

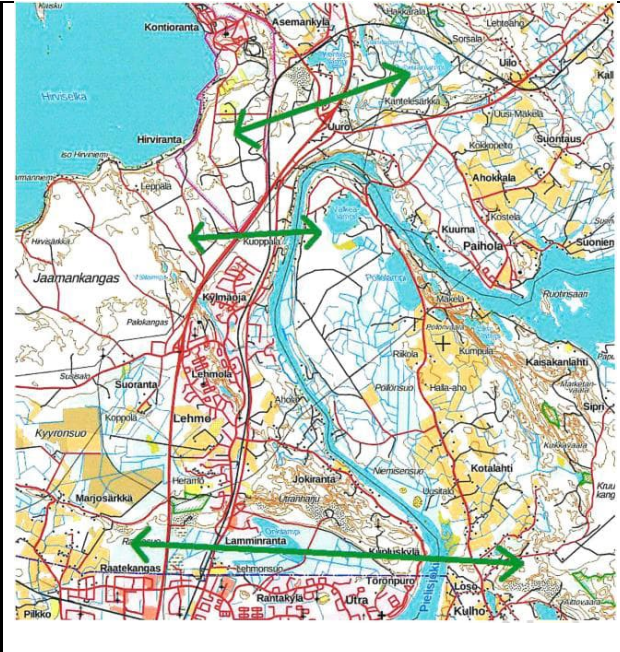
**LEHMONKANKAAN ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS, KONTIOLAHTI –
EHDOTUSVAIHEEN VASTINERAPORTTI
15.3.2024**

1.	Lausunnot	1
1.1	Fingrid Oyj, 14.2.2023	1
1.2	MTK Metsänomistajat, 13.2.2023	1
1.3	Pohjois-Karjalan pelastuslaitos, 15.2.2023	1
1.4	Pohjois-Karjalan Sähkönsiirto Oy, 3.2.2023	2
1.5	Kontiolahden kunnan sivistyslautakunta, 25.1.2023	2
1.6	Suomen riistakeskus Pohjois-Karjala, 7.2.2023	2
1.7	Kontiolahden Luonnonystävät ry, 16.2.2023	3
1.8	Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, 17.2.2023	5
1.9	Pohjois-Karjalan ELY-keskus, 17.2.2023	7
1.10	Pohjois-Savon ELY-keskus, 17.2.2023	10
2.	Muistutukset	12
2.1	Muistutus 1, 7.2.2023	12

1. Lausunnot

1.1 Fingrid Oyj, 14.2.2023	Vastine
Fingrid ei tee enää lausuntoa Lehmonkankaan alueen asemakaavaehdotuksesta, sillä kyseisellä asemakaava-alueella ei ole Fingridin voimajoh-toja eikä muita toimintoja. Lausuimme asiasta jo aiemmin kaksi kertaa vuonna 2022.	Merkitään tiedoksi.
1.2 MTK Metsänomistajat, 13.2.2023	Vastine
Näkemyksemme mukaan kaavamuutoksilla vai-kutetaan lähinnä asumiseen eikä sillä ole vaiku-tuksia maa- ja metsätalouteen. Meillä ei ole huo-mautettavaa kaavaehdotuksesta.	Merkitään tiedoksi.
1.3 Pohjois-Karjalan pelastuslaitos, 15.2.2023	Vastine
Pohjois-Karjalan pelastuslaitoksella ei ole huo-mauttamista esitettyyn asemakaavaehdotukseen.	Merkitään tiedoksi.

1.4 Pohjois-Karjalan Sähkösiirto Oy, 3.2.2023	Vastine
Lausuntopyyntöön ei ole huomauttamista.	Merkitään tiedoksi.
1.5 Kontiolahden kunnan sivistyslautakunta, 25.1.2023	Vastine
Sivistyslautakunta päättää, ettei sillä ole huomautettavaa Lehmonkankaan asemakaavan muuttamisen ja laajentamisen ehdotusvaiheeseen.	Merkitään tiedoksi.
1.6 Suomen riistakeskus Pohjois-Karjala, 7.2.2023	Vastine
Suomen riistakeskus kiittää mahdollisuudesta antaa lausunto Lehmonkankaan alueen asemakaavaehdotuksesta ja esittää lausuntonaan seuraavaa. Suomen riistakeskus on 18.4.2019 antanut lausunnon Kontiolahden strategisesta yleiskaavasta. Siinä riistakeskus esittää kaava-alueelle kolmea viherkäytävää, jotka toimisivat alueella liikkuvien suurpetojen ja hirvieläinten turvallisina siirtymäreitteinä. Yksi ehdotetuista viherkäytävistä sijoittuu Lehmonkankaan alueelle. Valitettavasti riistakeskuksen esitys ei ole johtanut haluttuun ratkaisuun, vaan alueelle esitetyn viherkäytävän kohtaa on jo alettu rakentaa umpeen Masterintien alueella. Alueelle suunniteltu rakentaminen tulee tukkimaan eläinten kulkureitin ja todennäköisyys suurpetojen ja hirvieläinten liikkumiseen asutusalueella tulee lisääntymään.	Lehmon osayleiskaava on saanut lainvoiman 25.1.2024. Lehmonkankaan asemakaavaratkaisu pohjautuu osayleiskaavan ratkaisuun, jossa Lehmonkankaan asemakaavan suunnittelualueen pohjoisosaan on esitetty itä-länsisuuntainen viheryhdyteystarve, joka toimii sekä virkistysyhteytenä että ekologisena käytävänä. Lehmonkankaan asemakaavassa kyseinen viheryhteys sijoittuu kaava-alueen pohjoisosaan EV- (suojaviheralue) ja VL-alueille (lähivirkistysalue). Viheralueet muodostavat Vanhan Nurmeksentien ja Lehmonsuon (Lamminrannan asemakaava-alueen) välille yhtenäisen, mutta vaihtelevan levyisen viheryhdytteen. Lehmonkankaan asemakaavan suunnittelualueella viheralueen leveys vaihtelee noin 10–50 m välillä noin 536 m matkalla. Suomen riistakeskus ei ole lausunnossaan esittänyt viherkäytävälle tarvittavaa leveyttä, mutta yleisesti voidaan todeta, että toimivat ekologiset yhteydet ovat leveydeltään 400–500 m. Minimileveytenä voidaan pitää 250–300 m, mutta kaapeikko ei saa olla leveyttään pidempi (Krisp ja Väre 2005). Lehmonkankaan kaava-alueen leveys on noin 500 m pohjois-eteläsuunnassa, jol-

