

Vastaanottaja

Kontiolahden kunta

Asiakirjatyyppi

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

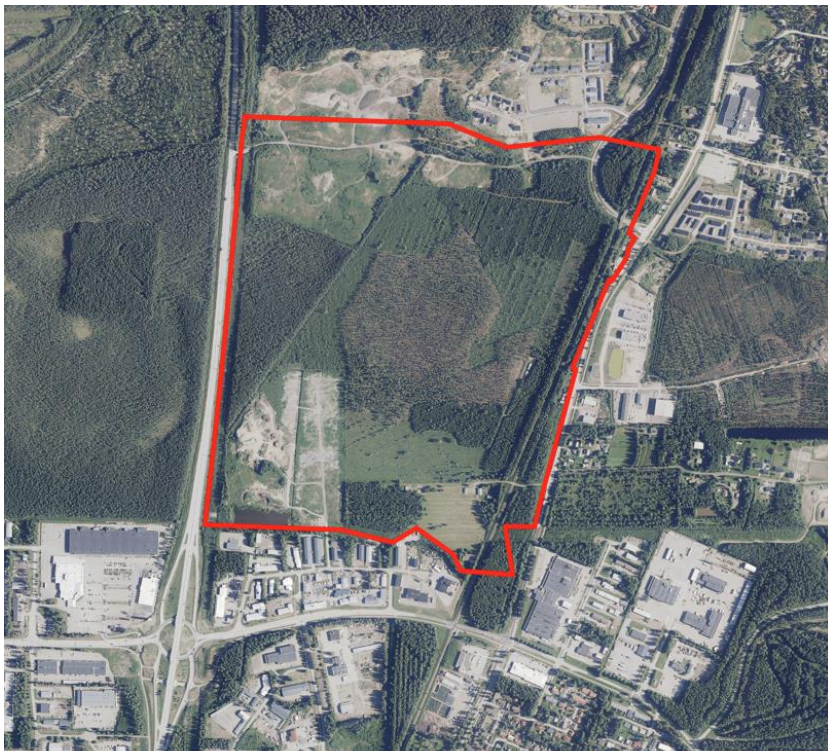
Päivämäärä

11.2.2025

KONTIOLAHDEN KUNTA

VELLAMON ASEMA- KAAVA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



KONTIOLAHDEN KUNTA

VELLAMON ASEMAKAAVA

Päivämäärä	2025/02/11
Laatijat	Ella Joona, Sonja Semeri
Tarkastaja	Sonja Semeri
Hyväksyjä	Marja-Liisa Sykkö
Kuvaus	Vellamon asemakaava, osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Viite	1510088723

Ramboll Finland Oy

Y-tunnus 0101197-5, ALV rek.
Kotipaikka Espoo

SISÄLTÖ

1.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoitus	2
2.	Suunnittelualue	2
3.	Asemakaavan tavoitteet	4
4.	Suunnittelun lähtökohdat	4
4.1	Kaavoituspäätös	4
4.2	Maapoliittinen ohjelma	4
4.3	Nykyinen suunnittelutilanne	5
4.3.1	Maakuntakaava	5
4.3.2	Yleiskaavat	7
4.3.3	Asemakaava	11
5.	Selvitykset	12
6.	Arvioitavat vaikutukset	13
7.	Osallistuminen ja vuorovaikutus	13
7.1	Osalliset	13
7.2	Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen	14
7.2.1	Tiedottamiskanavat ja osoitteet	14
7.2.2	Viranomaisyhteistyö	14
8.	Kaavoituksen eteneminen ja alustava aikataulu	15
9.	Yhteystiedot	16

1. OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMAN TARKOITUS

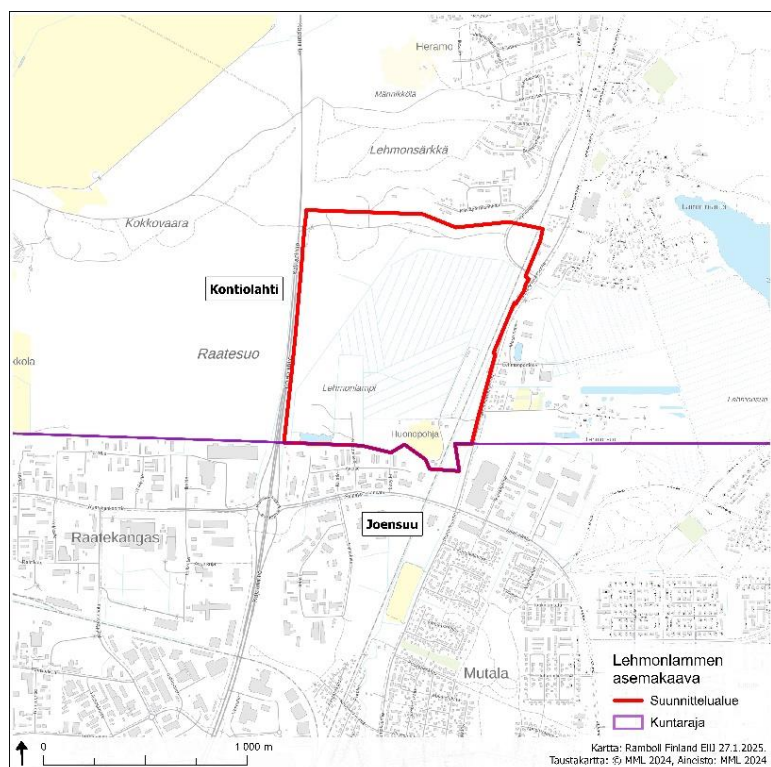
Alueidenkäyttölain (AKL) mukaan osallistumis- ja arviointisuunnitelma laaditaan asemakaavasta tai asemakaavan muutoksesta, jossa kuvataan osallisten osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyä sekä kaavan vaikutuksen arviointia.

