

Kaavaselostus



Kontiolahden kunta
Raatesuon yritysalueen asemakaava

17.8.2026
AK-004634



Sweco Finland Oy

Projekti

Työnumero

Asiakas

Tekijä

Päiväys

Dokumenttiviite

Y-tunnus: 2661738-3

Kontiolahti_Raatesuon_yritysalueen_asemakaava

25021636-001

Kontiolahden kunta

Anna-Maria Latosaari, Pasi Vierimaa

17.8.2026

25021636_Kontiolahti_Raatesuon_yritysalueen_asemakaavaselostus.docx

1	Perus- ja tunnistetiedot.....	5
1.1	Kaava-alueen sijainti	5
1.2	Kaavan tarkoitus	5
2	Tiivistelmä.....	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	6
2.2	Asemakaava	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	6
3	Lähtökohdat.....	7
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2	Luonnonympäristö	7
3.1.3	Rakennettu ympäristö	10
3.1.4	Maanomistus	11
3.2	Suunnittelutilanne.....	12
3.2.1	Maakuntakaava	12
3.2.2	Yleiskaava	13
3.2.3	Asemakaavat	13
3.2.4	Viitesuunnitelmat, hankesuunnitelmat	14
3.2.5	Rakennusjärjestys	14
3.2.6	Tonttijako ja -rekisteri.....	14
3.2.7	Pohjakartta.....	14
3.2.8	Rakennuskiellot	14
3.2.9	Suojelupäätökset	14
3.2.10	Ohjelmat ja strategiat.....	14
3.2.11	Aiemmat selvitykset ja inventoinnit	14
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	15
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen ja vireilletulo	15
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	15
4.2.1	Osalliset	15
4.2.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt, viranomaisyhteistyö... ..	16
4.3	Asemakaavan tavoitteet.....	17
4.3.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	17
4.3.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	17
4.4	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	17
5	Asemakaavan kuvaus	18
5.1	Kaavan rakenne	18
5.1.1	Mitoitus.....	18
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	18
5.3	Aluevaraukset	18
5.3.1	Korttelialueet.....	18
5.3.2	Muut alueet	18
5.4	Kaavan vaikutukset	19
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	19
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	20

5.4.3	Muut vaikutukset	21
5.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset	22
5.6	Nimistö	22
6	Asemakaavan toteutus	22
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	22
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	22
6.3	Toteutuksen seuranta	22

Kaavakartta

Asemakaavakartta, valmisteluvaihe (kaavaluonnos) 1:2 000
Asemakaavakartta, kaavaehdotus 1:2 000

16.8.2026
pp.kk.vvvv

Liitteet

- | | |
|---|----------------------------|
| 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma | 23.3.2026, tark. 17.8.2026 |
| 2. Seurantalomake [täydentyy kaavaehdotukseen] | pp.kk.vvvv |
| 3. Luontoselvitys, Sweco Finland Oy | 24.6.2026 |
| 4. Liikenneselvitys, Sweco Finland Oy | 30.6.2026 |
| 5. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman vastineraportti | 17.8.2026 |

Muut kaavaan liittyvät asiakirjat

-

1 Perus- ja tunnistetiedot

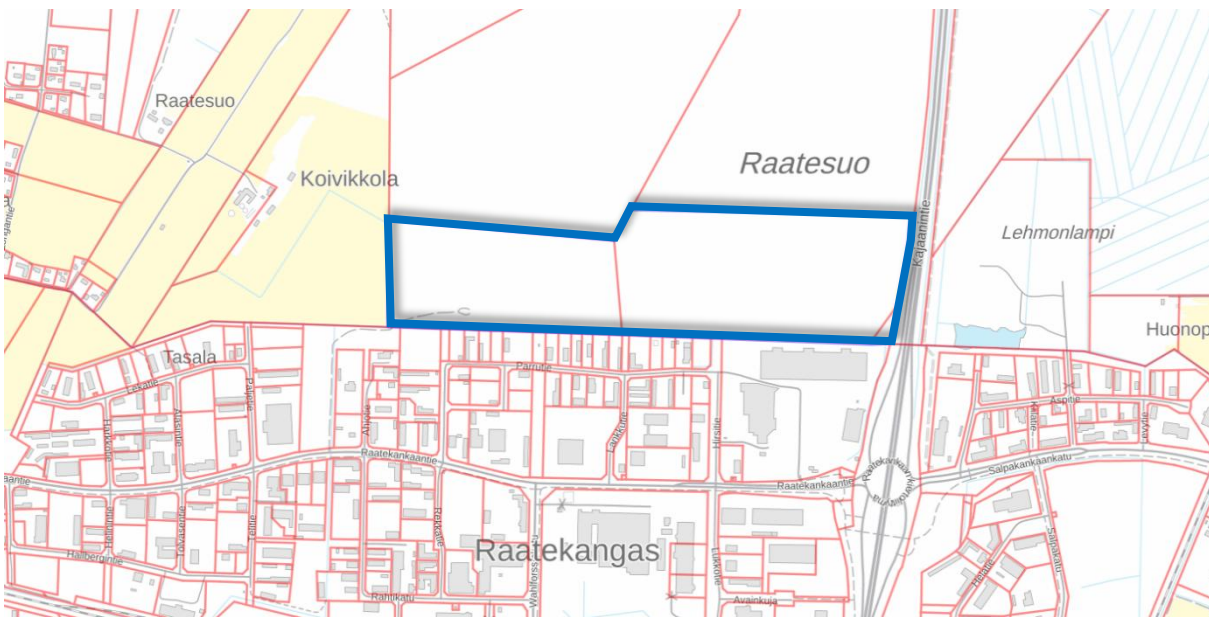
Kaavan nimi on Raatesuon yritysalueen asemakaava. Asemakaava on alueen ensimmäinen asemakaava.

Asemakaavalla muodostuu Kontiolahden kunnan Raatesuon alueen korttelit 913–916 sekä niihin liittyviä katu-, suojaviher-, lähivirkistys-, maa- ja metsätalous- ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueita.