	Ioin alueelle olisi käytännössä mahdotonta osoittaa rakentamista ilman alueen ekologisen yhteyden toimivuuden merkittävää heikentymistä. Näin ollen alueen rakentuminen voi jatkossa aiheuttaa suurpetojen ja hirvieläinten liikkumista Lehmonkankaan asuinalueella.
1.7 Kontiolahden Luonnonystävät ry, 16.2.2023	Vastine
Kontiolahden Luonnonystävät haluaa kiinnittää huomiota alueen rakentamisen vaikutuksista Onkilampeen. Onkilampi saanee vetensä pääosin Utranharjun alueen pohjavesistä ja on melko suurikokoinen pohjavesivaikutteinen järvi. Järvi on siten hyvin arvokas luonnonympäristönä, mutta sillä on tärkeä merkitys myös osana suurehkoa virkistysaluetta asutuksen keskellä. Luonnontilassa Lehmonsuon vedet ovat valuneet Onkilampeen päin. Kaavaselostuksessa sivulla 9 on esitetty pintavesien virtaussuunnat ja valuma-alueet. Selvityksen mukaan ojitetun Lehmonsuon vedet valuvat ojia pitkin länteen, ja valuma-alueen raja ylittää Onkilammen rantaan saakka. Veden virtaussuunnan muutoksen täytyy johtua Lehmonsuon ja Lehmonkankaan alueen ojituksesta ja kuivatusjärjestelyistä. (Sivun 9 valuma-alueen kartassa on ilmeinen virhe. Sen mukaan Onkilampi laskisi länteen lammen luusuasta alkavaa uomaa pitkin. Tosiasiassa Onkilampi purkautuu itään lammen kaakkoispäästä laskevaa kiveyttävää ojaa pitkin. Tämän saattoi todeta paikan päällä tänä talvena, kun karttaan merkitty Onkilammen lasku-uoma oli kuiva tai pohjaa myöten	Salpakangas-Lehmo hulevesiselvityksessä (Ramboll 2021) on esitetty Lehmon alueen valuma-alueet ja päävirtaussuunnat. Kaavaselostuksen kartalla (s. 8) esitetty valuma-alueen raja on tunnistettu paikkatietoanalyysillä perustuen Maanmittauslaitoksen KM2-korkeusmalliin ja maastotietokannan aineistoon sekä Joensuun ja Kontiolahden hulevesiverkostoon. Automaattisesti generoitu valuma-aluejako on tarkastettu manuaalisesti ottaen huomioon suunnittelualueen hulevesiverkosto. Selvityksen mukaan Onkilammen vedet laskevat suurelta osin Lehmonsuon halki etelään, Joensuun puoleisten Rantakylän ja Latolan halki aina Pielisjokeen saakka. Osa Onkilammen vesistä laskee lisäksi itään, Kontiolahden ja Joensuun rajan myötäisesti laskien Pielisjokeen Törönpuron kohdalla. On silti mahdollista, että Onkilammen laskevissa ojissa vesi virtaa ajankohdasta riippuen lampeen tai lammesta poispäin. Lehmonkankaan suunnittelualue kuuluu valtaosin selkeästi eri valuma-alueeseen kuin Onkilammen