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

2. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Kontiolahden kunnan Lehmon taajamassa Joensuun kaupungin rajalla (kuva 1). Suunnittelualue on osittain Kontiolahden kunnan omistuksessa ja asemakaavoittamaton aluetta (kuva 2). Suunnittelualue rajautuu lännessä Kajaanintiehen, pohjoisessa Soralan asuinalueeseen, idässä junarataan ja Vanhaan Nurmeksentiehen. Etelässä suunnittelualue rajoittuu Joensuun kuntarajalla sijaitsevaan työpaikka- ja teollisuusalueeseen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 118 hehtaaria.

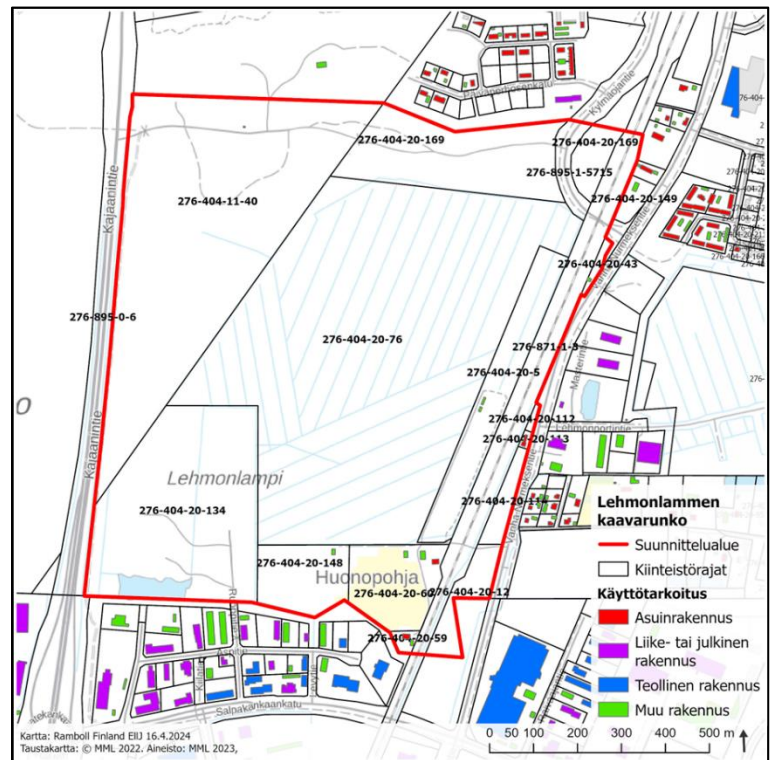
Suunnittelualue on pääosin ojitettua talousmetsää. Alueen pohjoisosassa on maa-ainesten otto-alueita ja alueen etelä- ja itäosassa muutamia asuinrakennuksia pihapiireineen. Alueelle ei ole rakennettu kunnallistekniikkaa. Suunnittelualueen itäosassa kulkee pohjois-eteläsuuntainen Imatra-Kontiomäki rautatie. Junaradan länsipuolen kiinteistöille on kulku Vanhalta Nurmeksentieltä tasoristeyksen kautta junaradan yli. Suunnittelualueen lounaisosassa on Joensuun kaupungin omistamalla kiinteistöllä lumenkaatopaikka ja hulevesiallas. Kylmäojantie kulkee alueen koillisosan kautta ja yhtyy Vanhaan Nurmeksentiehen sen itäpuolella. Suunnittelualueen etelärajalla on itä-länsisuuntainen Caruna Espoo Oy:n 110 kV voimajohto välillä Kontiolahti – Joensuu TV ja länsi-rajalla pohjois-eteläsuuntainen Fingrid Oyj:n 110 kV voimajohto välillä Kontiolahti-Kiikanlahti.



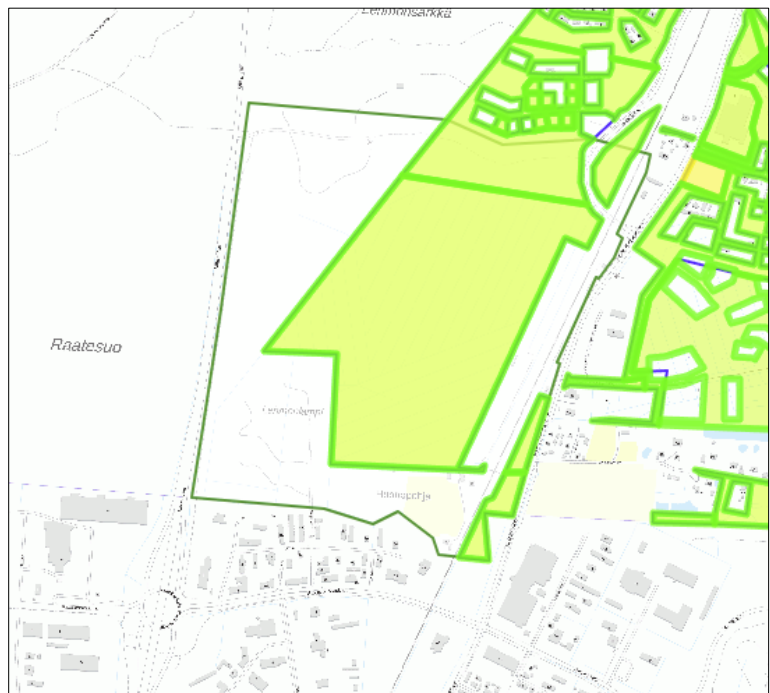
Kuva 2-1 Suunnittelualueen sijainti.