Asemakaava koskee kiinteistöjä 276-404-8-108 ja 276-404-20-134 sekä n. 20,2 ha:n määräalaa kiinteistöstä 276-404-11-21.

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue 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. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 32,8 hehtaaria. Suunnittelualueesta noin 12,6 hehtaaria on Kontiolahden kunnan ja noin 20,2 hehtaaria yksityisen maanomistajan omistuksessa.



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

1.2 Kaavan tarkoitus

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

Asemakaava tukee myös POKAT-ohjelman keskeisiä tavoitteita etenkin uudistuvan elinkeinoelämän sekä osaamisen ja työvoiman osalta.

2 Tiivistelmä

Asemakaava laaditaan oikeusvaikutteisena alueidenkäyttölain (AKL) 54 §:n edellyttämien sisältövaatimusten mukaisesti.

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

24.2.2026 § 18	Tekninen lautakunta päätti esittää kunnanhallitukselle asemakaavatyön käynnistämistä
16.3.2026 § 65	Kunnanhallitus päätti käynnistää asemakaavan laadinnan.
23.3.2026	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
31.3.2026	Tekninen lautakunta päätti asettaa OAS:n AKL 62 ja 63 §:ien sekä MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville sekä pyytää lausunnot viranomaisilta.
9.4.2026	Vireilletulokuulutus.
10.4.–8.5.2026	OAS nähtävillä (AKL 63 §)
17.8.2026	Kaavaluonnos
25.8.2026	Tekninen lautakunta, kaavaluonnoksen käsittely
pp.kk.vvvv §	Asemakaavaluonnos nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (AKL 62 § ja MRA 30 §)
pp.kk.vvvv §	Tekninen lautakunta, kaavaehdotuksen käsittely
pp.kk.vvvv §	Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävillä (AKL 65 § ja MRA 27 §)
pp.kk.vvvv §	Tekninen lautakunta, kaavaehdotuksen hyväksymiskäsittely
pp.kk.vvvv §	Kunnanhallitus päättää kaavaehdotuksen hyväksymisen esittämisestä kunnanvaltuustolle
pp.kk.vvvv §	Kunnanvaltuusto päättää kaavaehdotuksen hyväksymisestä

2.2 Asemakaava

Asemakaavalla muodostuu monipuolisesti teollisuus- ja yritystontteja yhteensä noin 22,6 hehtaaria noin 32,8 hehtaarin suunnittelualueelle. Rakennusoikeutta muodostuu noin 94 700 k-m². Alueelle ei synny asuinalueita eikä näin ollen väestöä.

Alue tukeutuu liikenteellisesti Joensuun Hirsitiehen ja edelleen Raatekankaantien sekä valtatie 6:een. Hirsitien katualue päättyy kaava-alueen länsirajaan.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteutusta ohjaa alueesta laadittu kaavakartta ja siihen liittyvät asemakaavamääräykset.

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman. Toteutumista seurataan tarkempia suunnitelmia laadittaessa ja lupamenettelyjen yhteydessä.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

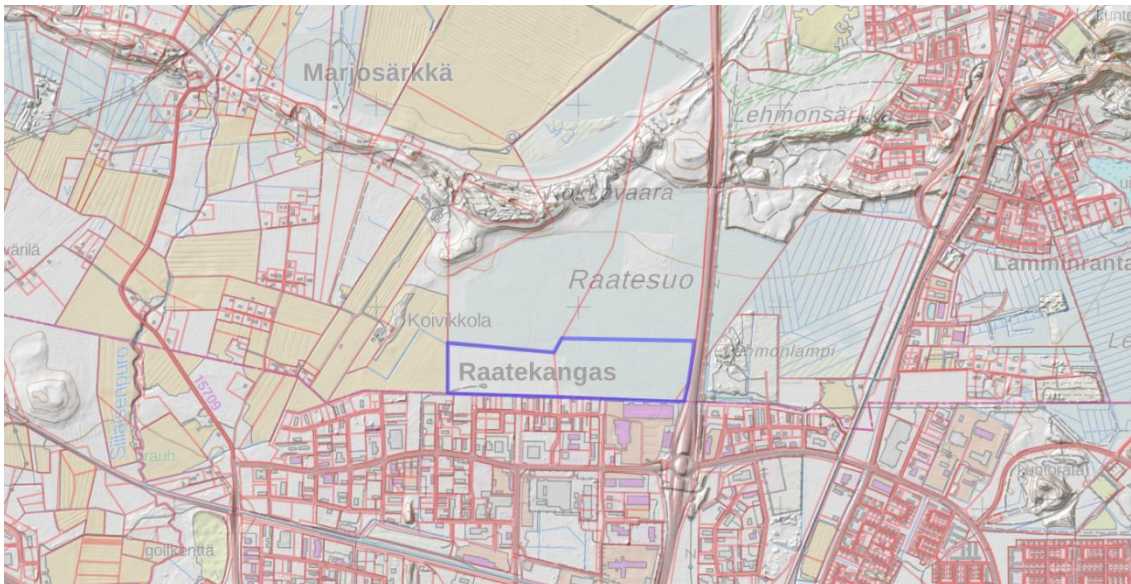
3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on pääosin metsittynyttä aluetta rajautuen idässä valtatie 6:een ja etelässä Joensuun asemakaavoitettuun kaupunkirakenteeseen.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

Suunnittelualue ympäristöineen on hyvin tasaista. Suunnittelualueesta reilu 0,5 km pohjoiseen kohoaa noin 20 m ympäristöään korkeammalle itä-länsisuuntainen Kokkovaaran harju. Maisemassa ei erotu selviä maiseman solmukohtia.



Kuva 2. Kontiolahden ja Joensuun rajaseutua. Suunnittelualueen likimääräinen raja sinisellä. Pohjoisessa erottuu Kokkovaaran harju. Kartta: MML Maastokartta, Rinnevarjoste ja Kiinteistöjaotus, 8/2026.

