

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



Kontiolahden kunta
Raatesuon yritysalueen asemakaava

23.3.2026

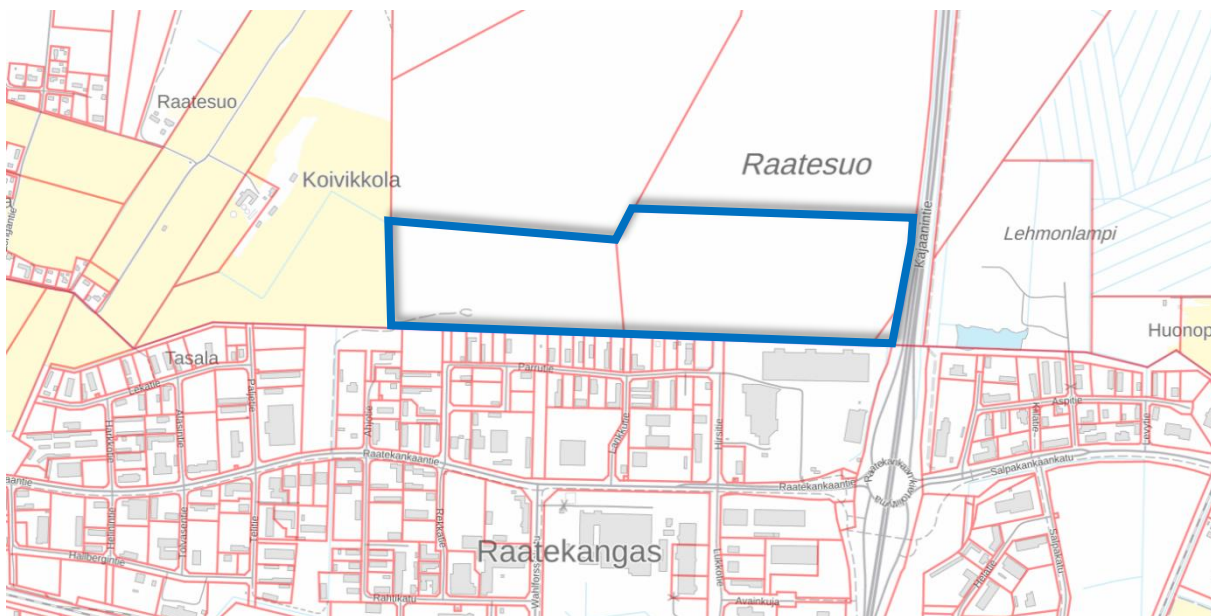


Suunnitelmassa kerrotaan alueidenkäyttölain 63 §:n mukaisesti, miten osallistuminen ja vuorovaikutus sekä kaavan vaikutusten arviointi tapahtuvat kaavaprosessissa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan voidaan tehdä suunnittelun kuluessa tarkistuksia ja täydennyksiä tarpeen mukaan.

1 Perus- ja tunnistetiedot

- Kaavan nimi:** Raatesuon yritysalueen asemakaava (1. asemakaava)
- Kaavan tarkoitus:** Yritysalueen toteuttamisen mahdollistaminen voimassa olevaan Lehmon osayleiskaavan (2024) alueelle, 1. asemakaava.
- Asemakaavoitus koskee:** kiinteistöä 276-404-8-108 ja noin 20,2 ha:n määrää alaa kiinteistöstä 276-404-11-21 oheisen kaava-alueen rajauksen mukaisesti
- Asemakaava laaditaan mittakaavaan 1:2 000 Kontiolahden kunnan pohjakartta-aineistoon.



Kuva 1. Kaavoitettavan alueen likimääräinen rajaus sinisellä. Suunnittelualan eteläpuoli on Joensuun Raatekangasta. Kartta-aineisto: MML:n Taustakartta 3/2026 ja MML:n Kiinteistöjaotus 3/2026. Ei mittakaavassa.

Asemakaavoitus on käynnistynyt yksityisen maanomistajan ja Kontiolahden kunnan aloitteesta. Asemakaavoituksen käynnistäminen perustuu Kontiolahden kunnanhallituksen päätökseen 16.3.2026 § 65 teknisen lautakunnan esityksestä.

1.1 Suunnitteluala

- Suunnittelualan pinta-ala on noin 32,8 hehtaaria.
- Suunnittelualueesta noin 12,6 ha on Kontiolahden kunnan ja noin 20,2 ha yksityisen maanomistajan omistuksessa.
- Suunnitteluala sijaitsee Lehmon kylässä rajautuen etelässä Kontiolahden kunnan ja Joensuun kaupungin väliseen kuntarajaan ja idässä Kajaanintiehen (vt6). Lännessä alue rajautuu peltoalueeseen ja pohjoisessa puustoiseen alueeseen, jotka ovat yksityisessä omistuksessa.
- Suunnitteluala on hiesu- ja turvepohjaista metsittyä aluetta rajautuen rakennettuun Joensuun kaupunkiympäristöön.