Suunnittelualue sijoittuu seuraavien kiinteistöjen alueelle.

- 276-404-20-169
- 276-895-1-5715
- 276-404-11-40
- 276-895-0-6
- 276-404-20-149
- 276-404-20-43
- 276-404-20-76
- 276-871-1-3
- 276-404-20-5
- 276-404-20-112
- 276-404-20-113
- 276-404-20-134
- 276-404-20-114
- 276-404-20-148
- 276-404-20-60
- 276-404-20-12
- 276-404-20-59



Kuva 2-2. Rakennukset ja kiinteistörajat suunnittelualueella.



Kuva 2-3. Maaomaisuus suunnittelualueella. Vaaleanvihreällä kunnan omistuksessa olevat alueet. Tumman vihreällä rajauksella kaava-alue. Lähde: Kontiolahden karttapalvelu.

3. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Asemakaavalla halutaan muodostaa työpaikka-alueet Kylmäojantien molemmin puolin, asuinalue pohjoisosaan kaava-aluetta, virkistysalueita sekä järjestää toimivat ja turvalliset liikennejärjestelyt. Kaavoituksen tavoitteena on, että Vellamon alueesta luodaan hiilineutraali työpaikka-alue, joka huomioi mahdollisimman hyvin ympäristönäkökohdat.

Asemakaavan suunnittelun pohjana käytetään kaavarunkosuunnitelmaa, joka on laadittu Ramboll Finland Oy:n toimesta vuoden 2024 aikana. Asemakaavan laadinnan tavoitteena on löytää kaavaliset keinot (aluetarpeet, kaavamääräykset ja -merkinnät) kaavarungon toteuttamiseen. Suunnittelualue on pysynyt samana kaavarunkovaiheen jälkeen.

Kaavarunkovaiheessa suunnittelualueesta käytettiin nimeä Lehmonlampi, mutta asemakaavaa laadittaessa kunta halusi alueelle toisen nimen, jotta se erottuu muista Lehmo-alkuisista alueista ja lähialueelle laadituista kaavoista.

4. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

4.1 Kaavoituspäätös

Kontiolahden kunnanhallitus päätti xx.xx.2025 § xxx käynnistää Vellamon asemakaavan laadinnan. Vireille tulosta on kuulutettu xx.xx.2025.

4.2 Maapoliittinen ohjelma

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

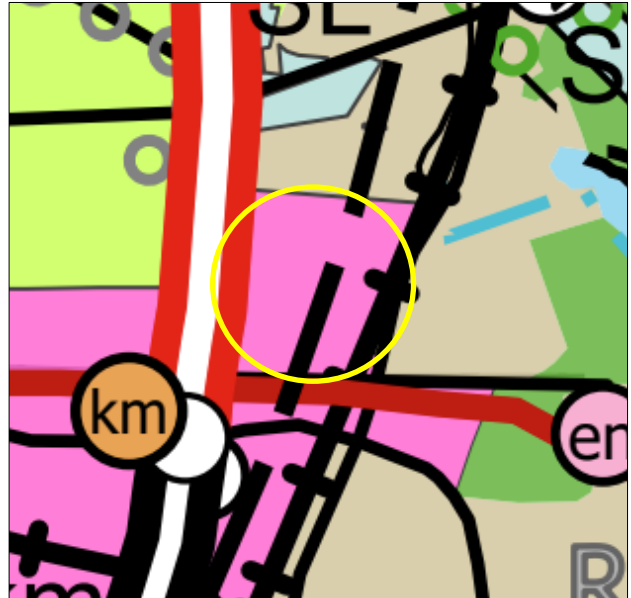
- Hallittu asukasmäärän kasvu ja riittävä tonttitarjonta
- Turvallinen ja viihtyisä ympäristö
- Houkutteleva yritys ympäristö
- Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen
- Kuntatalouden tasapainottaminen
- Kuntastrategian toteuttaminen
- Kestävä kehitys ja ilmastomuutoksen hidastaminen
- Onnistunut kaavoitus

4.3 Nykyinen suunnittelutilanne

4.3.1 Maakuntakaava

Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 hyväksyttiin maakuntavaltuuston kokouksessa 7.9.2020 ja se on saanut lainvoiman 8.7.2021. Maakuntakaavan 2040 lisäksi voimaan on jäänyt 3.vaihemaa-kuntakaavan tuulivoima-alueet. Kyseessä on koko Pohjois-Karjalan kattava ja kaikki keskeiset maankäytön teemat käsittävä kokonaismaakuntakaava.