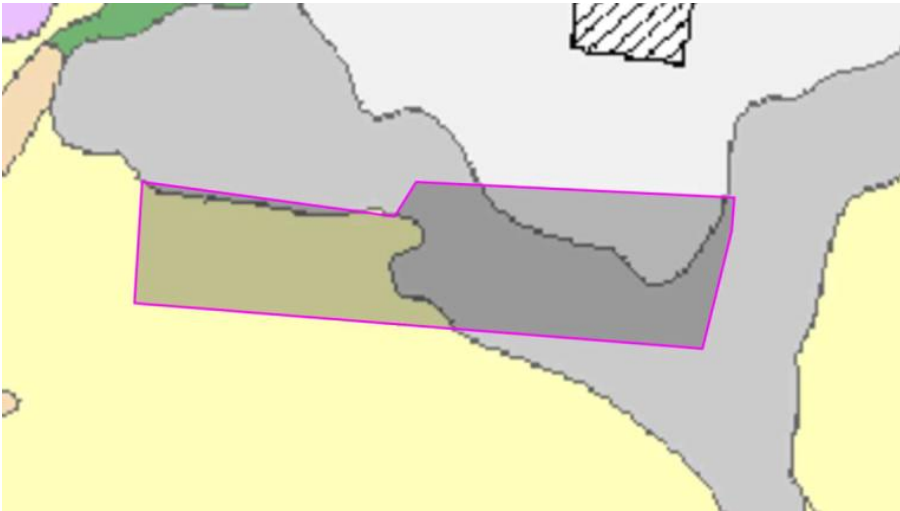
Maisemakuvaa leimaa toisaalta Kontiolahden puolen metsät, toisaalta Joensuun puolen Raatekankaan teollisuus- ja yritysalueen kaupunkirakenne. Näiden välinen raja on hyvin selvä. Itäpuolella maisemakuva muodostaa valtatie 6:n liikenneympäristö.

Suunnittelualueella tai lähistöllä ei ole valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita. Lehmon osayleiskaavan Luonto- ja maisemaselvityksessä (FCG, päivitys 2016) ei ole todettu suunnittelualueella tai sen läheisyydessä maisemansuojelullisesti arvokkaita kohteita.

Luonnonolot, luonnon monimuotoisuus ja luonnonsuojelu

Suunnittelualue on hyvin tasaista. Itä-länsisuunnassa, yli 1,2 km matkalla, korkeuseroa on vain noin 1 m (noin välillä +84 ja +85 m mpy). Suunnittelualueesta pohjoiseen sijaitseva Kokkovaara kohoaa noin 20 m ympäristöään korkeammalle.

Seuraavassa kuvassa on esitetty ote maaperäkartasta.



Kuva 3. Ote GTK:n maaperäkartasta 1:20 000. Suunnittelualue tummennettu. Keltainen on karkea hietä (KHt), tumman harmaa saraturve (Ct) ja vaalean harmaa Rahkaturvetta (St). Lähde: Geologian tutkimuskeskus, 2026.

Suunnittelualueella on tehty maaperäselvitys keväällä 2026. Selvityksen mukaan alueen länsiosa (rakennettavuusalue 1) on perustettavissa maanvaraisesti, mutta myös paaluperustuksia suositellaan. Itäosassa (rakennettavuusalue 2) perustaminen on alustavan arvion mukaan tehtävä massanvaihdoilla, kevyemmät rakennukset maanvaraisesti, raskaampien vaatiessa paaluperustusta. Tämän alueen keskellä on pienempi alue, jossa massanvaihto vaaditaan (rakennettavuusalue 3). Perustamistapa on sama kuin alueella 2.

Asemakaavoituksen alkuvaiheessa on laadittu luontoselvitys. Selvitys sisältää kasvillisuus- ja luontotyyppit. Lisäksi on arvioitu luontodirektiivin (92/43/ETY) liitteen IV a lajien esiintymispotentiaalia.

Luontoselvityksen perusteella selvitysalueella ei ole vesilain (587/2011) 2. luvun 11 §:n tarkoittamia luonnontilaisia tai luonnontilaisen kaltaisia noroja, lähteitä, lähteikköjä tai tihkupintoja, eikä puroja, jokia, lampia tai järviä. Eteläosissa on pieniä oja, joiden kuivattava vaikutus on vähentänyt isovarpujen esiintyvyyttä alueen reunalla ja lisännyt koivujen esiintyvyyttä.

Luontoselvitys on kaavaselostuksen liitteenä.

Luontotyyppit

Seuraavassa kuvassa on esitetty luontotyyppikuviointi.