jäässä, itään laskeva oja taas virtaavasta vedestä osin sula.) Lehmonkankaan asemakaava-alueen laajennuksen myötä alueen kuivatus tulee merkittävästi tehostumaan, mikä valuma-alue selvityksen perusteella voi mitä ilmeisimmin johtaa Lehmonsuon ojien virtauksen lisääntymiseen lännen suuntaan ja Lehmonsuon lisäkuivumiseen. Tämä muuttaisi Onkilammen vesitasetta eli lammen keskivedenkorkeus voisi laskea. Tätä vielä jouduttaisi se, että Lehmonsuon lukuisat ojat on kaivettu suoraan Onkilampeen. Kaavaselostuksen valuntakartan mukaan vettä voisi virrata Onkilammesta ojia pitkin ainakin silloin, jos virtaus ojissa vielä kuivatuksen myötä lisääntyy. Tähän riskiin kiinnitettiin erityistä huomiota jo aikanaan vesilain mukaisessa aluehallintoviraston lupakäsittelyssä, joka koski Lehmonkankaan alueen ojittamista, kun alueen rakentamisen ja kuivattamisen ensimmäinen vaihe oli suunnitteilla. Tähän lupaprosessiin viittasi myös kunnan ympäristöpäällikkö lausunnossaan 11.1.2022. Kaavaselostuksesta ei ilmene, miten tämä asia on huomioitu ja selvitetty. Jos tämän alueen rakentamista edellyttävät kuivatusjärjestelmät vaikuttavat Onkilammen vesitaseeseen laskemalla keskivedenkorkeutta edes vähäisessä määrin, olisi se lainvastaista. Lupaa siihen tuskin myönnettäisiin. Kaavatyössä ei siis ole käsitelty virtausolojen mahdollisia muutoksia ja niiden vaikutuksia Onkilammen vesitaseeseen, vaikka ne valuma-alue selvityksen perusteella näyttäivät ilmeisiltä. Siksi on välttämätöntä kaavaa laadittaessa selvittää, miten kuivatuksen vaikutus Onkilampeen voidaan estää. Ojien virtauksen voisi ehkä pysäyttää alueen poikki pohjois-eteläsuunnassa kulkevalla nykyisellä matalalla kulkuväylällä/penkereellä, jonka läpi ojavedet on johdettu rumpuja pitkin. Tällä väylällä kulkee talvisin kuntien ylläpitämä hiihtoreitti. Tämän väylän käyttämistä virtausesteenä suunniteltiin jo aiemman vesilain mukaisen alueen kuivatuksen lupakäsittelyn yhteydessä. Vastuukysymykset tulee myös selvittää, mikäli alueen kuivatusjärjestelyt muuttaisivat vesistöä	rantaan ulottuvat valuma-alueet. Hulevesiselvityksen perusteella Lehmonkankaan suunnittelualueen vedet valuvat Onkilammesta poispäin länteen. Lehmonkankaan alueen ja Onkilammen välissä on Lamminrannan asemakaava-alue, jossa pintavesien päävirtaussuunta taas on itään kohti Onkilampea. Lamminrannan alue on hyvin tasaista ja uudehkon asemakaavan mahdollistama rakentaminen kaava-alueella tulee nostamaan maantasa ja padottamaan vesiä, mikä edelleen estää virtauksen poispäin Onkilammesta. Lamminrannan alueen rakennuttua hulevesien hallinnan ratkaisujen myötä on todennäköistä, että Onkilampeen päätyy jopa hieman aiempaa enemmän hulevesiä. Lehmonkankaan suunnittelualueutta ja Onkilampeen laskevia ojia erottaa talvisin hiihtolatuna toimiva vedenjakajapenger. On todennäköistä, ettei Onkilammesta länteen, Lamminrannan kaava-alueen kautta Lehmonkankaan kaava-alueelle muodostu merkittävää virtausta johtuen Lamminrannan alueen tasaisuudesta sekä pinta-vesiä jo nykyisellään padottavasta pohjois-eteläsuuntaisesta ulkoiluväylästä. Pengertä ja sen patovaikutusta on tarpeen vaatiessa mahdollista entisestään vahvistaa ja tiivistää niin, että penkereen ("padon") yläreuna on Onkilammen vedenpinnan yläpuolella. Lehmonkankaan asemakaavaratkaisulla pyritään säilyttämään veden luonnolliset virtausreitit. Kaavaratkaisun toteutumisen ei arvioida vaikuttavan Onkilammen vesitaseeseen kaavaselostuksessa esitettyjen selvitysten ja hulevesisuunnitelmien perusteella. Lehmonkankaan alueen toteuttamisesta ja Onkilammen pinnan/vesitaseen tarkkailusta kuitenkin sovitaan maankäyttösopimuksessa, joka laaditaan kaavatyön yhteydessä.
---	--

