan hyväksymistä koske-
vasta päätöksestä lähetetään tieto niille kunnan jäsenille ja muistutuksen tekijöille, jotka kaavan
nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet.

3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavatyön alussa järjestettiin ennakkoneuvottelu ELY-keskuksen kanssa 12.2.2022. Neuvottelussa keskusteltiin alueen liikenneasioista. Ehdotusvaiheen jälkeen järjestettiin viranomaisten työneuvottelu 13.4.2023, jossa käsiteltiin korttelien 735 ja 736 aluevarausmerkintöjä sekä niiden määräyksiä.

3.5 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palautteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saapui lausuntoja yhdeksän kappaletta ja mielipiteitä yksi kappale. Lausuntojen ja mielipiteiden tiivistelmät sekä niiden vastineet on esitetty selostuksen liitteessä 2 (osallistumis- ja arviointisuunnitelman palauteraportti).

3.6 Luonnosvaiheen palautteet

Kaavaluonnosaineistosta saapui lausuntoja kahdeksan kappaletta ja mielipiteitä viisi kappaletta. Lausuntojen ja mielipiteiden tiivistelmät sekä niiden vastineet on esitetty selostuksen liitteessä 3 (luonnosvaiheen vastineraportti).

3.7 Luonnosvaiheen jälkeen tehdyt muutokset

Luonnosvaiheen pohjalta kaavaehdotusta varten on tehty seuraavia keskeisiä muutoksia:

- Puistomuuntamot (3 kpl) suoja-alueineen lisättiin kaavakartalle.
- Lisättiin kaavakartalle kaksi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta jätevesien pumppaamoiden rakentamisen tarpeeseen. Jätevesiputkien linjauksen vuoksi kortteli 763 jaettiin kahteen osaan, jolloin muodostui uusi kortteli 777.
- Lehmonsuon asemakaavan korttelin 734 tontti 1 otettiin mukaan suunnittelualueeseen ja sen aluetta levennettiin kolme metriä etelään suojaviheralueelle (EV). Tehokkuusluku pysyy ($e=0,30$), joka on voimassa olevassa asemakaavassa määritelty.
- AR-korttelia 760 muotoiltiin pienemmäksi ja suojaviheralueen (EV) määrää lisättiin.
- AO-kortteli 761 muotoiltiin uudelleen ja muutettiin AR-korttelialueeksi.
- Kortteleita 762 ja 763 muotoiltiin niin, että niiden ja olemassa olevan asutuksen väliin jää enemmän viheraluetta. Samalla muutettiin Pionikadun linjausta.
- Lupiinikadun nimi muutettiin Liljakujaksi. Yhteys pohjoiseen Asuntorinteentielle muutettiin jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi/tieksi, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h).
- Lähivirkistysalueille lisätty hulevesiselvityksen mukaiset tulvatasanteet ja viivytysaltaat hule-1 -merkinnöin.
- AP- ja AR- korttelialueiden tehokkuusluku $e=0,30$:stä laskettiin $e=0,25$:een, lukuun ottamatta korttelia 734, jossa $e=0,30$ voimassa olevan asemakaavan mukaisena.
- AR-kortteleihin 775 ja 776 lisättiin ohjeellinen tonttijako.
- AK-korttelialueiden 764 tontilla 1 ja 765 tontilla 3 kerrostalojen kerroslukua nostettiin kolmesta neljään.
- Lisättiin yleismääräys hulevesien hallinnasta: *”Hulevesiä on viivytettävä tonteilla $1\text{ m}^3/100\text{ m}^2$ päällystettyä pintaa kohti. Rakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa ja niillä tulee olla suunniteltu salaojitus ja ylivuoto. Rakennuslupa on sisällyttävä hulevesien hallintasuunnitelma.”*
- Avo-ojat lisättiin kaavakartan VL-alueille.
- Ruusukadun eteläpuolelle kortteleita 767–770 muotoiltiin osin uudelleen, jolloin Ruusukadun eteläpuolelle mahtuu alueen hulevesiä kokoava oja.
- Liikerakennusten korttelialueen (KL-1) määräys muutettiin muotoon *”Liikerakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa enintään 4000 k-m^2 kokoisen vähittäiskaupan myymälän.”*
- Lisättiin kaavakartalle tonteille sijoittuvat maanalaiset johdot suoja-alueineen (kortteli 734, tontti 1 etelälaita).
- Lehmonsuon asemakaavan korttelin 736 tontti 1 (KL) sekä sen eteläpuolinen lähivirkistysalue (VL) otettiin mukaan suunnittelualueeseen ja sen sekä tontin 2 välinen raja tarkastettiin kiinteistörajan mukaiseksi.
- Korttelissa 736 KL- ja KTY-korttelialueiden tehokkuusluku nostettiin $e=0,25$:stä $e=0,40$:een, koska tontit ovat osin rakentuneet jo $e=0,25$:ä tehokkaammin.
- Yleismääräystä 1 muutettiin muotoon: *”Asuinrakennusten korttelialueilla tulisi suosia puurakentamista.”*

3.8 Ehdotusvaiheen palautteet

Kaavaehdotusaineistosta saapui lausuntoja kymmenen kappaletta ja muistutuksia yksi kappale. Lausuntojen ja muistutuksen tiivistelmät sekä niiden vastineet on esitetty selostuksen liitteessä 4 (ehdotusvaiheen vastineraportti).