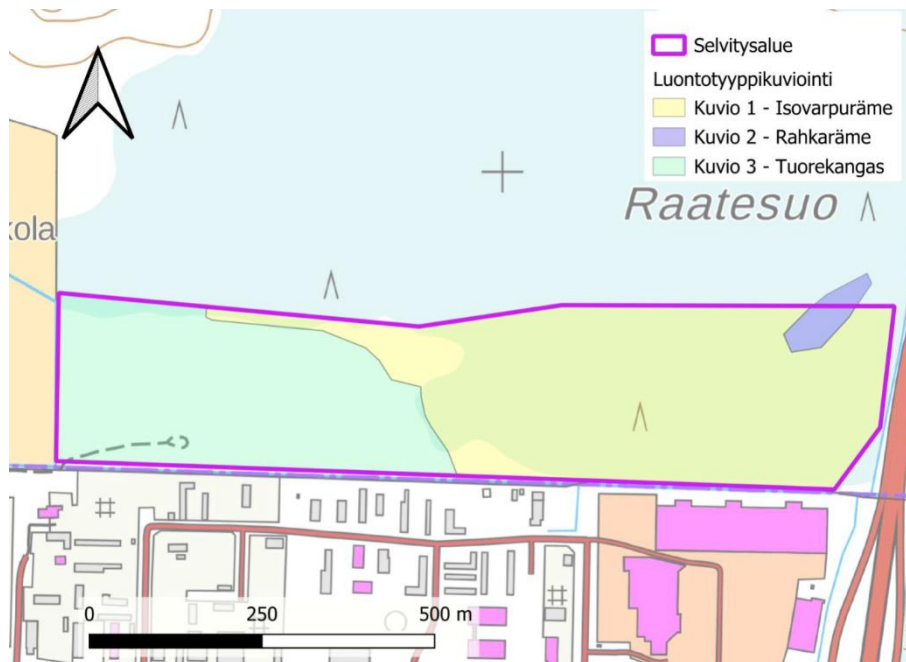
Kuvio 1 on edustava isovarpurämeikkö. Luontoselvityksen mukaan se on alueellisesti vaarantunut (VU, muualla maassa säilyvä LC), jossa lahoppuun määrä on vähäinen, mutta puusto kitukasvuista ja mäntyvaltaista. Pensas- ja kenttäkerroksessa esiintyy suopursun lisäksi mm. muurainta, vaivaiskoivua, juolukkaa ja kanervaa, mutta myös tupasvillaa ja rahkasaraa. Selvitysalueella isovarpurämettä on noin 16 hehtaarin verran. Isovarpurämeikkö jatkuu myös selvitysalueen ulkopuolella, ja luontotyyppi vaikuttaa jatkuvan Kokkovaaralle asti, jolloin luontotyyppiä on alueella noin 80 hehtaarin verran. Luontoarvoluokitukseksi on annettu luokka 4, monimuotoisuutta tukevat kohteet.

Kuvio 2 on pienialainen isovarpurämeen keskellä sijaitseva avoimempi kuvio, jossa on rahkarämeen (säilyvä LC) piirteitä. Kenttäkerroksessa mm. variksenmarjaa ja varpuja sekä muurainta, tupasvillaa ja ruskorahkasammalia.

Ei erillistä luontoarvoluokitusta.

Kuvio 3 koostuu alle 35-vuotiaista metsäkuvioista, jotka ovat syntyneet hakkuiden seurauksena. Kuvio edustaa pääosin tuoretta kangasta, vaihettuen kuvion 1 isovarpurämeeseen. Puuston ikä vaihtelee vain vähän, nuorimmat puut löytyvät lounaisnurkasta. Koivua esiintyy alueella eniten, seassa mäntyä ja

kuusta sekä paikoittain pihlajaa ja pajuja. Maaperä on eteläreunalla mätästettyä ja aluetta halkoo muutamia pienet polut ja hakkuu-urat. Lahopuuta esiintyy vain vähän.



Kuva 4. Luontotyyppikuviointi. Lähde: Luontoselvitys, Sweco Finland Oy, 24.6.2026. Kartta: MML Maastokartta, 2026.

Kasvillisuus

Luontoselvityksen mukaan alueella ei havaittu huomionarvoista kasvilajistoa. Lajitietokannassa on yksi havainto erittäin uhanalaisesta (EN) metsälitukasta vuodelta 2016, mutta vaikka havaintopiste vaikuttaa sijoittuvan selvitysalueelle, havainnon kuvauksessa oikea havaintopaikka ei sijaitse Raatesuolla luontotilaisessa ympäristössä.

Alueen lounaisnurmalla havaittiin muutama yksilö komealupiinia, joka on vieraslaji.

Eläimistö

Luontoselvityksessä on arvioitu, että alueella ei ole liito-oravan, viitasammakon tai lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkapotentiaalia.

Lajitietokannan mukaan suunnittelualueen koillisosassa luontotyyppikuvioilla 1, kuvion 2 länsipuolella, on tehty havainto vahakeltasiivestä vuonna 2021. Vahakeltasiipi kuuluu uhanalaisten ja erityisten suojeltaviin lajeihin, ja on uhanalaisluokitukseltaan erittäin uhanalainen (EN). Lajia esiintyy soilla ja koskeikoilla, erityisesti rämeiden reunamien saraisilla alueilla. Luontoselvityksen mukaan lajin esiintymistä alueella ei voida poissulkea, sillä alueella on runsaasti lajille soveltuvaa elinympäristöä.

Lehmon luonto- ja maisemaselvityksessä (FCG) 2016 Raatesuolla on kuvattu havaitun myös suoventokasta (vaarantunut VU, havaintopaikka epäselvä) sekä pohjansirkku (silmläpidettävä NT, havainto tehty vuonna 2000, havaintopaikka epäselvä).

Erillisessä Suoventokasselvityksessä (Karhu) 2016 vahakeltasiipeä tai suoventokasta ei havaittu. Alueella havaittiin kuitenkin 54 perhoslajia, joista yksikään ei ole luokiteltu uhanalaiseksi. Raatesuon rämeiden alueen pinta-ala on noin 80 hehtaaria, josta suurin osa sijaitsee selvitysalueen ulkopuolella.

Pienilmasto

Suunnittelualue sijoittuu avoimen (kaupunki)rakenteen ja metsäalueen rajakohtaan. Metsä vähentää tuulisuutta. Valtatien ja Raatekankaan teollisuus- ja yritysalueen liikenne aiheuttavat jonkin verran hiukaspäästöjä.

Alueella ei ole lämpimiä tai kylmiä rinnealueita.

Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualueella ei ole vesistöjä. Alue on osittain, erityisesti itäosastaan soista. Suunnittelualueen etelärajalla kulkee laskuoja, johon myös suunnittelualueen vesiä valuu.

Suunnittelualueella ei ole pohjavesialueita. Lähin sijaitsee noin 1,4 km:n etäisyydellä itäkoillisessa. Sama pohjavesialue kiertää pohjoisen kautta länteen, jossa se on kuitenkin selvästi kauempana.