laissa kielletyllä tavalla – kaavoituksesta ja suunnittelusta vastaava taho vai alueen rakentaja.	
1.8 Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, 17.2.2023	Vastine
Pohjois-Karjalan maakuntakaavassa asema-kaava-alue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A) rajautuen virkistysalueeseen (V). Käynnissä oleva Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 2. vaihe käsittelee Heinäveden maankäytön kysymyksiä eikä sillä ole vaikutusta Lehmonkankaan asemakaavatyöhön. Pohjois-Karjalan maakuntaliitto on lausunut kaavan luonnosvaiheesta 2.6.2022 ja saanut lausun- toonsa kaavoittajan vastineen. Maakuntaliitto yh- tyy jo luonnosvaiheessa lausumaansa. Lisäksi kiinnitämme huomiota asemakaavan KL ja KL-1 alueiden rakennusoikeuden määrään. Maakunta- kaavan mukaisesti vähittäiskaupan suuryksikön (yli 4 000 k-m²) ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue. Merkitykseltään seudullisen vähit- täiskaupan suuryksikön sijoittaminen maakunta- kaavan keskustatoiminnoille tarkoitettun alueen ulkopuolelle edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikaksi tarkoitettu alue on maakuntakaavassa erityisesti osoitettu tähän tar- koitukseen. Lehmonkankaan asemakaavan KL-merkinnän määräyksen mukaan ”korttelialueelle sallitaan elintarvikeliikkeen rakentamiseen enintään 1 000 k-m²” ja KL-1 merkinnän määräyksen mukaan ”alueelle saa sijoittaa enintään 4 000 k-m² kokoi- sen vähittäiskaupan myymälän.” KL- ja KL-1-alu- eille on kaavaselostuksessa annetut rakennusoi- keudet kuitenkin mahdollistavat paljon suurem- man määrän rakentamista. Asemakaavamää- räyksissä olisikin syytä tarkentaa, että KL-1 alu- eella kaupalle kaikkiaan sallittava rakentamisen enimmäismäärä alueella on 4 000 k-m² maakun- takaavan mukaisesti.	Luonnosvaiheen lausunnossa liitto pohtii, toteut- taako asemakaava Lehmon osayleiskaavan viher- yhteystarvemerkinnän tarkoitusta ja miten kaa- vassa osoitettu korkea rakentaminen soveltuu alueen taajamakuvaan, sekä korostaa liikenteel- listen vaikutusten arvioinnin tärkeyttä. - Lehmon osayleiskaavassa viheryhteystarve on osoitettu Lehmonkankaan alueen pohjois- osiin kulkevaksi luoteesta kohti kaakkoa. Asemakaavaratkaisussa on huomioitu viher- yhteystarve suojaviheralueen ja lähivirkistys- alueen varauksin. Lisäksi asemakaavaratkai- sussa on osoitettu Lehmon yleispiirteistä osayleiskaavaa enemmän lähivirkistysalueita, jotka osaltaan tukevat viheryhteystarpeen merkintää, virkistysyhteyksiä ja ekologisia käytäviä. Viheryhteystarvetta käsitellään myös tämän raportin vastineessa 1.6. - Kaavaratkaisussa on pyritty väylien muotoi- lussa ja korttelien mitoituksessa huomioimaan Lehmon taajamakuvaan tuttu pienipiirteisyys. Suuria, mittakaavaltaan olemassa olevasta ympäristöstä poikkeavia, kaupunkimaisia ra- kenteita ja tiloja on pyritty välttämään. Ker- rostalot, erillispientalot ja rivitalot tai muut kytketyt asuinrakennukset tuovat taajamara- kenteeseen vaihtelevia asuinympäristöjä. Kaa- vaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kortte- lien 764 ja 765 käyttötarkoitus on muutettu kerrostalojen korttelialueista rivitalojen kort- telialueiksi, jolloin korkeampaa rakentamista on alueelle mahdollista sijoittaa enää korttelin 766 kahdelle tontille. Näillä tonteilla kerros- luku on rajattu kolmeen. - Liikenneselvityksen päivitys on valmistunut 15.3.2024. Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeinen viran- omaisten työneuvottelu on järjestetty 13.4.2023. Työneuvottelussa selvennettiin kaavan tavoitteita ja ehdotuksessa olleita epäselvyyksiä. Alueelle ei

	ole ollut eikä ole tarkoitus sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä tai siihen rinnastettavissa olevaa vähittäiskaupan keskittymää (MRL 71 a–d §). Kortteliin 735 ei osoiteta vähittäiskaupan tiloja niin, että se ylittäisi MRL:n vähittäiskaupan suuryksikön tai maakuntakaavan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan myymäläkeskittymän rajan. Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaavaan on tehty seuraavat liikerakentamista koskevat muutokset: 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 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." Korttelissa 735 rakennusoikeus päätettiin osoittaa tonttikohtaisesti, ja lisäksi päätettiin omalla merkinnällään (km) osoittaa, kuinka paljon rakennusoikeutta kerrosalaneliömetreinä (k-m²) 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-m²." Kaavaehdotusta ei korjausten jälkeen aseteta uudelleen nähtäville, vaan osalliset kuullaan erikseen MRA 32 §:n mukaisesti. Muutoksien myötä epäselvyydet poistuvat, ja kaavan vaikutukset ovat vähäisemmät kuin nähtävillä olleessa aiemmassa kaavaehdotuksessa.
--	--