3.9 Ehdotusvaiheen jälkeen tehdyt muutokset

Ehdotusvaiheen pohjalta kaavakarttaan on tehty seuraavia keskeisiä muutoksia:

- Korttelin 735 käyttötarkoitus muutettiin KL-1 -alueesta K-1 -alueeksi (liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi). Kaavamääräystä muutettiin seuraavanlaiseksi:

"Korttelialueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja, julkisia tai muita lähipalveluita sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja. Tontille 4 saa sijoittaa mainospylonin tai liikemerkin, joka saa korkeudeltaan olla korkeintaan 12 metriä maanpinnasta. Mainoslaitteita ei saa sijoittaa tai valaista siten, että ne vaarantavat liikenneturvallisuutta."

- Korttelissa 735 rakennusoikeus päätettiin osoittaa tonttikohtaisesti, ja lisäksi päätettiin omalla merkinnällään (km) osoittaa, kuinka paljon rakennusoikeutta kerrosalaneliömetreinä ($k\text{-m}^2$) saa tonttikohtaisesti enintään käyttää vähittäiskaupan tiloihin.
- Korttelin 736 (KL) aluevaraus muutettiin niin ikään liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-2). Korttelin 736 tontin 1 rakennusoikeus laskettiin tehokkuudesta $e=0,40$ tehokkuuteen $e=0,25$, kuten voimassa olevassa asemakaavassa. K-2 -korttelialueen määräystä muutettiin seuraavasti:

"Korttelialueelle sallitaan vähittäiskaupan tilojen rakentamista enintään 1000 k-m^2 ."

- Kaava-alueen pohjoisosassa, korttelin 734 eteläpuolella sijaitsevaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET) ja sen rajausta muutettiin tulleen muistutuksen mukaisesti.
- Korttelien 764 ja 765 käyttötarkoitus muutettiin kerrostalojen korttelialueesta (AK) rivitalojen korttelialueeksi (AR) ja (AR-1). Korttelialueiden tehokkuusluku pudotettiin tehokkuudesta $e=0,50$ tehokkuuteen $e=0,25$. AR-alueilla enimmäiskerrosluku on II.
- Korttelin 765 rivitalojen korttelialueelle (AR) lisättiin indeksi (AR-1), joka osoittaa, että korttelialueelle saa sijoittaa päiväkodin.

4. ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne

4.1.1 Mitoitus

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuu asuinpienalojen korttelialueita (AP), erillispientalojen korttelialueita (AO ja AO-2), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueita (AR ja AR-1), asuinkeuhkalojen korttelialue (AK-1), liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (K-1 ja K-2), toimitilarakennusten korttelialuetta (KTY), lähivirkistysalueita (VL), suojaviheralueita (EV) sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET).

Kerroskorkeutta kaavassa osoitetaan enintään kolme kerrosta asuinkeuhkalojen korttelialueille. Rakennusoikeutta kaavassa osoitetaan yhteensä $55\,663\text{ k-m}^2$. Asemakaavan muutoksen ja laajennuksen pinta-ala on noin $40,75\text{ ha}$. Uutta asemakaavoitettua aluetta muodostuu kaavalla noin 25 ha (Taulukko 2).

Taulukko 2. Kaava-alueen mitoitus.

Käyttötarkoitus	Pinta-ala, ha	Tehokkuus, e	Rakennusoikeus, $k\text{-m}^2$
AP	1,90	0,25	4 755
AO ja AO-2	4,33	0,25	10 814
AR-1 (kortteli 765)	1,27	0,25	3 172

Käyttötarkoitus	Pinta-ala, ha	Tehokkuus, e	Rakennusoikeus, k-m ²
AR (korttelit 760, 761, 764, 775, 776)	3,27	0,25	8 177
AR (kortteli 734)	0,53	0,30	1 585
AK-1	1,21	0,50	6 045
K-1 (kortteli 735)	5,01	0,24 ¹⁾	12 150
K-2 (kortteli 736)	0,84	0,25	2 106
KTY	1,71	0,40	6 859
VL	12,96	-	-
ET	0,12	-	-
EV	0,62	-	-
Katu	6,99	-	-
Yhteensä	40,76		55 663

¹⁾ Korttelissa 735 on osoitettu tonttikohtainen kiinteä rakennusoikeus, ja korttelin tehokkuudeksi muodostuu $e_k=0,24$. Muilla korttelialueilla rakennusoikeus muodostuu tehokkuusluvun mukaisesti.