Maa- ja metsätalous

Suunnittelualue on talousmetsää.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella, asuminen

Suunnittelualue on asumaton. Lähimmät asuinrakennukset sijaitsevat lännessä alkaen noin 270 m:n etäisyydeltä. Asuminen on maaseutumaisen väljää, vaikkakin muutamia tiiviimpiä ja pieniä omakotitalo-keskittymiä löytyy. Tiiviimpää asumista on kauempana koillisessa Lehmon alueella.

Yhdyskuntarakenne, taajamakuva

Alue on täysin rakentamaton, mutta se kytkeytyy etelässä saumattomasti Joensuun laajaan Raatekankaan ja edelleen Käpykankaan alueisiin, jossa on runsaasti liike-, yritys- ja teollisuustoimintaa. Suunnittelualueesta pohjoiseen jatkuvat rakentamattomat metsä- ja suoalueet.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueella ei ole palveluita eikä työpaikkoja, mutta se kytkeytyy etelässä Joensuun liike-, yritys- ja teollisuusalueisiin. Nämä alueet tarjoavat luonnollisesti myös paljon palveluja ja työpaikkoja.

Virkistys

Suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä ei ole varsinaisia virkistysalueita tai -palveluja. Kauempana etelässä Joensuun puolella Käpykankaalla on erityyppisiä liikuntapalveluja kuten kunto-saleja.

Suunnittelualue ja sen läheiset pohjois- ja länsipuoliset maastot ovat jokaisenoikeuksin hyödynnettävissä ulkoiluun.

Liikenne

Suunnittelualue rajautuu idässä Kajaanintiehen (vt 6). Kaakossa on valtatie eritasoliittymä, josta länteen suuntautuu teollisuusalueen pääväylä, Raatekankaantie. Tältä pohjoiseen haarautuu Hirsitie, jotka yhdessä Parrutien kanssa ovat suunnittelualueen lähimmät liikenneväylät, ja suunnittelualue onkin liitetävissä nykyiseen liikenneverkkoon Hirsitien jatkeen kautta. Joensuun kaupungin asemakaavassa katualue jatkuu kuntarajalle.

Kaavatyön yhteydessä on laadittu liikenneselvitys. Sen mukaan Raatekankaantien liikennemäärä eritasoliittymän ja Hirsitien välillä on vuonna 2018 ollut noin 13 600 ajon./vrk ja arvio vuodelle 2030 on noin 13 800 ajon./vrk (+200 ajon.). Hirsitieltä länteen Raatekankaantien liikennemäärä on ollut noin

7 900 ajon./vrk ja arvio vuodelle 2030 on noin 7 600 ajon./vrk (-300 ajon.). Hirsitien liikennemäärä vuonna 2018 on ollut noin 6 500 ajon./vrk.

Raatekankaantien eteläpuolella on jalankulu ja pyöräilyn väylä (korotettu, kulkusuunnat erotettu) ja Hirsitien itäreunassa on yhdistetty jalankulku- ja pyörätie (korotettu).

Lähimmät joukkoliikennepysäkit sijaitsevat Hirsitiellä ja Parrutiellä.

Rakennettu kulttuuriympäristö, arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualueella tai lähistöllä ei ole rakennetun kulttuuriympäristön alueita tai kohteita, ei myöskään arkeologista kulttuuriperintöä. Suunnittelualueesta pohjoiseen, Kokkovaaralla, on kiinteä muinaisjäännös (Kokkovaara 1 ja 2) ja sen alakohteita.

Tekninen huolto

Alueen kautta kulkee siirtoviemäri, mutta ei muuta teknistä verkostoa. Joensuun kaupungin puolella Raatekankaan alue on kattavasti teknisten verkostojen piirissä.

Erityistoiminnot

Valtatien itäpuolella kulkee pohjois-eteläsuunnassa suurjännitelinja.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualueen itäpuolella valtatie 6 aiheuttaa liikennemelua.

Valtioneuvoston melutason ohjearvoja koskevan päätöksen (993/1992) mukaan liike- ja toimistohuoneistojen (asemakaavan tavoitteena on työpaikka-alue) osalta tulisi pyrkiä sisämelun enimmäistasoon 45 dB (päivä). Jos ulkoseinärakenteiden ääneneristävyydeksi oletetaan normaalirakenteilla 25–30 dB, tulisi julkisivuun kohdistuvan melutason olla 70–75 dB. Väyläviraston¹ mukaan valtatie 6:n aiheuttama päiväajan 70–75 dB:n melualue ulottuu vain noin 15 m etäisyydelle läntisen kaistan keskilinjasta. Näin ollen valtatie 6:n aiheuttaman liikennemelun ei voida katsoa rajoittavan alueen maankäyttöä. Yli 55 dB:n melualueelle ei kuitenkaan tulisi osoittaa virkistysalueita.

Liike- ja toimistohuoneistoille ei sovelleta yöajan melun ohjearvoja, eikä näiden ulkoalueille mitään melun ohjearvoja.

Liikenne heikentää jossain määrin ilmanlaatua ja voi aiheuttaa hieman tärinää.

Suomen ympäristökeskuksen MATTI-tietokannan mukaan suunnittelualueella ei ole alueita tai kohteita, joilla ”nykyisin tai aikaisemmin harjoitetusta toiminnasta on saattanut päästä maaperään haitallisia aineita” tai alueita, jotka on tutkittu tai kunnostettu.

Sosiaalinen ympäristö

Suunnittelualue on asumatonta. Joensuun Raatekankaan yritys- ja teollisuusalue on hyvin saavutettavissa eri liikkumismuodoin. Alueen identiteetti kytkeytyy pitkälti palvelu- ja työpaikka-asiointiin.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualueesta noin 12,6 ha on Kontiolahden kunnan ja noin 20,2 ha yksityisen maanomistajan omistuksessa.