Kuva 4-1. Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu keltaisella ympyrällä.



Maakuntakaavassa suunnittelualueutta koskevat seuraavat merkinnät:



Taajamatoimintojen alueet

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

Suunnittelumääräys

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



Työpaikka-alue (TP, TP-1, TP-km)

Aluevarausmerkinnällä osoitetaan aluerakenteen kannalta merkittävää työpaikka-alueita, jolla on vähintään seudullista merkitystä. Alue on tarkoitettu pääasiassa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien tuotanto-, varasto- ja tilaa vievän kaupan ja muiden palvelujen alueeksi. Lisämerkinnällä -1 osoitetaan alueita, jotka sijaitsevat osittain tai kokonaan luokitelluilla pohjavesialueilla. Lisämerkinnällä -km osoitetaan alueita, joihin voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan palveluverkon tasapainoinen kehitys ja kaupan palvelujen saavutettavuus huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle.

Suunnittelumääräys

Alueelle ei saa suunnitella sellaisia työpaikkatoimintoja, joilla on merkittäviä haitallisia ympäristövaikutuksia lähialueille. Lisämerkinnällä -1 osoitettujen alueiden suunnittelussa on otettava huomioon pohjavesien suojelu. Lisämerkinnällä -km osoitetuilla alueilla vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja tarkempi sijoittuminen tulee suunnitella siten, ettei niillä ole yksin tai yhdessä muiden hankkeiden kanssa merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Samoin lisämerkinnällä -km osoitettujen alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueiden saavutettavuuteen joukkoliikenteellä sekä kävellen ja pyöräillen. Joensuun TP-km merkinnän enimmäismitoitus on 149 000 k-m².



Kaksiajorataiseksi kehitettävä päätie tai -katu

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



Päärata ja liikennepaikka

Alueella on voimassa MRL:n 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Liikennepaikoista Joensuun ratapiha ja Tohmajärven Niirala ovat VAK-ratapihoja, joilla käsitellään vaarallisia aineita. Liikennepaikoista Nurmeksen Pitkämäki, Lieksa, Ilomantsi, Joensuun Heinävaara, Tuupovaara ja Hammaslahti, Outokummun Sysmäjärvi sekä Kitee toimivat puutavaraterminaaleina tai puutavaran kuormauspaikkoina. Tavoitteena on koko päärataverkon sähköistys vuoteen 2040 mennessä tai välittömästi sen jälkeen.

Suunnittelumääräys

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee huomioida VAK-ratapihojen tunnistettu suuronnettomuusriski. Puutavaraterminaaleina tai kuormauspaikkoina toimivien liikennepaikkojen suunnittelussa tulee huomioida liikennepaikalle johtavan tie- ja katuverkon soveltuvuus HCT-kuljetuksille. Ympäröivän maankäytön suunnittelussa tulee huomioida myös toiminnasta aiheutuva mahdollinen melu- ja pölyhaitta. Ennen Liperin Ylämyllyn puutavaran kuormauspaikan poistumista, tulee sille olla korvaava paikka selvitetynä.



Ohjeellinen moottorikelkkailureitti

Merkinnällä osoitetaan maakunnallisesti tai valtakunnallisesti merkittävimmät ohjeelliset moottorikelkkailureitit.

Suunnittelumääräys

Moottorikelkkailureitit tulee ohjata kulkemaan siten, että niistä aiheutuu mahdollisimman vähän haittaa asutukselle, elinkeinoille ja luonnonympäristölle. Yksityiskohtaisempi suunnittelu tulee tehdä yhteistyössä maanomistajien ja viranomaisten kanssa. Suunnittelussa tulee lisäksi ottaa huomioon ympäristövaikutukset.

— Seututie tai pääkatu

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

↔ Joukkoliikenteen ja pyöräilyn kehittämiskäytävä

Merkinnällä osoitetaan Joensuun seudun joukkoliikenteen ja pyöräilyn pääreittejä, joilla on korkeatasoiset joukkoliikenteen sekä pyöräilyn palvelut.

Suunnittelumääräys

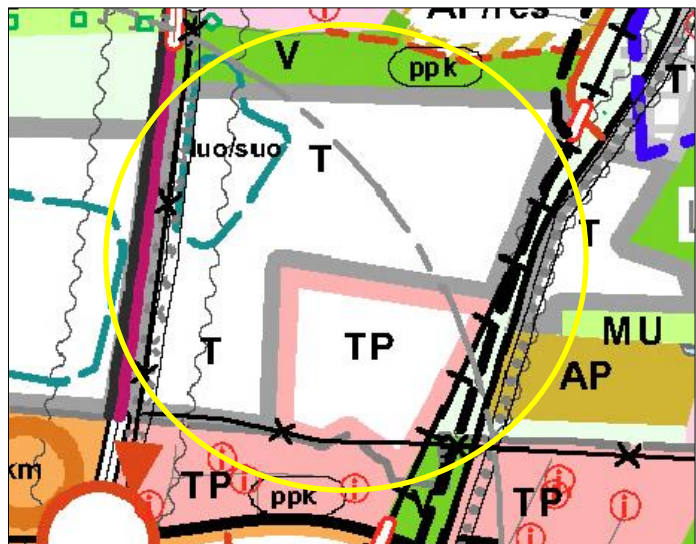
Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee parantaa joukkoliikenteen saavutettavuutta muodostamalla toimivia joukkoliikenteen yhteyksiä ja esteettömiä kevyen liikenteen väyliä joukkoliikenteen pysäkeille, sekä pyöräilyn mahdollisuuksia rakentamalla korkeatasoisia, turvallisia ja sujuvia pyöräilyväyliä. Uusia alueita suunniteltaessa on otettava huomioon joukkoliikenteen hyvä saavutettavuus, polkupyöräilyn mahdollisuudet sekä liitännät niille.