4.1.2 Kaavaratkaisun kuvaus

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella täydennetään Lehmon taajamarakennetta Vanhan Nurmeksentien itäpuolelle. Asemakaavalla muodostuu uusi Lehmonkankaan asuinalue.

Kaavan pohjoisosaan on osoitettu Vanhalle Nurmeksentielle uusi liittymäpaikka, jolloin alueelle ajoneuvoliikenteen kulku muodostuu kahdesta eri risteyksestä. Kaksi risteystä vähentää ruuhkahuipuja alueella. Alueelle on myös osoitettu viheralueille ohjeellisia jalankulun ja pyöräilyn reitistöjä.

Asemakaavalla osoitetaan yhteensä 32 erillispientalojen (AO ja AO-2) tonttia. Asuinpientalojen korttelialueita (AP) osoitetaan kaavassa neljä kappaletta. Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueita (AR ja AR-1) osoitetaan seitsemän kappaletta. Asuinkerrostalojen korttelialueita (AK-1) kaavassa osoitetaan yksi kappale, ja AK-1-korttelialue muodostuu kahdesta ohjeellisesta tontista. Liike- ja toimistorakennusten tontteja (K-1 ja K-2) osoitetaan seitsemän kappaletta sekä toimitilarakennusten tontteja (KTY) neljä kappaletta. Tonttijako on ohjeellinen.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle (K-1) 735 saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja, julkisia tai muita lähipalveluita sekä ympäristöhaiiroita aiheuttamattomia työtiloja. Tontille 4 saa sijoittaa mainospylonin tai liikemerkin, joka saa olla korkeudeltaan korkeintaan 12 metriä maanpinnasta. Mainoslaitteita ei saa sijoittaa tai valaista siten, että ne vaarantavat liikenneturvallisuutta. K-1-korttelialueella osoitetaan tonttikohtaisesti ja rakennusaloin, kuinka paljon rakennusoikeutta kerrosalaneliömetreinä (k-m²) saa enintään käyttää vähittäiskaupan tiloihin. Vähittäiskaupan tiloihin käytettävästä rakennusoikeuden määrästä ei ole mahdollista tehdä poikkeamispäätöstä niin, että MRL 71 a §:n mukainen vähittäiskaupan suuryksikön määritelmä (4000 k-m²) korttelialueella 735 täytyisi. Lehmonportintien erottaman korttelialueen 736 (K-2) vähittäiskaupan tiloja ei lasketa mukaan korttelin 735 muodostamaan kokonaisuuteen, sillä ne eivät muodosta yhdessä sellaista myymäläkeskittymää, joka vaikutuksiltaan olisi verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön.

Kaavamääräyksenä on kirjattu, että asuinrakennusten korttelialueilla tulisi suosia puurakentamista. Puurakentamisen suosiminen on suositeltavaa muillakin kaava-alueen kortteleilla.

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

Korttelien 735, 764 ja 765 väliselle lähivirkistysalueelle on osoitettu ohjeellisella aluevarauksella urheilu- ja virkistyspalvelujen alue tukemaan alueen virkistyskäytön kehittämistä.

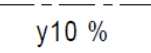
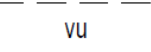
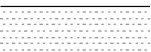
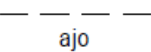
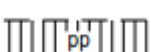
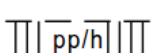
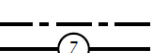
Asemakaava-alueella tonteilla muodostuvat hulevedet tulee imeyttää ja viivyttaa tontilla. Muutoin muodostuvia hulevesiä voidaan käsitellä ja hallita lähivirkistysalueilla. Tonteilla hulevesiä on viivytettävä 1 m³/100 m² päällystettyä pintaa kohden ja rakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa. Rakenteilla tulee olla suunniteltu salaojitus ja ylivuoto. Rakennuslupa on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma.

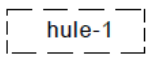
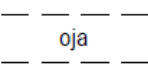
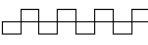
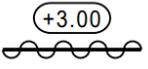
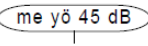
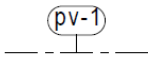
4.2 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Taulukko 3. Kaavamerkinnät ja määräykset.

Kaavamerkintä	Kaavamääräys
AP	Asuinpientalojen korttelialue. AP-alueille voi rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin.
AO	Erillispientalojen korttelialue.
AO-2	Erillispientalojen korttelialue. Kullekin tontille saa rakentaa vain yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen.
AR	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
AR-1	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa päiväkodin.
AK-1	Asuinkerrostalojen korttelialue. Korttelialueille saa sijoittaa vanhusten yksikköjen ja tehostetun asumisen palveluita.
K-1	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja, julkisia tai muita lähipalveluita sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia työtiloja. Tontille 4 saa sijoittaa mainospylonin tai liikemerkin, joka saa korkeudeltaan olla korkeintaan 12 metriä maanpinnasta. Mainoslaitteita ei saa sijoittaa tai valaista siten, että ne vaarantavat liikenneturvallisuutta.
K-2	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Korttelialueelle sallitaan vähittäiskaupan tilojen rakentamista enintään 1000 k-m ² .
KTY	Toimitilarakennusten korttelialue.