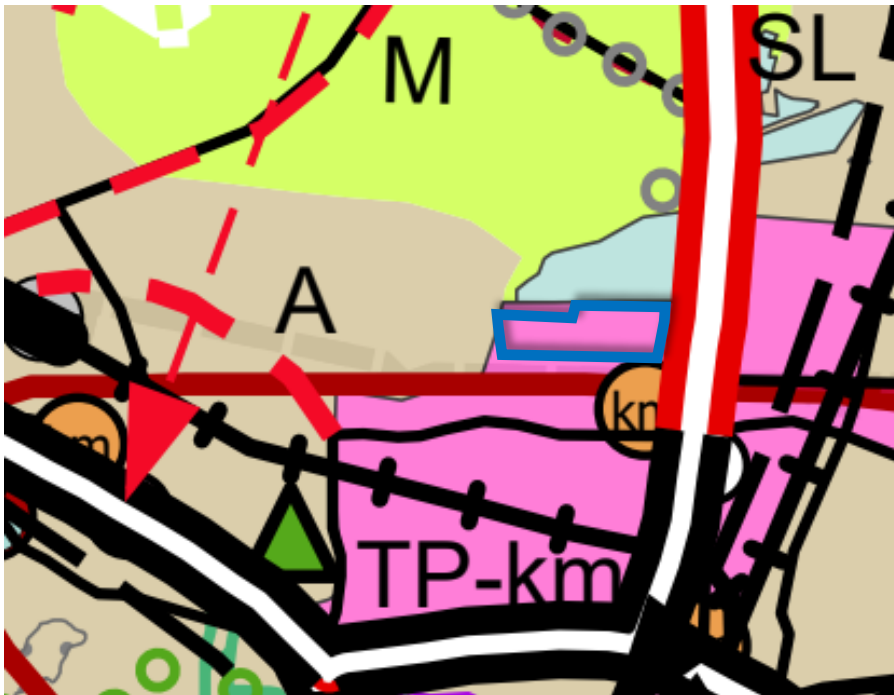
¹ suomenvaltat.vayla.fi > ”Melun ekvivalenttitaso (päivä) maantiet ja kadut 2022” ja ”Melun ekvivalenttitaso (yö) maantiet ja kadut 2022.

3.2 Suunnittelutilanne

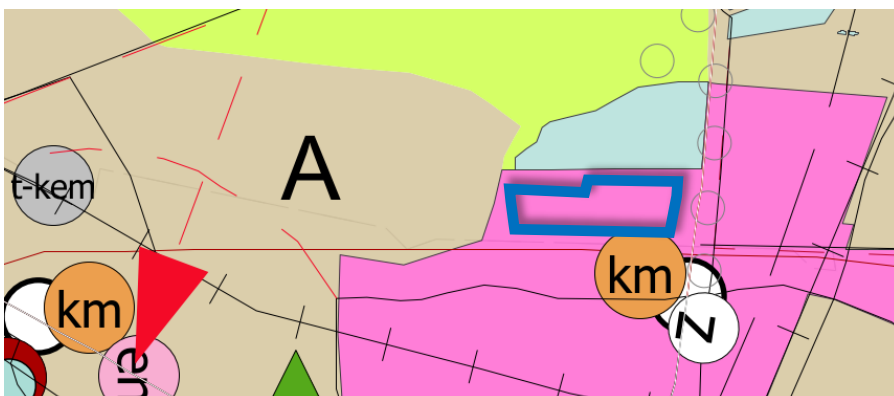
3.2.1 Maakuntakaava

Pohjois-Karjalassa on voimassa neljä eri maakuntakaavaa: Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040 (konnaismaakuntakaava), 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 5. Ote Pohjois-Karjalan epävirallisesta maakuntakaavayhdistelmästä (1.10.2025, www.pohjois-karjala.fi/maakuntakaava). Suunnittelualueen likimääräinen rajausta sinisellä. Ei mittakaavassa.



Kuva 6. Ote Pohjois-Karjalan epävirallisesta maakuntakaavayhdistelmästä ilman viivanpaksuuksia, jolloin on nähtävissä mm. valtatie 6 varten 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:

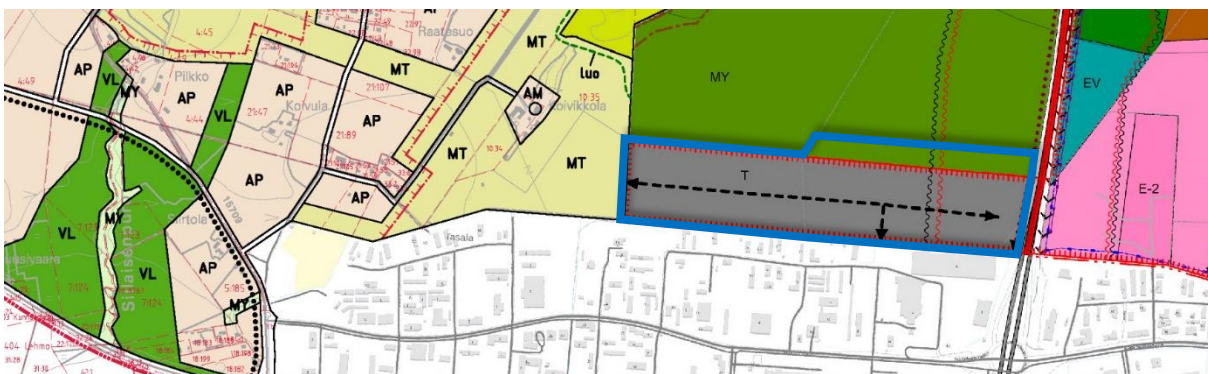
- Kaupunkiseudun kehittämisen kohdealue (ks)
- Liikenteen kehittämiskäytävä (lk)
- Ohjeellinen moottorikelkkailureitti valtatie 6:n itäpuolella (harmaa ympyräviiva)

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).

3.2.2 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 väkäsiviiva). T-alueelle on osoitettu myös tieyhteystarpeita, mm. Hirsitien jatkeelle. Alueen itäosaa kuuluu valtatie 6:n melualueeseen. Idässä, valtatie 6:n varrella on pohjois-eteläsuuntainen kevyen liikenteen yhteystarve (tumman violetti palloviiva).