4.3.2 Yleiskaavat

Joensuun seudun yleiskaava 2020

Kontiolahdella on voimassa viiden kunnan yhteistyönä laadittu oikeusvaikutteinen **Joensuun seudun yleiskaava 2020**, joka on hyväksytty seutuvaltuustossa 2.12.2008. Kontiolahden kunnanhallitus on myös käynnistänyt 12.6.2023 § 128 Joensuun seudun yleiskaava 2040 laadinnan yhdessä ympäryskuntien Joensuun, Liperin, Outokummun ja Polvijärven kanssa. Kaavasta on tarkoitus tulla luonnos nähtäville vuonna 2025.

Kuva 4-2. Ote Joensuun seudun yleiskaavasta 2020. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu keltaisella ympyrällä.



Joensuun seudun yleiskaavassa 2020 suunnittelualueutta koskevat seuraavat merkinnät:

T Teollisuus- ja varastoalue tai -kohde

Merkinnällä osoitetaan pääasiallisesti teollisuus- ja varastokäyttöön varattavat alueet. Merkintä voi sisältää myös alueen toiminnoille tarpeelliset liikenneväylät ja -alueet, virkistysalu-

eet, yhdyskuntateknisen huollon alueet sekä muita alueen pääasiallisia toimintoja palvelevia tiloja, kuten toimisto- ja terminaalitiloja. Alueen yksityiskohtainen käyttö on tarkoitus ratkaista asemakaavalla.

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.

TP

Työpaikka-alue (merkinnällä osoitetaan uudet tai olennaisesti muuttuvat alueet)

Merkinnällä osoitetaan taajamarakenteessa sijaitsevat ja asemakaavoitettaviksi tarkoitettut monipuoliset työpaikkatoimintojen alueet. Alueelle voi sijoittua toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta teollisuutta ja siihen liittyvää myymälätilaa sekä varastointia. Alueen yksityiskohtainen käyttö on tarkoitus ratkaista asemakaavalla. Alueelle saa sijoittaa vain sellaisia toimintoja, joista ei aiheudu ympäristölle häiriötä, kuten melua, ilman pilaantumista tai raskasta tai määrältään suurta liikennettä.

luo/suo

Arvokkaat ojittamattomat suoalueet, joita ei ole tarkoitus toteuttaa suojelualueiksi



Melualue

Yleiskaavassa on huomioitu seuraavat melulähteet ja viitearvot:

Liikennemelu: Viitearvoina valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista (VnP 993/1992). Osoitettu: - teoreettinen tieliikennemelualue (päivämelu 55 dB) vuoden 2030 ennustetuilla liikennemäärillä.

Lentomelu: Joensuun lentoaseman meluselvitys Lden 55 dBA (Ilmailulaitos A 15, Vantaa 2001).

Suunnittelumääräys: Osoitettu melualue määrätään MRL 16.3 §:n nojalla suunnittelutarvealueeksi 10 vuodeksi laskettuna tämän kaavan voimaantulosta.

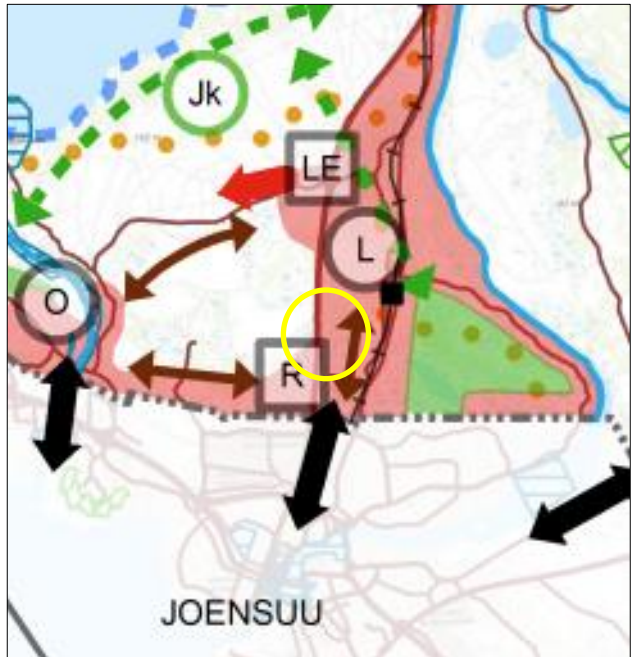
kons

Sevese II-direktiivin mukainen konsultointivyöhyke

Merkintä liittyy T/kem -merkinnällä osoitettuihin laitoksiin, joita koskee EU - direktiivi ns. Seveso II -direktiivi 96/82/EY vaarallisten aineiden aiheuttaman onnettomuusriskin torjunnasta.

Strateginen yleiskaava 2040

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



Kuva 4-3. Ote Kontiolahden kunnan strategisesta yleiskaavasta 2040. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu keltaisella ympyrällä.