Kaavamerkintä	Kaavamääräys
	Lähivirkistysalue.
	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
	Suojaviheralue.
	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolelle oleva viiva.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
760	Korttelin numero.
3	Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan numero.
LEHMONPORT	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
1580	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
km 100	Luku osoittaa kerrosalaneliömetreinä, kuinka paljon kokonaisrakennusoikeudesta saa tontilla enintään käyttää vähittäiskaupan tiloihin.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Kaavamerkintä	Kaavamääräys
$e = 0.25$	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
	Rakennusala.
	Rakennusala, jolle sallitusta kerrosalasta enintään 10 % saa käyttää sosiaalitoimen palveluja varten.
pj	Tontille saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.
	Ohjeellinen urheilu ja virkistyspalvelujen alue.
	Istutettava alueen osa. Alueella säilytettävä nykyistä puustoa ja / tai istutettava puita ja pensaita.
○ ○ ○ ○ ○	Ohjeellinen istutettava puurivi.
	Katu.
	Ohjeellinen ajoyhteys.
	Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
	Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.
	Johtoa varten varattu alueen osa. Z = sähkö
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. V = vesijohto ja J = viemäri
	Puistomuuntamo suoja-alueineen.

Kaavamerkintä	Kaavamääräys
	Ohjeellinen alueen osa, jonka kautta johdetaan ja viivytetään kortteli- ja katualueiden hulevesiä.
	Avo-oja.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Alueelle on rakennettava melueste. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin ja lukuarvo sen yläreunan likimääräisen korkeusase- man.
	Melualue.
	Alueeseen tai kohteeseen liittyvä kirjain- ja numerotunnus.
	Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

Yleiset määräykset

- Asuinrakennusten korttelialueilla tulisi suosia puurakentamista.
- AK-, AR- ja AR-1-tonteille on varattava oleskeluun sopivaa yhteistä aluetta vähintään 25 % asuinhuoneistojen yhteenlasketusta kerrosalasta.
- Asuinrakennusten, talousrakennusten ja autokatosten vesikaton tulee olla väriltään musta tai grafiitin harmaa.
- Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä tontille välttämättömiin kulkuteihin, pysäköintiin tai oleskelu- ja leikkialueeksi, on istutettava ja pidettävä huolitellussa kunnossa.
- Harjakattoisen päärakennuksen kattokaltevuuden tulee olla täysin kaksikerroksisissa rakennuksissa 1:2,5 tai loivempi, puolitoistakerroksisissa ja yksikerroksisissa 1:1,5 tai loivempi. Pulpettikaton kaltevuus tulee valita tapauskohtaisesti suhteessa rakennuksen runkosyvyyteen. Katuille saa sijoittaa aurinkopaneelit ilman erillistä lupamenettelyä.
- AO-, AR-, AR-1- ja AP-alueilla katuun rajoittuvat tontinosat tulee rajata pensasaidoilla sekä tonttien välirajat on aidattava.
- Erilliset talousrakennukset (varastot, autotallit) ja autokatokset tulee olla I-kerroksisia ja eivät saa nousta katukuvassa asuinrakennusta merkittävämpään asemaan vaan suunnittelussa ja sijoittelussa tulee huomioida niiden vähäisempi arvohierarkia päärakennusten suhteen.
- AO ja AP-alueilla päärakennus tulee sijoittaa 6 m:n etäisyydelle katualueesta ja muista tontin rajoista 4 m:n etäisyydelle ja talousrakennus 4 m:n etäisyydelle naapurin rajasta ja 2 m:n etäisyydelle puistoista ellei kaavassa ole toisin osoitettu.

9. Tonttien rakentamiskuntoon saattamisessa on noudatettava seuraavia määräyksiä:
- Rakentajan tulee esittää rakennusluvan haun yhteydessä tontilta perustamistapaselvitykset ja massanvaihtosuunnitelmat.
 - Turvekerros on poistettava rakennusten alta.
 - Tonttia koskevat täytöt on tehtävä suunnitelmien mukaisesti ja dokumentoitava.
10. Teollisuus- ja varastorakennusten alueelle saa rakentaa asuntoja enintään 60 m² kiinteistönhoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten.
11. Rakennuspaikkaa varten on varattava autopaikkoja seuraava määrä:
- Erillispientalot: 2 ap/ asuntoa kohden.
 - Rivitalot ja kytketyt talot: 1,5 ap/ asuntoa kohden sekä 3 vieraspaikkaa/taloyhtiö.
 - Kerrostalot: 1 ap/ 80 k-m² sekä 5 vieraspaikkaa/taloyhtiö.
 - Toimistot ja niihin verrattavat tilat: 1 autopaikka kerrosalan 60 m² kohden.
 - Teollisuuslaitokset ja varastot: 1 ap/ kolmea työvuorossa olevaa henkilöä kohden.
 - Liikerakentamisessa autopaikkoja tulee varata 1 ap/ 50 k-m² kohti.
12. Asuinkerrostalojen (AK-1) ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AR ja AR-1) korttelialueilla vähintään 40 % autopaikoista tulee sijoittaa autokatoksiin. Autokatokset tulee sijoittaa tontin rajoille.
13. 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.
14. Hulevesiä on viivytettävä tonteilla 1 m³/ 100 m² läpäisemätöntä pintaa. Rakenteiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa ja niillä tulee olla suunniteltu salaojitus ja ylivuoto. Rakennuslupaun tulee sisältyä hulevesien hallintasuunnitelma.