- Yksityisten maanomistajien kanssa laaditaan tarvittavat sopimukset, kuten kaavoituksen käynnistämissopimus (Tekninen lautakunta 24.2.2026 § 17) ja maankäyttösopimus.

2 Tavoitteet

Asemakaavoituksen tavoitteena on mahdollistaa Raatesuon alueelle vuonna 2025 laadittuun kaavarunkoon perustuen teollisuus- ja työpaikka-alue. Alueelle liittyminen on tarkoitus järjestää suunnittelualueen eteläpuolelta Joensuun kaupungin Hirsitien kautta. Asemakaavoituksella vastataan kuntastrategian ja maapoliittisen ohjelman tavoitteisiin

- riittävä tonttitarjonta
- vahvistaa kunnan elinvoimaa

3 Suunnittelun lähtökohdat

Ylemmät kaavatasot, maakuntakaavat ja yleiskaavat, ohjaavat asemakaavoitusta. Ylempien kaavojen kaavamerkintöjen ja -määrysten ohjausvaikutusta tullaan käsittelemään tarkemmin asemakaavaselostuksessa.

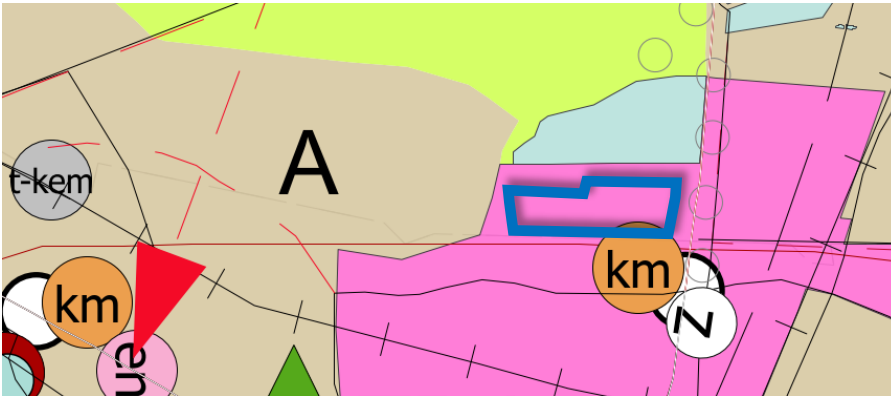
3.1 Maakuntakaava

Pohjois-Karjalassa on voimassa neljä eri maakuntakaavaa: Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 (kokonaismaakuntakaava), maakuntakaava 2040, 1. vaihe (turve, arvokkaat suot ja rakennettu kulttuuriympäristö), maakuntakaava 2040, Heinäveden osa-alue ja maakuntakaava 2040, 2. vaihe (energia ja maisemat).

Pohjois-Karjalan maakuntakaavayhdistelmässä (1.10.2025) asemakaavoitettava alue on osoitettu työpaikka-alueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä (TP-km).



Kuva 2. Ote Pohjois-Karjalan epävirallisesta maakuntakaavayhdistelmästä (1.10.2025, www.pohjois-karjala.fi/maakuntakaava). Suunnittelualueen likimääräinen rajausta sinisellä. Ei mittakaavassa.



Kuva 3. Ote Pohjois-Karjalan epävirallisesta maakuntakaavayhdistelmästä ilman viivanpaksuuksia, jolloin on nähtävissä mm. valtatie 6 varteen osoitettu ohjeellinen moottorikelkkailureitti ja Raatesuon eritasoliittymä (1.10.2025, www.pohjois-karjala.fi/maakuntakaava). Suunnittelualueen likimääräinen rajausta sinisellä. Ei mittakaavassa.

Muita kaava-alueen rajaukseen sisältyviä maakuntakaavamerkintöjä ja -määräyksiä ovat:

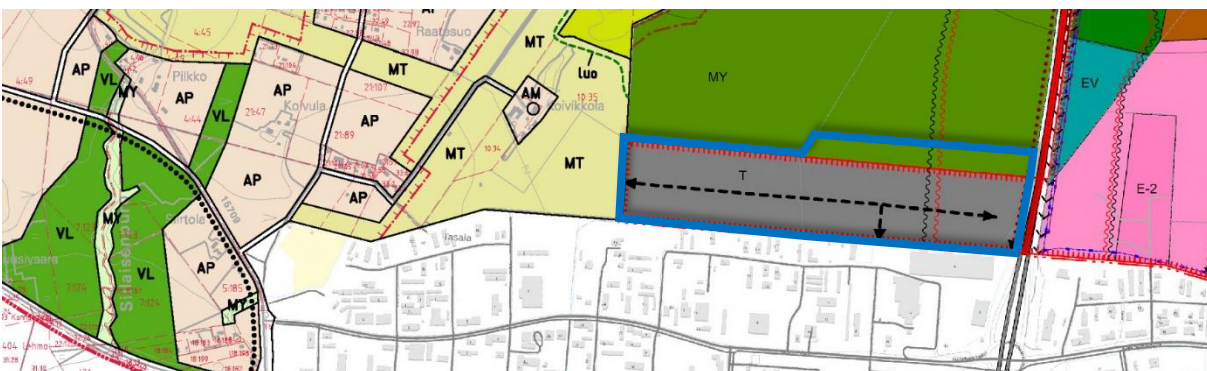
- Kaupunkiseudun kehittämisen kohdealue (ks)
- Liikenteen kehittämiskäytävä (lk)
- Ohjeellinen moottorikelkkailureitti valtatie 6:n varressa (harmaa ympyräviiva)

Kaava-alue rajautuu idässä Kaksiajorataiseksi kehitettävään päätiehen tai -katuun. Kaava-alueen lähellä itäpuolella on taajamatoimintojen aluetta (A, ruskea) ja pohjoispuolella luonnonsuojelualuetta (SL, vaalean turkoosi). Kaava-alueen eteläpuolelle on osoitettu vähittäiskaupan suuryksikkö (km, kohdemerkintä).

3.2 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Lehmon osayleiskaava, joka on saanut lainvoiman 25.1.2024. Suunnittelualue on osoitettu teollisuus- ja varastoalueeksi (harmaa, tunnus T) sekä pieneltä osin maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (vihreä, tunnus MY). T-alue on osoitettu kokonaisuudessaan asemakaavoitettavaksi alueeksi, jolla uusien rakennuspaikkojen muodostaminen on kiellettyä ennen asemakaavoitusta (punainen väkäsviiva). T-alueelle on osoitettu myös tieyhteystarpeita, mm. Hirsitien jatkeelle. Alueen itäosaa kuuluu valtatie melualueeseen.

Suunnittelualueen länsipuolella on voimassa Marjala–Onttola–Pilkko–Puntarikoski osayleiskaava.



Kuva 4. Ote voimassa olevien yleiskaavojen epävirallisesta yhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen rajausta merkitty sinisellä. Ei mittakaavassa.

Suunnittelualueen eteläpuolella Joensuussa on voimassa Joensuun seudun yleiskaava 2020, joka on laadittu koskemaan myös Kontiolahtea. Tässä kaavassa suunnittelualue on teollisuus- ja varastoalue

tai -kohde (T, t) sekä uusi ja olennaisesti muuttuva alue, joka on tarkoitettu asemakaavoittavaksi uudeksi rakentamisalueeksi.

Joensuun, Kontiolahden, Liperin, Outokummun ja Polvijärven kuntien alueella on vireillä Joensuun seudun yleiskaava 2040. Muun muassa työpaikka- ja teollisuusalueiden kehittämisellä sekä monipuolisten yritystonttien saatavuudella houkutellessa uusia investointeja ja työvoimaa. Kaavoituksen rakennemallivaihe on päättynyt, ja tavoitteena on saada luonnosvaihe valmiiksi vuoden 2026 aikana.

3.3 Asemakaava

Alueella ei ole voimassa asemakaavoja. Kaava-alue rajautuu etelässä Joensuun kaupungin asemakaava-alueeseen.

3.4 Muut selvitykset ja suunnitelmat

Suunnittelualueetta koskevat aiemmat selvitykset

Lehmon osayleiskaavan yhteydessä laaditut:

- Lehmon liikenneselvitys, FCG, päivitys 2023
- Lehmon linnustoselvitys, Ari Parviainen, päivitys 2016
- Lehmon luonto- ja maisemaselvitys, FCG, 2016
- Lehmon muinaisjäännösinventointi, Mikroliitti, 2012

Muut:

- Raatekangas-Lehmo, liikenteen yleissuunnitelma, Ramboll, 2021
- Raatesuon suovenhokasselvitys, Ali Karhu, 2019
- Salpakangas-Lehmo hulevesiselvitys, Ramboll, 2021

Kaavatyön yhteydessä on tarkoitus laatia maaperäselvitys, luontoselvitys, hulevesiselvitys ja liikenneselvitys.

4 Työvaiheet ja alustava aikataulu

Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestämisestä on säädetty alueidenkäyttölain luvussa 8. Suunnittelun aikataulu tarkentuu työn edetessä.