Suunnittelualueutta 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.



Kehittämiskohde: Raatekankaan / Raatesuon työpaikka-alue

Raatekankaan työpaikka-alueutta laajennetaan ja kehitetään Joensuun kaupungin kanssa yhteistyössä tavoitteena muodostaa yhtenäinen ja liikenteellisesti toimiva kokonaisuus.



Erityinen yhteistyötarve naapurikuntien ja kuntarajat ylittävien toimijoiden kanssa erillisten suunnitelmien ja strategioiden laatimisen yhteydessä.

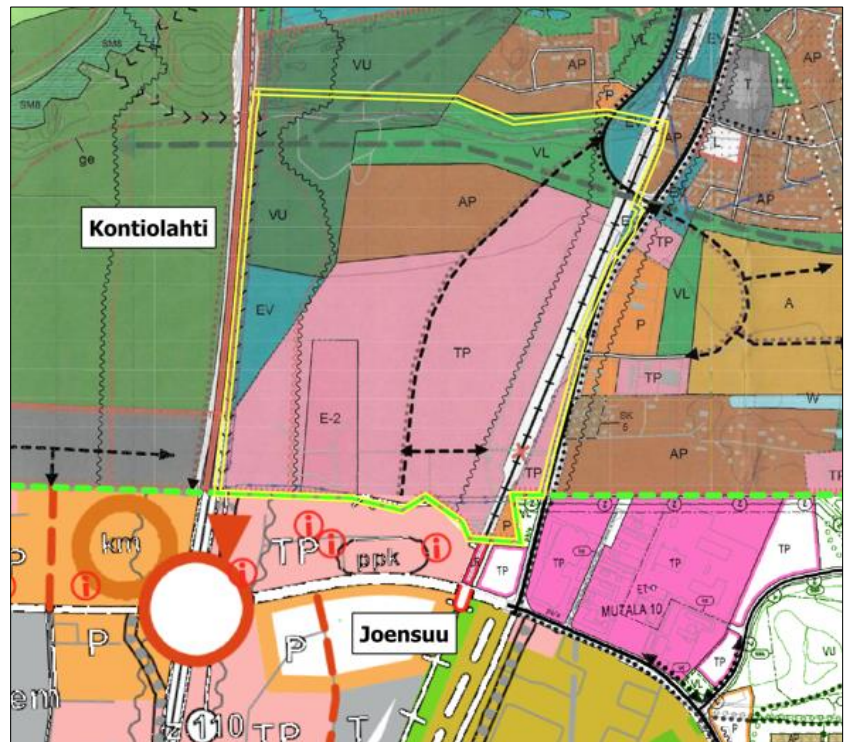


Liikenneyhteyksien kehittämistarve.

Lehmon osayleiskaava

Kontiolahden kunnanvaltuusto on hyväksynyt Lehmon osayleiskaavan kokouksessaan 4.12.2023 § 51. Kaava on saanut lainvoiman 25.1.2024.

Kuva 4-4. Lehmon osayleiskaava. Kaava-alue rajattu keltaisella tuplaviivalla. Kuntaraja vihreällä katkoviivalla. Joensuun puolella on esitetty voimassa olevat yleiskaavat.



Suunnittelualueetta tai sen lähialuetta koskevat seuraavat kaavamerkinnot:



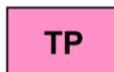
Pientalovaltainen asuntoalue

Alue varataan pääosin pientalorakentamiseen. Asemakaavoituksen yhteydessä alueelle voidaan varata myös asuinympäristöön soveltuvia työtiloja, asumiselle tarpeellisia julkisia tai yksityisiä palveluita, alueen sisäisiä liikenneväyliä, pysäköintialueita, alueen asukkaita palvelevia virkistys- ja puistoalueita sekä yhdyskuntateknisen huollon alueita. Uusia rakennuspaikkoja ei saa muodostaa ennen asemakaavoitusta.



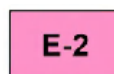
Palvelujen ja hallinnon alue

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



Työpaikka-alue

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



Lumenkaatopaikka



Lähivirkistysalue

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



Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue

Alueelle voidaan sijoittaa urheilu- virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja palvelevia rakennuksia tai rakennelmia. Rakennusoikeus määritellään asemakaavassa.



Suojaviheralue

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



Melualue

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



Melualue suojauksilla

Alue, jolla vuoden 2040 ennusteen mukaisesti yöajan keskiäänitaso ylittää 45 dB kaavassa osoitettujen meluesteiden rakentamisen jälkeen.



Yhdystie/kokoojakatu



Uusi tieyhteystarve



Kevyenliikenteen yhteystarve



Viheryhteystarve

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



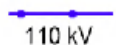
Ohjeellinen moottorikelkkareitti



Rautatie



Poistuva tasoristeys tai tieliittymä



Voimajohto 110 kV

4.3.3 Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Kaava-alueen kohdalla Vanhan Nurmeksentien itäpuolelle on hyväksytty vuonna 2024 Lehmonkankaan asemakaava ja asemakaavan muutos. Asemakaavan muutoksella alueelle muodostui lisää asuin- ja liike- sekä toimistorakentamisen kortteleita. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa asemakaavaan, joka on hyväksytty

vuonna 2016. Kaavan nimi on Lehmon asemakaavan muutos ja laajennus Soralan alueella. Kaavalla on muodostettu asuinkortteleita, suojelualueet, viher- ja virkistysalueita sekä sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palveleva korttelialue.