4.3 Nimistö

Lehmonportintie säilyy alueen kokoojakatuna, kuten sen alkuosa on osoitettu voimassa olevassa kaavassa. Muutoin Lehmonsuon alueelle on osoitettu katujen nimiksi seuraavia: Lehmonkaari, Ruusukatu, Syreenikatu, Pensaskatu, Apilakatu, Neilikkatu, Pionikatu ja Liljakuja. Vanha Nurmeksentie osoitetaan suunnittelualueen osalta katualueena, jolle tehdään erikseen katusuunnitelma sekä kunnan kadunpito päätös. Korttelissa 735 Masterintie osoitetaan ohjeellisena ajoyhteytenä.

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, suoritettuihin maastokäynteihin, osallisilta saatuihin lähtötietoihin sekä lausuntoihin ja palautteisiin. Suunnitelman toteuttamisen vaikutukset nykytilanteeseen arvioivat kaavanlaati ja muut asiantuntijat kaavan valmistelun yhteydessä.

5.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Asemakaavan laajennus täydentää olemassa olevaa taajamarakennetta ja yhtyy liikenteellisesti olemassa olevaan tieverkkostoon.

Taajamarakenteen täydentäminen parantaa olemassa olevan katuverkoston hyödynnettävyyttä ja tukee palvelujen järjestämistä ja saavutettavuutta. Asemakaavan myötä väljästi rakentuneet asuinalueet muodostuvat taajamakuvallisesti yhtenäiseksi kokonaisuudeksi, joka palvelee paremmin sekä olemassa olevaa että uutta asutusta. Väestömäärän kasvu tukee julkisten palvelujen säilymistä Lehmon alueella, sekä antaa mahdollisuuden kehittää aluetta niin taajamakeskuksena kuin osana Joensuun kaupunkiseutua.

5.2 Vaikutukset luonnonympäristöön

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

Asemakaava-alue rakentuu pääosin asuinalueista ja niiden ympärille muodostuvista virkistysalueista ja -käytävistä, jotka mahdollistavat alueen viherrakenteen yhtenäisyyden ja ekologisen käytävän katkeamattomuuden.

5.3 Vaikutukset pohjaveteen ja hulevesiin

Kaava-alueella lähin pohjavesialue sijoittuu suunnittelualueen pohjoispuolelle. Suunnittelualue ylettyy hieman pohjavesialueelle. Kaavassa pohjavesialueelle ei ole osoitettu uutta rakentamista. Kaava-alueelle on tehty hulevesiselvitys, ja asemakaavan ja asemakaavan muutoksen yleismääräyksiin on kirjattu hulevesien hallintaa koskeva määräys:

"Hulevesiä on viivytettävä tonteilla 1 m³/ 100 m² läpäisemättömää pintaa. Rakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa ja niillä tulee olla suunniteltu salaojitus ja ylivuoto. Rakennuslupa tulee sisältävä hulevesien hallintasuunnitelma."

Luontaisia vesien virtausreitit säilytetään, ja kaavakartalle on osoitettu avo-ojien merkinnät sekä ohjeelliset alueen osat, joiden kautta johdetaan ja viivytetään kortteli- ja katualueiden hulevesiä (hule-1).

5.4 Vaikutukset maisemaan ja rakennettuun ympäristöön

Kaava-alueen nykyinen osaksi puustoinen alue tulee muuttumaan asuinalueeksi. Asuinympäristö täydentää Lehmon taajamarakennetta ja jatkaa alueen muuttumista rakennetuksi ympäristöksi. Kaavaratkaisussa on pyritty väylien muotoilussa ja korttelien mitoituksessa huomioimaan Lehmon taajamakuvallassa tuttu pienipiirteisyys. Suuria, mittakaavaltaan olemassa olevasta ympäristöstä poikkeavia, kaupunkimaisia rakenteita ja tiloja on pyritty välttämään. Kerrostalot, erillispientalot ja rivitalot tai muut kytketyt asuinrakennukset tuovat taajamarakenteeseen vaihtelevia asuinympäristöjä (Kuva 5-1).



Kuva 5-1. Havainnekuva suunnittelualueesta katsottuna lännen suunnasta.