	Liikenneselvitys ja vaikutusten arviointi on päivitetty vastaamaan kaavaehdotuksen tarkistuksia.
1.9 Pohjois-Karjalan ELY-keskus, 17.2.2023	Vastine
Kaava-alue on laajentunut kaavaluonnoksessa esitetystä. Kaava-alueen pohjoisosaan on lisätty kortteli 734, joka osoitetaan rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR). Lisäksi kaava-alueen lounaisnurkkaan on lisätty liikerakennusten korttelialue (KL). Muita kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen tehtyjä olennaisia muutoksia ovat: AO-korttelin 761 muutos AR-kortteliksi, KTY-alueen tehokkuusluvun nostaminen (0,25 → 0,40), KL-1-merkintään liittyvän määräyksen muuttaminen siten, että alueelle sallitaan 2000 k-m² sijasta 4000 k-m² vähittäiskauppaa sekä hulevesiselvityksen mukaisten avo-ojien ja viivytysaltaiden lisääminen kaavakartalle. Kaavaehdotuksen sisältö vähittäiskaupan tilojen rakentamiseen käytettävissä olevan kerrosalan määrän osalta on erittäin epäselvä ja vaikeatulkintainen. Kaavaehdotusta on nähtävillä olleessa muodossaan tulkittava todennäköisesti niin, että sillä tarkoitetaan, että korttelissa 735 yksittäisen rakennuksen tai yksittäisen tontin vähittäiskaupan tilojen enimmäismäärän pitäisi jäädä alle 4000 k-m². Korttelialueelle voi käyttötarkoituksmerkinnän puitteissa rakentaa vain liiketiloja eli siis myymälätiloja. Liikkumavara käyttötarkoituksen suhteen jää vain siihen, rakennetaanko vähittäis- vai tukkukaupan tiloja. Jos kaavan laatijan tarkoitus on ollut sallia useita kappaleita alle 4000 k-m² myymäläkohteita, tästä muodostuvassa myymäläkeskittymässä ylittyy väistämättä vähittäiskaupan suuryksikön koraja. Jos sen sijaan on ollut tarkoitus, että koko korttelialueelle KL-1 ei sallita yhteenlasketunakaan 4000 k-m²:n kokoista myymälää tai myymäläkeskittymää, tämä ei käy mitenkään ilmi kaavaehdotuksesta. Tällaisen koko korttelialueeseen kohdistuvan määräyksen valvominen rakennuslupamenettelyissä olisi vaikeaa ja kohtelisi	Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeinen viranomaisten työneuvottelu on järjestetty 13.4.2023. Työneuvottelussa selvennettiin kaavan tavoitteita ja ehdotuksessa olleita epäselvyyksiä. Alueelle ei ole ollut eikä ole tarkoitus sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä tai siihen rinnastettavissa olevaa vähittäiskaupan keskittymää (MRL 71 a–d §). Kortteliin 735 ei osoiteta vähittäiskaupan tiloja niin, että se ylittäisi MRL:n vähittäiskaupan suuryksikön tai maakuntakaavan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan myymäläkeskittymän rajan 4000 k-m². Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaavaan on tehty seuraavat liikerakentamista koskevat muutokset: 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 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.” Korttelissa 735 rakennusoikeus päätettiin osoittaa tontikohtaisesti, ja lisäksi päätettiin omalla merkinnällään (km) osoittaa, kuinka paljon rakennusoikeutta kerrosalaneliömetreinä (k-m²) saa tontikohtaisesti 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 tehokkuu-

korttelin kiinteistönomistajia epäyhdenvertaisesti – ensimmäiset myymälätilojen rakentajat olisivat muita edullisemmassa asemassa. Ja mihin tarkoitukseen käytettäisiin ne loput noin 8500 k-m², jotka eivät olisi vähittäiskaupan myymälätilaa? Tukkukauppaanko? Vai onko lähtökohtana, että kaavaehdotuksen mukaisesta käyttötarkoituksesta myönnetään poikkeamisia noin 2/3 kaavaehdotuksen mahdollistamasta kerrosalasta? KL-1-alueen rakennusoikeus on kaavaselostuksen mukaan noin 12 500 k-m². KL-1-alueen merkintään liittyvästä määräyksestä ei käy ilmi, voidaanko alueelle toteuttaa mitään muuta kuin vähittäiskaupan myymälätilaa. Näin ollen kaavamääräyksestä ei myöskään käy ilmi, onko kaupan kerrosalaa tarkoitus sallia KL-1-alueelle 4000 k-m² vai noin 12 500 k-m². Määräystä on tarkennettava siten, että koko KL-1-korttelialueelle (kaikki tontit yhteenlaskettuna) saa toteuttaa vähittäiskaupan myymälätiloja enintään 3999 k-m². Määräystä tulisi edelleen muuttaa siten, että muukin kuin myymälätilojen rakentaminen on mahdollista (alueelle voisi toteuttaa esimerkiksi toimitiloja, toimistotiloja tai tuotannollisia tiloja). Soveltuva käyttötarkoituserkintä voisi olla esimerkiksi K (liike- ja toimistorakennusten korttelialue) tai muu sellainen käyttötarkoitus, joka mahdollistaa myös alueelle soveltuvien muiden kuin liiketilojen rakentamisen. Mikäli nämä muutokset toteutetaan edellä esitetyllä tavalla, on kaavaehdotus asetettava uudelleen nähtäville, sillä muutoksen on tulkittava MRA 32 §:ssä tarkoitetulla tavalla olennaisiksi. Kaavaehdotuksessa osoitettujen kaupan kerrosalojen osalta on siis huomattava, että vähittäiskaupan suuryksiköllä voidaan tarkoittaa myös sellaista myymäläkeskittymää, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. MRL 71 d §:n mukaan vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoiminnoille tarkoitettun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten. Käytännössä alueet osoitetaan KM-merkinnällä. Vähittäiskaupan suuryksikön toteuttaminen edellyttää lisäksi riittävää vaikutusten arviointia, jonka yhteydessä selvitetään suuryksikön toteuttamisen	teen e=0,25, kuten voimassa olevassa asemakaavassa. K-2 -korttelialueen määräystä muutettiin seuraavasti: "Korttelialueelle sallitaan vähittäiskaupan tilojen rakentamista enintään 1000 k-m²." Kaavaehdotusta ei korjausten jälkeen aseteta uudelleen nähtäville, vaan osalliset kuullaan erikseen MRA 32 §:n mukaisesti. Muutoksien myötä epäselvyydet poistuvat, ja kaavan vaikutukset ovat vähäisemmät kuin nähtävillä olleessa aiemmassa kaavaehdotuksessa. Lehmonkankaan asemakaavan muutos ja laajennus ei mahdollista alueelle vähittäiskaupan suuryksikön tai siihen verrattavan vähittäiskaupan myymäläkeskittymän sijoittumista. Vähittäiskaupan tilojen rakennusoikeuden määrästä ei ole myöskään mahdollista tehdä poikkeamispäätöstä. Liikenneselvitys ja vaikutusten arviointi on päivitetty vastaamaan kaavaehdotuksen tarkistuksia. Kontiolahden kunnanvaltuusto on hyväksynyt Lehmon osayleiskaavan kokouksessaan 4.12.2023 § 51 ja kaava on saanut lainvoiman 25.1.2024.
---	---