Tavoiteaikataulu	Työvaihe
2–3/2026	Aloitusvaihe, AKL 66 § <ul style="list-style-type: none"> - vireilletulo ja OAS - päätös nähtäville asettamisesta, tiedottaminen kuuluttamalla - pyydetään viranomaislausunnot, voi jättää mielipiteen - tarvittaessa aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (AKL 66 §)
3–5/2026	Valmisteluvaihe (kaavaluonnos), AKL 62 § ja MRA 30 § <ul style="list-style-type: none"> - lähtötietojen kokoaminen, perusselvitysten laatiminen alkaa - mahdolliset työneuvottelut - päätös nähtäville asettamisesta, tiedottaminen kuuluttamalla - nähtävillä 30 vrk - pyydetään viranomaislausunnot, voi jättää mielipiteen - vastineet saatuun palautteeseen

6–8/2026	Ehdotusvaihe, AKL 65 § ja MRA 19 § <ul style="list-style-type: none"> - päätös nähtäville asettamisesta, tiedottaminen kuuluttamalla - julkisesti nähtävillä 30 vrk - pyydetään viranomaislausunnot, voi jättää muistutuksen - vastineet saatuun palautteeseen - tarvittaessa ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu (AKL 66 §)
9/2026	Hyväksymiskäsittely, AKL 67 § ja MRA 94 § <ul style="list-style-type: none"> - hyväksymisaineiston valmistelu (vähäiset ja tekniset muutokset) - päätökset hyväksymisestä, kunnanhallitus → kunnanvaltuusto - mahdollisuus hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen
10–11/2026	Kaavan voimaantulo, MRA 93 § <ul style="list-style-type: none"> - voimaantulokuulutus, kun hyväksymispäätös lainvoimainen

5 Osalliset

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

Keskeisiä osallisia ovat:

- Kaava-alueen maanomistajat ja -haltijat, jotka ovat kaavoitusviranomaisen tiedossa
- Kaava-alueeseen rajautuvien alueiden maanomistajat ja -haltijat, jotka ovat kaavoitusviranomaisen tiedossa
- Ne tahot, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa:
 - Kaavan vaikutusalueen asukkaat ja loma-asukkaat sekä vuokraoikeuden haltijat
 - Yritykset ja niiden työntekijät
 - Laitokset ja niiden käyttäjät
 - Elinkeinojen harjoittajat
- Viranomaiset ja kaavoituksessa niihin verrattavat yritykset:
 - Pohjois-Karjalan maakuntaliitto
 - Lupa- ja valvontavirasto (LVV)
 - Itä-Suomen elinvoimakeskus (EVK)
 - Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo
 - Pohjois-Karjalan pelastuslaitos (Siun sote)
 - Väylävirasto
 - Fingrid Oyj
- Digita Oy
 - Joensuun kaupunki
 - Joensuun Vesi
 - Pohjois-Karjalan Sähkö Oy
- Yhteisöt ja yhdistykset, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään:
 - Lehmon kyläyhdistys
 - Kontiolahden luonnonystävät ry
 - MTK Metsänomistajat
 - Pohjois-Karjalan Riistakeskus
 - Joensuun seudun riistanhoitoyhdistys
 - Pohjois-Karjalan Lintutieteellinen yhdistys ry
 - Alueen tiekunnat

- Kontiolahden kunnan asianomaiset hallintokunnat

Osallisten listaa täydennetään tarvittaessa.

6 Vaikutusten arviointi

Vaikutusten arvioinnin lähtökohtana ovat alueidenkäyttölain 9 §:n velvoite kaavan vaikutusten selvittämisestä. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaan kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset. Vaikutuksia arvioitaessa otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Suunnittelun yhteydessä arvioidaan tarvittavissa määrin vaikutukset:

- yhdyskuntarakenteeseen
- rakennettuun ympäristöön
- vesihuolto- ja hulevesiverkostoihin
- liikenneverkostoon
- viher- ja ulkoilureittiyhteyksiin ja luontoon

7 Yhteystiedot

Lisätietoja kaavoituksesta antaa kaavoitusviranomaisen Kontiolahden kunta ja kaavaa laativa konsultti.

Kontiolahden kunnan yhteyshenkilö:

Maankäyttöpäällikkö Marja-Liisa Sykkö

sähköpostiosoite: marja-liisa.sykko(at)kontiolahti.fi

puhelin: 040 049 1791

osoite: Keskuskatu 8, 81100 Kontiolahti

Kaavaa laativa konsultti Sweco Finland Oy

Konsultin yhteyshenkilöt:

Kaavoitusarkkitehti Pasi Vierimaa, YKS-492

puhelin: 040 068 9918

Projektipäällikkö Anna-Maria Latosaari, YKS-663

puhelin: 040 538 2512

sähköposti: etunimi.sukunimi(at)sweco.fi

osoite: Kauppakatu 21, 80100 Joensuu

Asiakirjan laatijat: Pasi Vierimaa ja Anna-Maria Latosaari, Sweco Finland Oy

Asiakirjan tarkastaja: Marja-Liisa Sykkö, Kontiolahden kunta

Päivämäärä: 23.3.2026