Korkein rakentaminen sijoittuu kortteliin 766 Lehmonportintien varteen – enimmäiskerrosluvuksi on osoitettu III. Kerrostalokorttelissa on pyritty kohtuulliseen väljyyteen. Näin ollen korttelissa on tilaa pihakasvillisuudelle ja -toiminnoille. Ympäristöä vähäisesti korkeampi rakentaminen tuo muutoksen alueen nykyiseen, metsäiseen maisemakuvaan. Havainnekuvia alueen toteuttamisen mahdollisuuksista on esitetty selostuksen liitteessä 7.

Asuinkorttelialueita reunustavat lähivirkistysalueet edistävät vehreän ympäristön säilymistä ja kehittämistä kaava-alueella. Kaavamääräyksissä on määrätty pensasaitojen käytöstä tontin katuun rajoittuvilla rajoilla (AO-, AP- ja AR- sekä AR-1-korttelit) sekä vapaiden piha-alueiden istuttamisesta, mitkä edistävät alueen vihreyden ja viihtyisyyden lisäämistä.

5.5 Sosiaaliset vaikutukset

Asemakaavan myötä rakentamaton alue täydentyy uudella asuinrakentamisella ja muuttuu taajamaisemmaksi ympäristöksi. Asemakaava mahdollistaa palveluina alueelle liikerakennusten alueita, toimitilarakennusten alueita sekä vanhusten yksikön tai tehostetun palveluasumisen sijoittamisen alueelle. Lisäksi kortteliin 765 mahdollistetaan päiväkodin rakentaminen. Asemakaava-alueen palveluita tukee niin Kontiolahden kuin Joensuun palveluverkko ja sijainti. Virkistysmahdollisuuksien läheisyys luo hyvät edellytykset sujuvaan arkielämään, asukkaiden fyysisen ja henkisen terveyden ylläpitoon sekä sosiaaliseen kanssakäymiseen.

Asemakaavassa ei esitetä sellaista maankäyttöä, joka heikentäisi lähialueiden nykyisten asukkaiden elinympäristön turvallisuutta tai terveellisuutta. Uudet katualueet liittyvät nykyiseen katuverkkoon. 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 liikennejärjestelyjen muutoksesta ja kasvavasta liikenteen määrästä, joka lisää nykyistä melutasoa alueella erityisesti rakentamisen aikana.

5.6 Liikenteelliset vaikutukset

Kaavatyön tueksi on laadittu liikenneselvitys, joka on tämän kaavaselostuksen liitteenä 5.

Liikennetuotoksen arviointi on tarpeen liikenteen sujuvuuden ja turvallisuuden arvioimiseksi ja kaatuverkon mitoittamiseksi. Asemakaavaehdotuksen liikennetuotos on arvioitu maankäytön, siihen sisältyvän rakennusoikeuden ja *Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa* -ohjeen (Suomen Ympäristö 27/2008) perusteella. Liikenteen merkittävin liikkumismuoto on henkilöautoilu, sillä ohjeen mukaan tämän tyyppisillä alueilla kotiperäisistä matkoista 70–80 % tehdään henkilöautolla. Kaavassa osoitettu asuminen tuottaa noin 800–1 000 henkilöautomatkaa vuorokaudessa. Jalankulku- ja pyöräliikenteen määrät ovat huomattavasti pienempiä, ja niille riittää tavanomaiset järjestelyt.

Liike- ja toimitilarakennusten liikennetuotoksen arviointi on vaikeaa, sillä korttelialueille sijoittuva toiminta voi olla hyvin moninaista, ja niiden liikennetuotokset voivat olla hyvin erilaisia. Liikenneselvityksessä on arvioitu, että alueelle voi sijoittua päivittäistavaratoimintaa sekä erikoistavaraliikkeitä ja toimitilaa. Lisäksi liikennetuotoksen arviointiin on otettu mukaan mahdollinen polttoaineen jakelu ja sen pieni liiketila. Niiden liikennetuotos on suuruusluokkaa 3 500 henkilöautomatkaa vuorokaudessa.

Huomioitavaa on, että nykyisen asemakaavan perusteella osa Vanhan Nurmeksentien lähellä olevasta maankäytöstä on jo toteutunut, ja alueella on muun muassa työpaikkoja, ravintola ja padelhalli. Alueella voimassa oleva asemakaava mahdollistaa noin 200–400 työpaikkaa.

Liikenneverkko

Asemakaavaehdotuksen liikenneverkko tukeutuu Vanhaan Nurmeksentiehen. Siihen liittyy kaareva kokoojakatu, joka on jatke olemassa olevalle Lehmonportintielle ja jatkuu pohjoisessa Kylmäojan tien liittymään saakka. Vanhan Nurmeksentien ja Lehmonportintien pohjoiseen liittymään on tilavarauksena esitetty kiertoliittymä. Siinä varaudutaan erikoiskuljetuksiin. Eteläinen liittymä voi säilyä nykymuodossaan toistaiseksi, mutta siihen voidaan rakentaa myöhemmin tarvittaessa kanavointi.