vaikutukset esimerkiksi yhdyskuntarakenteeseen sekä lähialueen muihin kaupallisiin palveluihin.

MRL 71 c §:n 2 momentin mukaan merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen maakuntakaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikaksi tarkoitettu alue on maakuntakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen. Pohjois-Karjalan maakuntakaavan vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevan suunnittelumääräyksen mukaan kaupan seudullisuuden alaraja on Lehmosssa tällä alueella 4000 k-m². Maakuntakaavassa suunnittelualueelle tai sen läheisyyteen ei ole osoitettu merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön toteuttamisen mahdollistavaa km-tai km-1-merkintää. Näin ollen KL-1-alueen 12 500 k-m² rakennusoikeuden osoittaminen kokonaisuudessaan vähittäiskaupan myymälätilojen rakentamiseen ei ole voimassa olevan maakuntakaavan sisältö huomioon ottaen mahdollista.

KL-merkintään liittyvässä määräyksessä on ilmaisu ”elintarvikeliikkeen”, joka on syytä muuttaa selkeyden vuoksi päivittäistavarakaupaksi. Tämänkin korttelialueen kohdalla on perusteltua harkita muuta käyttötarkoituksimerkintää.

ELY-keskuksen luonnosvaiheen lausunnossa tuotiin esiin, että kaavaluonnos poikkeaa suunnittelutyötä ohjaavassa Joensuun seudun yleiskaavassa esitetystä ratkaisusta. Asemakaavaluonnoksessa suunnittelualueelle osoitettiin aluevarauksia asumiseen. Yleiskaavassa alueelle ei ole osoitettu asumista. Tämän vuoksi lausunnossa esitettiin, että asemakaava tulisi hyväksyä vasta Lehmon osayleiskaavan hyväksymisen jälkeen. Luonnosvaiheen lausuntoihin annetuissa vastineissa kaavanlaatija toteaa, että Lehmonkankaan asemakaava tullaan viemään hyväksymiskäsittelyyn vasta Lehmon osayleiskaavan hyväksymiskäsittelyn jälkeen. Ratkaisu on oikea, sillä mikäli asemakaavamuutos ja -laajennus hyväksyttäisiin ennen Lehmon osayleiskaavan hyväksymistä, ei yleiskaava olisi MRL 42.1 §:n edellyttämällä tavalla riittävästi ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa. Myöskään yleiskaava ei sisällä mahdollisuutta vähittäiskaupan suuryksikön toteuttamiseen.