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



Kuva 7. Ote voimassa olevien yleiskaavojen epävirallisesta yhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen raja on 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 asemakaavoitettavaksi 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 houkutellaan uusia investointeja ja työvoimaa. Kaavoituksen rakennemallivaihe on päättynyt, ja tavoitteena on saada luonnosvaihe valmiiksi vuoden 2026 aikana.

3.2.3 Asemakaavat

Alueella ei ole voimassa asemakaavoja. Kaava-alue rajautuu etelässä Joensuun kaupungin asemakaava-alueeseen. Tämän suunnittelualueen kohdalla Joensuussa on osoitettu pääasiassa mm. liikarakennusten korttelialueita (myös vähittäiskaupan suuryksikölle), toimitilarakennusten korttelialueita sekä teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueita. Lisäksi on jonkin verran lähivirkistysaluetta sekä katualueita. Ote asemakaavayhdistelmästä on esitetty seuraavassa kuvassa.



Kuva 8. Ote Joensuun kaupungin epävirallisesta asemakaavayhdistelmästä. Suunnittelualue sijoittuu kuvan yläosan valkoiselle alueelle, alkaen lännessä suunnilleen kartassa näkyvän ajouran alkupään kohdalta jatkuen itään valtatieen varteen. Ei mittakaavassa. Lähde: Joensuun kaupunki (kartta.jns.fi)

3.2.4 Viitesuunnitelmat, hankesuunnitelmat

Asemakaavatyön lähtökohdaksi, ennen kaavoituksen käynnistämistä alueelle laadittiin kaavarunko, johon asemakaava perustuu.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Kontiolahden rakennusjärjestys on hyväksytty kunnanvaltuustossa 22.4.2025.

3.2.6 Tonttijako ja -rekisteri

Alue kuuluu kiinteistörekisterijärjestelmän piiriin.

3.2.7 Pohjakartta

Asemakaavan pohjakartta on alueidenkäyttölain 54a § (11.4.2014/323) mukainen.

3.2.8 Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskielloja.

3.2.9 Suojelupäätökset

Alueella ei ole voimassa suojelupäätöksiä.

3.2.10 Ohjelmat ja strategiat

Kontiolahden kunnanvaltuusto on hyväksynyt kuntastrategian 15.6.2026 ja maapoliittisen ohjelman 14.11.2022. Asemakaavoituksella vastataan näiden mukaisiin tavoitteisiin liittyen mm. riittävään tonttitarjontaan ja kunnan elinvoiman vahvistamiseen.

Suunnittelussa huomioidaan myös POKAT-tavoitteita.

3.2.11 Aiemmat selvitykset ja inventoinnit

Suunnittelualuetta koskevat seuraavat aiemmat selvitykset:

Lehmon osayleiskaavan yhteydessä laaditut:

- Lehmon liikenneselvitys, FCG, päivitys 2023
- Lehmon linnust selvitys, Ari Parviainen, päivitys 2016
- Lehmon luonto- ja maisemaselvitys, FCG, 2016
- Lehmon muinaisjäännösinventointi, Mikrolitti, 2012

Muut:

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

Lisäksi asemakaavoituksen yhteydessä on laadittu/laaditaan:

- maaperäselvitys
- luontoselvitys
- liikenneselvitys
- hulevesiselvitys (kesken)

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve, käynnistäminen ja vireilletulo

Asemakaavoitus on käynnistynyt yksityisen maanomistajan ja Kontiolahden kunnan aloitteesta. Asemakaavoituksen käynnistäminen perustuu Kontiolahden kunnanhallituksen päätökseen 16.3.2026 § 65 teknisen lautakunnan esityksestä. Vireilletulosta on kuulutettu Karjalaisessa 9.4.2026.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 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

4.2.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt, viranomaisyhteistyö

Pvm.	Osallistuminen, viranomaisyhteistyö
24.2.2026 § 18	Teknisen lautakunnan päätös asemakaavoituksen käynnistämisen esittämisestä kunnanhallitukselle.
16.3.2026 § 65	Kunnanhallituksen päätös asemakaavoituksen käynnistämisestä.
23.3.2026	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS).
31.3.2026 § 39	Teknisen lautakunnan päätös OAS:n nähtäville asettamisesta ja lausuntojen pyytämisestä. OAS julkisesti nähtävillä 10.4.–8.5.2026, palautteita 13 kpl (lausunnot, mielipiteet).
9.4.2026	Vireilletulokuulutus Karjalainen-lehdessä.
17.8.2026	Asemakaavaluonnos.
25.8.2026 §	Tekninen lautakunta, kaavaluonnoksen käsittely.
pp.kk.vvvv–pp.kk.vvvv	Asemakaavaluonnos nähtävillä valmisteluvaiheen kuulemista varten (AKL 62 § ja MRA 30 §). Mahdollisuus antaa lausunto ja jättää mielipiteensä. Nähtävilläolosta ilmoitetaan kuulutuksella sanomalehti Karjalaisessa ja Pielisjokiseudussa, kunnan ilmoitustaululla ja internet-sivuilla.
pp.kk.vvvv	Asemakaavaehdotus
pp.kk.vvvv §	Tekninen lautakunta, kaavaehdotuksen käsittely
pp.kk.vvvv–pp.kk.vvvv	Asemakaavaehdotus julkisesti nähtävillä (AKL 65 § ja MRA 27 §)

pp.kk.vvvv §	Tekninen lautakunta, hyväksymiskäsittely
pp.kk.vvvv §	Kunnanhallitus päättää kaavaehdotuksen hyväksymisen esittämisestä kunnan-valtuustolle
pp.kk.vvvv §	Kunnanvaltuusto päättää kaavaehdotuksen hyväksymisestä

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan tavoitteena on mahdollistaa alueelle voimassa olevaan osayleiskaavaan ja vuonna 2025 laadittuun kaavarunkoon perustuen teollisuus- ja työpaikka-alue ympäristön olosuhteet huomioiden. Koska kaava rajautuu Joensuun kuntarajaan ja alue kytkeytyy liikenteellisesti Joensuun katuverkkoon, kaavan laadintaa tehdään yhteistyössä Joensuun kaupungin asianomaisten tahojen kanssa.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaava

Asemakaavan tavoite on maakuntakaavasta johdettujen tavoitteiden mukainen.