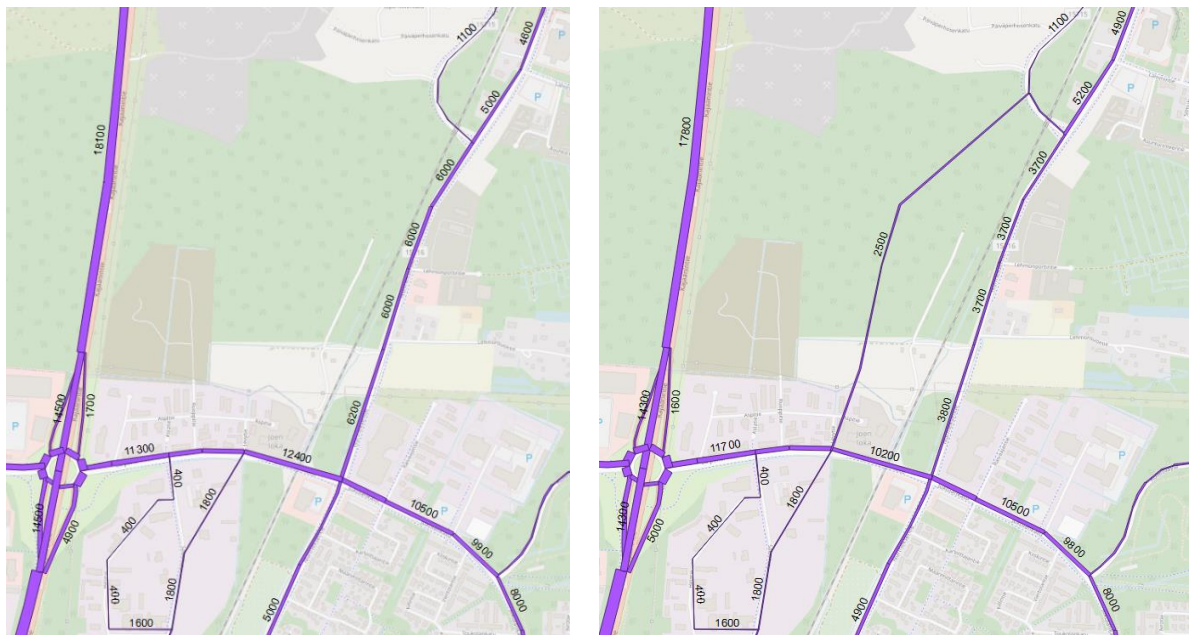
Kokoojakatuun liittyy tonttikatuja. Niiden liittymät ovat tavanomaisia avoimia liittymiä. Jalankulku- ja pyörätiet ovat Vanhan Nurmeksentien ja kokoojakadun varrella. Lisäksi Ruusukadun varressa on väylä, joka voi myöhemmin jatkua kaava-alueen ulkopuolelle. Vanhan Nurmeksentien kiertoliittymän yhteydessä on saarekkeelliset suojatiet katujen poikki. Linja-autopysäkit ovat kiertoliittymän yhteydessä. Kokoojakadulle voi tarvittaessa tehdä ns. ajoratapysäkkejä.

Liikenteelliset vaikutukset

Liikennearviossa on käytetty hyväksi Joensuun seudun liikennemallia (Emme). Mallissa on mukana Lehmon ja muun seudun maankäytön kehittyminen, mutta ei koko laajuudessaan käsillä olevaa tarkasteltavaa asemakaava-aluetta. Uuden asemakaavan ja asemakaavamuutoksen liikennetuotos on tässä yhteydessä arvioitu edellisessä kappaleessa. Lisäksi on käytetty hyväksi Lehmon osayleiskaavan liikennemallitarkasteluja (Kontiolahden kunta, 2022) ja Raatekangas–Lehmon liikenteen yleissuunnitelmaa (Joensuun kaupunki, 2021) sekä niissä tehtyjä liikennesimulointeja.

Uuden maankäytön myötä liikennemäärät alueella lisääntyvät. Kaava-alueen autoliikenteestä suuntautuu suurempi osa etelän kuin pohjoisen suuntaan, sillä Joensuussa on työpaikkoja ja palveluita, mihin uuden alueen asukkaat suuntaavat. Toisaalta kaava-alueella on myös sellaisia palveluita, joissa joensuulaiset käyvät.

Arvio on tehty kahdella oletuksella: nykyinen liikenneverkko säilyy tai kuntarajan yli rakennetaan aiemmin kaavailtu katuyhteys Kylmäojantien ja Salpakankaankadun välille radan ja valtatie väliselle alueelle. Jos uutta katuyhteyttä Kylmäojantieltä etelään ei rakenneta, liikenteen lisäys Vanhalla Nurmeksentiellä / Nurmeksentiellä kuntarajan kohdilla on nykytilasta ennustetilanteeseen vuodelle 2040 noin 2 000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa. Jos uusi katuyhteys rakennetaan, Kylmäojantieltä Vanhalle Nurmeksentielle suuntautuvasta liikenteestä osa siirtyy uudelle kadulle ja sen myötä Vanhan Nurmeksentien / Nurmeksentien liikennemäärä pysyy kuta kuinkin ennallaan nykytilanteeseen verrattuna uudesta maankäytöstä huolimatta (Kuva 5-2).