Asiassa on syytä järjestää pikimmiten viran- omaisneuvottelu, jossa keskitytään erityisesti asemakaavaehdotuksessa esitettyyn kaupan rat- kaisuun. Mukaan olisi syytä kutsua edustajat Pohjois-Karjalan ja Pohjois-Savon ELY-keskuk- sista, Pohjois-Karjalan maakuntaliitosta ja Kon- tiolahden rakennusvalvonta. Rakennusvalvonnan mukana olo on tarpeen kaavan käytännön tulkin- nan selventämiseksi. Kunnan rakennusvalvonnan on syytä huomata myös, että alueen voimassa oleva asemakaava ei mahdollista rakennusluvan myöntämistä vähit- täiskaupan suuryksikön tai siihen verrattavissa olevan myymäläkeskittymän rakentamiselle. Ase- makaava ei sisällä mahdollisuutta vähittäiskau- pan suuryksikön toteuttamiseen. Korttelialueella (kortteli 735, kaavamerkintä KL-1) jo nyt ole- massa olevat rakennukset eivät yhteensä vielä kuitenkaan ylittäne myymäläkeskittymänä MRL 71 a §:n tarkoittamaa vähittäiskaupan suuryksi- kön kokorajaa. Luontoasiat Kaava-alueelta on tehty asianmukaiset luontosel- vitykset ja luontoarvot on selvitetty riittävällä ta- valla. Suomen Lajitietokeskuksen aineiston mu- kaan kaava-alueen länsireunalta on tehty viime vuosina havaintoja silmälläpidettäväksi lajiksi luokitellun pikkutyllin pesinnästä. Laji esiintyy tyypillisesti juuri taajamien ruderaattialueilla, eikä kaava siten todennäköisesti merkitse lajin suosiman elinympäristön häviämistä alueelta.	
1.10 Pohjois-Savon ELY-keskus, 17.2.2023	Vastine
Liikenneselvitys valmistui vasta asemakaavan eh- dotusvaiheeseen. Liikenneselvityksen mukaan kaavassa osoitettu asuminen tuottaa enintään 1000 henkilöautomatkaa vuorokaudessa. Liike- ja toimitilarakennusten liikennetuotos on arvioilta 2000 henkilöautomatkaa vuorokaudessa, mutta noin puolet mainituista toiminnoista on jo toteu- tunut, jolloin liikennetuotoksen lisääntyminen näiden osalta jää pienemmäksi. Liike- ja toimiti-	Kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaavaan tehtyjä liike- ja toimitilarakentamista koskevia muutoksia käsitellään myös tämän raportin vasti- neessa 1.9. Liikenneselvitys ja vaikutusten arvi- ointi on päivitetty vastaamaan kaavaehdotuksen tarkistuksia. Vanha Nurmeksentie (yhdystie 15716) tullaan muuttamaan kaava-alueen osalta kunnan kaduksi vaiheittain MRL 86 §:n mukaisesti.

larakennusten liikennetuotoksen arviointi on todettu vaikeaksi, koska korttelialueille sijoittuva toiminta voi olla hyvin moninaista. Lisäksi, kun ottaa huomioon kaavaehdotuksen monitulkinnallisuus koskien vähittäiskaupan kerrosalamääriä (ks. Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen lausunto), jää ELY-keskukselle epäselväksi mihin kerrosalamääriin ja toimintoihin arvioitu liikennetuotos pohjautuu? Liikenneselvityksen mukaan suurempi osa kaava-alueen tuottamasta liikenteestä arvioidaan kohdistuvan kaava-alueelta etelään Joensuun puolelle. Koululaisliikenne ja muu lähipalveluihin kohdistuva liikenne suuntautuu Pohjoiseen Vanhaa Nurmeksentietä tai Kylmäojantietä (mt 15715) pitkin.

Liikennevaikutusten arvioinnissa on hyödynnetty Joensuun seudun liikennemallia sekä tuoreita Lehmon osayleiskaavan liikennemallitarkastelua sekä Raatekangas-Lehmo liikenteen yleissuunnitelmaa. Arvioinnissa on vertailtu vaikutuksia myös siinä tapauksessa, että Kylmäojantien ja Salpakankaankadun välinen katuyhteys toteutuu. Mikäli edellä mainittu katuyhteys toteutuu, arvioidaan, että Vanhan Nurmeksentien liikennemäärät pysyy likimain ennallaan uudesta maankäytöstä huolimatta. Mikäli katuyhteys taas ei toteudu, ennustetaan arkivuorokausiliikenteen kasvavan maankäytön toteuduttua noin 2000 ajoneuvolla vuorokaudessa.

Kaavaehdotusvaiheeseen on valmistunut myös hulevesiselvitys. Kaava-alue on nykyään pääosin tasaista, ojitettua metsäaluetta, maaperältään rahka- ja saraturvetta. Kaavan toteutumisen myötä läpäisemättömien pintojen määrä tulee kasvamaan merkittävästi ja sitä myötä lisäämään hulevesien määrää. Kaavaehdotuskartalla on osoitettu hulevesiä viivyttämistä varten hulevesialtaita ja johtamista varten avo-ojia. Kaavaehdotuksen yleisten määräysten mukaan hulevesiä tulee viivyttää tonteilla ja rakennuslupa tulee sisältyä tarkempi hulevesien hallintasuunnitelma. ELY-keskus pitää laadittua hulevesiselvitystä ja hulevesien huomiointia kaavaratkaisussa hyvänä.

ELY-keskus on lausunut kaavaluonnoksesta 8.6.2022. ELY-keskus on tuonut kaavalauseinoissa ja kaavaa koskeissa neuvotteluissa esiin, että Vanhan Nurmeksentien eteläinen osuus tulisi