5. SELVITYKSET

Suunnittelualueella hyödynnetään jo olemassa olevia selvityksiä alueelta. Kaavoituksen yhteydessä tarkasteltavia lähtöaineistoja ovat mm.

Kaavarunkovaiheessa tehdyt selvitykset:

- Kaavarunkosuunnitelma, Lehmonlampi. Ramboll Finland Oy. 2024. Sisältäen alustavat suunnitelmat ja selvitykset:
 - rakennettavuusselvitys
 - hulevesiselvitys
 - liikenneselvitys
 - kunnallistekniikan suunnitelma

Lehmon osayleiskaavaa varten tehdyt selvitykset, jotka sijoittuvat myös Vellamon tulevalle asemakaava-alueelle:

- Kunnan eteläosan alueellinen pohjatutkimus. Perustamistapaselvitys. FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy. 13.6.2018.
- Lehmonlammen kaava-alue, rakennettavuusselvitys. Ramboll Finland Oy. 20.9.2021.
- Joensuun kaupunki ja Kontiolahden kunta Salpakangas-Lehmo hulevesiselvitys. Ramboll Finland Oy. 4.6.2021.
- Lehmon osayleiskaavan liikenneselvitys. FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy. 22.10.2023.
- Lehmon rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, Lehmon osayleiskaava. FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy. 19.12.2016.
- Lehmon osayleiskaava-alueen muinaisjäännösinventointi 2012. Mikroliitti Oy.
- Lehmon luonto- ja maisemaselvitys. FCG Suunnittelu ja Tekniikka 29.11.2016.
- Lehmon kaava-alueen linnustoselvitys 2010. (päivitetty 1/2019) Ari Parviainen.

Asemakaavatyön yhteydessä tullaan laatimaan:

- liikenneselvitys
- hulevesiselvitys
- yritysvaikutusten arviointi
- kunnallistekniikan yleissuunnitelma
- ekotehokkuusselvitys
- kaavaratkaisun visualisointi.

Alueelle laadittuja selvityksiä tullaan käyttämään kaavatyön pohjalla ja vaikutusten arviointia varten. Muiden selvitysten (esim. mahdolliset luontoselvitykset) tarve varmistuu kaavatyön aikana.

6. ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Asemakaavan muutoksen toteuttamisen merkittäviä välittömiä ja välillisiä vaikutuksia arvioidaan suunnittelun yhteydessä alueidenkäyttölain sekä -asetuksen (AKL 9 § ja MRA 1 §) mukaisesti.

Laadittavana olevan asemakaavan muutoksen ja laajennuksen arvioitavat vaikutukset painottuvat seuraaviin asiakokonaisuuksiin:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen
- maisemaan ja taajamakuvaan
- liikenteeseen
- virkistykseen
- vesistöihin ja vesitalouteen
- elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Arviointi perustuu alueelta käytössä oleviin perustietoihin, laadittaviin selvityksiin, suoritettaviin maastokäynteihin, osallisilta saataviin lähtötietoihin sekä lausuntoihin ja palautteisiin. Suunnitelman toteuttamisen vaikutukset nykytilanteeseen arvioivat kaavanlaatija ja muut asiantuntijat kaavan valmistelun yhteydessä. Vaikutuksia arvioidaan suunnittelutyön aikana koko kaavaprosessin ajan. Arvioidut vaikutukset kuvataan kaavaselostuksessa.

7. OSALLISTUMINEN JA VUOROVAIKUTUS

7.1 Osalliset

Kaavoitusmenettelyn tulee perustua riittävään vuorovaikutukseen osallisten kanssa ja myös tätä kautta saatavaan asiantuntemukseen (AKL 1 §). AKL 62 §:n mukaan osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään sekä maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä asiasta.

Tämän kaavatyön osalliset ovat:

- Kaava-alueen ja siihen rajoittuvien naapurialueiden maanomistajat sekä maa-alueiden haltijat, jotka ovat kunnan tiedossa.
- Kaavan ja sen vaikutusalueen asukkaat, yritykset ja elinkeinon harjoittajat
- Viranomaiset:
 - Pohjois-Karjalan ELY-keskus
 - Pohjois-Savon ELY-keskus: liikenne
 - Pohjois-Karjalan maakuntaliitto
 - Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo
 - Pohjois-Karjalan Sähkö Oy
 - Fingrid Oyj

- Caruna Espoo Oy
 - Väylävirasto
 - Pohjois-Karjalan pelastuslaitos
 - Joensuun kaupunki
- Kunnan hallintokunnat
- Yhteisöt ja yhdistykset:
 - Lehmon kyläyhdistys
 - Kontiolahden luonnonystävät ry
 - MTK Metsänomistajat
 - Pohjois-Karjalan Riistakeskus
 - Joensuun seudun riistanhoitoyhdistys

Osallisten luetteloa täydennetään tarvittaessa.