Kuva 5-2. Arkivuorokauden keskimääräiset liikennemäärät ennustevuonna 2040. Vasemmalla nykyinen liikenneverkko, oikealla lisäyksenä uusi katuyhteys Kylmäojantieltä Salpakankaankadulle.

Vanhan Nurmeksentien ja Kylmäojantien liittymään on syytä rakentaa kiertoliittymä, sillä se auttaa myös Kylmäojantien suunnasta liittymistä Vanhalle Nurmeksentielle. Kiertoliittymä helpottaa myös liikenneverkon hahmotettavuutta ja opastettavuutta. Kiertoliittymällä liikenteen sujuvuus ja turvallisuus ovat jatkossa hyviä, mutta pelkässä nelihaaraliittymässä ne olisivat vain tyydyttävät.

Kaava-alueella ja sen lähituntumassa liikennemäärän merkittävin lisäys on Lehmonportintien eteläisessä liittymässä, koska sen tuntumaan on mahdollista rakentaa liikennettä tuottavia päivittäistavarayksiköitä, ja asukkaistakin iso osa suuntaa matkansa Joensuuhun päin. Liittymä voi säilyä nykymuodossaan alkuvaiheessa, mutta liikenteen lisääntyessä siihen tarvitaan kanavointi ja jopa liikennevalo-ohjaus, mikäli liikenne kasvaa arvioitua enemmän. Todennäköisesti liittymää on parannettava, kun uusi päivittäistavarakauppa toteutuu.

Uuden maankäyttöalueen sisällä liikennemäärät ovat tyypillisiä kokooja- ja tonttikaduille, ja siellä liikenteen sujuvuus ja turvallisuus on hyvä.

Joensuun puolelle Nurmeksentien ja Salpakankaankadun / Jukolankadun liittymään on suunniteltu kiertoliittymä nykyisen valo-ohjatun liittymän paikalle. Kiertoliittymän toimivuus on kohtalainen, jos uutta katuyhteyttä Kylmäojantien ja Salpakankaankadun välille ei rakenneta. Jos se toteutuu, niin kiertoliittymän toimivuus on hyvä.

Asukasmäärän lisääntyminen parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä. Vanhan Nurmeksentien pysäkit ovat etäällä uuden maankäyttöalueen itäosan tonteilta, mutta tiivein asutus sijoittuu kohtuulliselle etäisyydelle pysäkeistä.

Jalankulku- ja pyöräliikenteen yhteydet ovat hyvät. Vanhan Nurmeksentien ja Kylmäojantien kiertoliittymä on tarpeen toteuttaa erityisesti turvallisuuden lisäämiseksi. Uuden alueen ja Lehmon koulun välisille koulumatkoille on vaihtoehtoinen ja nykymuodossaan turvallinen yhteys Vanhan Nurmeksentien väylää pitkin ja koulun lähellä olevien tien ja rautatien alikulkujen kautta.

Vanhan Nurmeksentien osalta tehdään tulevana vuosina kadunpitopäätös MRL 86 §:n ja kadun toteuttamisprosessin mukaisesti. Kadun toteuttamisprosessiin 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 (MRL 86 §).

5.7 Ympäristön häiriötekijät

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

Aiempien alueelle laadittujen kaavojen meluselvitysten perusteella valtioneuvoston päätöksen (993/1992) mukaiset melutason ohjearvot eivät ylitä kaava-alueella.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

Kaava-alue tulee toteutumaan vaiheittain useamman vuoden aikana. Rakentaminen aloitetaan aikaisintaan vuosien 2024 tai 2025 aikana. Alustavasti on suunniteltu, että rakentaminen aloitetaan kaava-alueen eteläosasta, jolloin Vanhan Nurmeksentien ja Lehmonportintien olemassa oleva eteläinen liittymä palvelee alueen käyttöä. Pohjoinen, uusi kiertoliittymä rakennetaan myöhemmin.

Vanhan Nurmeksentien osalta tehdään tulevana vuosina kadunpitopäätös MRL 86 §:n ja kadun toteuttamisprosessin mukaisesti. Kadun toteuttamisprosessiin 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.

7. YHTEYSTIEDOT

Kaavoitusviranomainen

Kontiolahden kunta
Keskuskatu 8
81100 Kontiolahti

Yhteyshenkilö:

Maankäyttöpäällikkö
Marja-Liisa Sykkö
puh. 0400 491 791
sähköposti: etunimi.sukunimi@kontiolahti.fi

Kaavan laativa konsultti

Ramboll Finland Oy
Niemenkatu 73
15140 LAHTI

Yhteyshenkilöt:

Projektipäällikkö
Sonja Semeri
puh. 040 630 3931
sähköposti: etunimi.sukunimi@ramboll.fi

Varaprojektipäällikkö
Elina Nissinen
puh. 044 493 7626
sähköposti: etunimi.sukunimi@ramboll.fi