muuttaa kaduksi ennen kaavan toteuttamista. Kaavaselostuksen mukaan asemakaavaa on alustavasti tarkoitus lähteä toteuttamaan etelästä pohjoiseen, jolloin uuden katuliittymän rakentaminen Vanhalle Nurmeksentielle ei välttämättä tule ajankohtaiseksi kaavan toteuttamisen alkupuolella. Lisäksi kaavaselostuksessa todetaan, että kadunpitopäätös tullaan tekemään lähivuosien aikana. Selostuksesta on tulkittavissa, että kadunpitopäätös kytkeytyy Lehmonportintien pohjoisen osan, Vanhan Nurmeksentien ja Kylmäojantien liittymän parantamiseen kiertoliittymänä. ELY-keskus muistuttaa, että pohjoisen Lehmonportintien liittymää Vanhalle Nurmeksentielle ei voi toteuttaa ensi vaiheessa avoimena nelihaaraliittymänä Vanhan Nurmeksentien ollessa vielä maantie, vaan se tulisi toteuttaa suoraan kiertoliittymänä. ELY-keskus näkee kiertoliittymän toteuttamisen tärkeänä myös joukkoliikenteen järjestämisen mahdollistamiseksi kaava-alueelle sekä autoliikenteen että kävelyn ja pyöräilyn sujuvuuden ja liikenneturvallisuuden parantamisen vuoksi. ELY-keskus myös muistuttaa, että Vanhan Nurmeksentien jalankulku- ja pyöräilyväylä on pyöräliikenteen pääreitti, minkä vuoksi Vanhan Nurmeksentien liittymien tarkemmissa suunnitelmissa pyöräliikenteen sujuvuus ja turvallisuus tulee ottaa erityisesti huomioon. ELY-keskus kuitenkin toteaa, että kiertoliittymän toteuttaminen aiheutuu puhtaasti kunnan maankäytön laajenemisesta, minkä vuoksi kustannusvastuu liittymän toteuttamisesta kuuluu ensisijaisesti kunnalle.	
---	--

2. Muistutukset

2.1 Muistutus 1, 7.2.2023	Vastine
Asumme Lehmonkankaan ehdotusvaiheessa olevan asemakaava-alueen pohjoispuolella – (osoitetiedot poistettu).	ET-alueen rajausta on tarkistettu muistuttajan ehdotuksen mukaiseksi.

Lehmonkankaan asemakaavaluonnokseen esitimme 6.6.2022 päivätyssä mielipiteessämme seuraavia muutoksia:

1. Asuntomme viereen suunniteltu ET alue siirretään muualle (olemassa oleva pumpuasema voidaan säilyttää).
2. Pysäkkirinteentie 1:n rivitalojen A ja B kohdalla olevaa suojaviheraluetta levennetään.
3. Suunnitellun asuinalueen ja sen pohjoispuolella olevan asuinalueen väliseen läpikulkuliikenteeseen suunniteltu Lupiinin katu muutetaan kevyenliikenteen väyläksi.

Kohtien 2 ja 3 osalta mielipiteemme on nyt kaavaehdotuksessa huomioitu, kiitokset siitä.

Kohdan 1 osalta kaavaehdotukseen tehdyt pienet muutokset ET alueen sijaintiin ja kokoon eivät ole poistaneet sitä haittaa, jonka esitimme mielipiteessämme. Haitta on siis se, että kaavaehdotus tuollaisenaan mahdollistaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan rakennuksen tai laitoksen rakentamisen aivan meidän kuistimme ja ikkunoiden eteen, kun ET alue tulee noin kolmen metrin päähän kuististamme. Esitämme siksi vielä seuraavia muutosvaihtoehtoja, jotka poistaisivat meille aiheutuvan haitan eivätkä ymmärtääksemme vaikeuttaisi kaavan toteuttamista:

Ensisijainen muutosehdotuksemme (ks. kuva alla) on se, että ET alue rajataan koskemaan vain olemassa olevaa pumpuasemaa ja rajataan se kuvan keltaisen katkoviivan kohdalta poikki.

(kuva poistettu tietosuojasyistä)

Toissijainen muutosehdotuksemme on (siinä tilanteessa, että ET alue tarvitsee nykyisen pumpuaseman viereen välttämättä tilaa jollekin rakennelmalle, jota ei voida nyt suunnitteluvaiheessa olevalle 40 ha alueelle sijoittaa muualle), että nyt kaavaehdotuksessa oleva ET alue käännetään 90 astetta toiseen asentoon (ks. alla olevan kuvan keltainen katkoviiva).

(kuva poistettu tietosuojasyistä)

Molemmissa vaihtoehtoissa meidän tavoitteemme kannalta oleellista on se, että ET alue ei ylitä rivitalomme/asuntomme päätylinjaa, mikä puolestaan varmistaisi sen, ettei ikkunoidemme ja kuisimme eteen rakenneta yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia tai laitoksia. Muutosesityksemme perustelut ovat samat, kuin kaavaluonnoksen mielipiteessämme, eli: 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 asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.”</i> Jos kaava sallii asuntomme eteen pumppuase- man, lämpölaitokset tai muun yhdyskuntateknistä palvelevan rakennuksen rakentamisen, heikentää se merkittävästi asuntomme elinympäristön laa- tua ja aiheuttaa meille kohtuutonta haittaa sekä omaan asumiseen että asunnon jälleenmyyntiar- voon ja yleensä myyntimahdollisuuksiin. Mahdollisen uuden yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan rakennuksen rakentaminen kaavaeh- dotuksessa olevalle ET alueelle asettaa meidät myös huomattavasti heikompaan asemaan muihin kaavan vaikutusalueella oleviin ja tuleviin asuk- kaisiin nähden. Kuten jo mielipiteessämme, me toimme ilmi, emme ole vaatimassa olemassa ole- van pumppuaseman poistamista. Näillä perusteilla pyydämme teitä vielä hienosää- tämään kaavaehdotusta tuon ET alueen osalta.	
--	--