7.2 Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

7.2.1 Tiedottamiskanavat ja osoitteet

Asemakaavan laadinnan eri vaiheista ilmoitetaan sanomalehti Karjalaisessa ja Pielisjokiseudussa, kunnan ilmoitustaululla, sekä Kontiolahden kunnan internet-sivuilla (www.kontiolahti.fi → Asuminen ja ympäristö → Kaavoitus ja maankäyttö → Vireillä olevat kaavat) sekä kirjeillä alueen omistajille sekä kunnan tiedossa oleville maan haltijoille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidetään nähtävillä koko ajan Teknisellä osastolla, muuta kaava-aineistoa esitellään avoimesti. Yhteyshenkilöt antavat myös tietoa suunnittelun etenemisestä.

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon aikana järjestetään yleisötilaisuus, jossa esitellään kaavaluonnoksen materiaalit. Tilaisuudessa osallisilla on mahdollisuus kommentoida ja arvioida kaavaratkaisua. Kommentit kerätään ja huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

Muita vuorovaikutusmahdollisuuksia tarkennetaan kaavatyön aikana ja tiedotetaan erikseen. Vuorovaikutuksella halutaan saavuttaa enemmän yhteistyötä ja osallistumista. Vuorovaikutuksen tavoitteena on vahvistaa osallisuutta, luottamusta ja ymmärrystä. Osallistuminen perinteisesti painottuu kaavaprosessin alkuvaiheeseen, jolloin on parhaimmat vaikutusmahdollisuudet suunnitellaan.

Osallistumismahdollisuudet kaavoituksen eri vaiheissa on esitetty työn aikataulussa kappaleessa 8. Kaavoituksen eteneminen ja aikataulu. Kaavatyön aikana saatu palaute kirjataan kaavaselostukseen, jossa myös kerrotaan, miten palaute on otettu huomioon kaavoituksessa.

7.2.2 Viranomaisyhteistyö

Kaavatyön aikana käydään tarvittavat viranomaisneuvottelut sekä pyydetään lausunnot kaavan eri vaiheista.

8. KAAVOITUKSEN ETENEMINEN JA ALUSTAVA AIKATAULU

AJANKOHTA	TYÖVAIHE JA SISÄLTÖ
Tammi- maaliskuu 2025	Kaavan aloitusvaihe - OAS:n laatiminen ja nähtäville asettaminen vähintään 30 päivän ajaksi. - OAS päivitetään tarvittaessa suunnittelutyön aikana. Jos OAS:aan tulee oleellisia muutoksia, niistä tiedotetaan erikseen. - Viranomaisneuvottelu Osallistuminen OAS:n nähtävillä oloaikana osallisella on mahdollisuus jättää siitä mielipiteitä.
Maalis- loka- kuu 2025	Kaavaluonnos - Kaavaluonnoksen laatiminen ja nähtäville asettaminen vähintään 30 päivän ajaksi. - Lausunnot ja mielipiteet - Yleisötilaisuus Osallistuminen Valmisteluaineistosta ja luonnoksesta pyydetään kommentit kunnan sisäisiltä yhteistyötahoilta ja lausunnot osallisilta yhteisöiltä sekä viranomaisilta. Osalliset ja kuntalaiset sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, voivat määräajassa esittää mielipiteensä aineistosta suullisesti tai kirjallisesti.
Lokakuu 2025 - tammikuu 2026	Kaavaehdotus - Kaavaehdotuksen laatiminen ja nähtäville asettaminen vähintään 30 päivän ajaksi. - Lausunnot ja muistutukset - Tarvittaessa viranomaisneuvottelu Osallistuminen Ehdotuksesta pyydetään kommentit ja lausunnot kuten valmisteluaineistosta ja luonnoksesta. Kuntalaisilla ja osallisilla sekä niillä, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, on mahdollisuus tehdä muistutus ehdotuksesta nähtävilläolon aikana. Muistutuksen tehneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa, ilmoitetaan kunnan perusteltu kannanotto muistutukseen.
Alkuvuosi 2026	Hyväksymisvaihe - Vastineiden antaminen kaavaehdotuksen palautteeseen - Kaavaehdotuksen viimeisteleminen hyväksyttäväksi - Nähtävillä olleen asemakaavan ehdotuksen hyväksyy Kontiolahden kunnanhallitus. Päätös asemakaavan hyväksymisestä saatetaan yleisesti tiedoksi, niin kuin kunnalliset ilmoitukset kunnassa julkaistaan (AKL 200.2§). Kirjallinen ilmoitus asemakaavan hyväksymisestä lähetetään Pohjois-Karjalan ELY-keskukselle ja niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja ilmoittaneet osoitteensa (AKL 67§).

	Osallistuminen Asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen voi hakea muutosta valittamalla päätöksestä Itä-Suomen hallinto-oikeuteen ja edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen.
Kevät 2026	Kaavan voimaantulo Mikäli valituksia kunnanvaltuuston hyväksymispäätöksestä ei jätetä, kaava saa lainvoiman 30 vuorokauden kuluttua Kontiolahden kunnanvaltuuston päätöksestä. Asemakaavan voimaantulosta kuulutetaan samalla tavoin kuin hyväksymispäätöksestä.

9. YHTEYSTIEDOT

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

KAAVAA LAATIVA KONSULTTI: Ramboll Finland Oy Niemenkatu 73 15140 LAHTI	Yhteyshenkilöt: Projektipäällikkö Sonja Semeri puh. 040 630 3931 sähköposti: sonja.semeri@ramboll.fi
---	--