Yleiskaava

Asemakaavan tavoite on yleiskaavasta johdettujen tavoitteiden mukainen. Yleiskaavassa osoitettu valtatien melualue ja valtatien varren kevyen liikenteen yhteystarve huomioidaan asemakaavoituksessa.

Asemakaava

Kaavoitettavalla alueella ei ole voimassa asemakaavoja, mutta koska alue liittyy Joensuun asemakaavoitettuun alueeseen, on siitä huomioitava tarpeen mukaan seuraavia lähtökohtia:

- Hirsitietä tulee jatkaa tälle kaava-alueelle.
- Joensuun asemakaavassa on muutamia virkistysaluepistoja, joita voidaan jatkaa tässä asemakaavassa.
- Joensuun tontit rajautuvat kuntarajaan ja samalla tähän kaava-alueeseen.

4.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Täydennetään suunnittelun edetessä. Asemakaavaluonnoksella on huomioitu tavoite, jolla voitaisiin mahdollistaa alueelle opetustoimintoja.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Erillisiä vaihtoehtoisia vaihtoehtoja ei ole laadittu. Ennen kaavatyön käynnistämistä on laadittu vaihtoehtoiset kaavarungot (3 kpl), joista on muodostunut kaavarungoksi alueen perusrakenne, joka pohjautuu myös voimassa olevaan osayleiskaavaan.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Alue		Pinta-ala, ha	Rakennusoikeus, k-m2
KTY	Toimitilarakennusten alue	9,2715	32 450
T	Teollisuus- ja varastorakennusten alue	13,3892	62 252
ET	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue	0,2561	-
EV	Suojaviheralue	3,9036	-
VL	Lähivirkistysalue	0,5287	-
MY	Maa- ja metsätalousalue	3,1938	-
katu		2,2653	-
Yhteensä		32,8082	94 702

Tehokkuusluku, eli rakennusoikeuden suhde alueen pinta-alaan on noin $e=0,29$.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

(Täydentyä ehdotusvaiheessa)

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Korttelialueet muodostuvat sekä teollisuus- ja varastorakennusten (T) että toimitilarakennusten (KTY) tonteista. Alueen itäosaan on osoitettu kortteli 913, joka on varattu pääasiassa T-2- ja T-3-tonteille. Länsiosassa on lisäksi näitä pienempi KTY-tontti, jonka jälkeen kaava-alueen länsiosa myös Hirsitien eteläpuolella on osoitettu KTY-tonteiksi.

Rakennusalat on osoitettu korttelialueittain yhtenäisinä. Kerroslukumäärä on kaikkialla II ja rakennusoikeus on annettu tehokkuusluvulla ollen joko $e=0.35$ tai $e=0.50$.

5.3.2 Muut alueet

Korttelit liittyvät alueen keskellä kulkevaan Hirsitien katualueeseen. Katualue jatkuu länsirajaan asti, jossa sen jatkaminen edelleen länteen on tulevaisuudessa mahdollista.

Suunnittelualueen eteläreunaan keskivaiheille on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET). Alue on varattu mahdollista mastoa varten.

Alueen etelä- ja itäreunaan on osoitettu suojaviheraluetta (EV). Etelässä alue toimii puskurina Joensuun kaupunkirakenteeseen, ja sille sijoittuu myös rajan suuntainen leveähkö laskuoja. Idässä alue toimii suojavyöhykkeenä valtatieltä vastaan. Alueelle on myös osoitettu osayleiskaavan mukainen valtatie suuntainen ohjeellinen kevyen liikenteen reitti, joka jatkuu myös länteen Hirsitielle.

Suunnittelualueen läntiselle osalle, Hirsitien molemmin puolin on osoitettu kapeahkot lähivirkistysalueet (VL), jotka jatkavat vastaavalla kohdalla Joensuun asemakaavassa osoitettua VL-aluetta. Lisäksi Hirsitie päättyy VL-alueeseen.

Suunnittelualueen itäinen pohjoisosaa on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, joka osayleiskaavaan ja alueelta tehtyihin selvityksiin perustuen on muotoa MY.

5.4 Kaavan vaikutukset

Alueidenkäyttölain mukaan kaavaa laadittaessa on selvittävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset (AKL 9 § ja MRA 1 §). Vaikutuksen arvioinnin tarkoituksena on selvittää tarpeellisessa määrin kaavan toteuttamisen aiheuttamat vaikutukset ennakolta. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella, asuminen

Asemakaavalla ei muodostu väestöä eikä asuntoja. Asemakaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia muihin asuinalueisiin.

Yhdyskuntarakenne, taajamakuva

Asemakaava liittyy saumattomasti Joensuun Raatekankaan liike-, yritys- ja teollisuusalueisiin laajentaen samankaltaista toimintaa myös Kontiolahden puolelle. Uusi alue tukeutuu olemassa olevaan katuverkkoon.

Taajamakuva muuttuu jonkin verran, kun rakentamaton alue rakennetaan. Taajamakuva kuitenkin jatkaa jo rakentuneen, laajan Raatekankaan alueen ilmettä.

Palvelut, työpaikat, elinkeinotoiminta

Alueelle mahdollistetaan uutta teollisuus- ja yritystoimintaa, myös logistiikkaa ja opetustoimintaa. Nämä luovat uusia työpaikkoja ja virkistävät kunnan elinkeinoelämää. Vaikutukset työpaikkoihin ja elinkeinotoimintaan arvioidaan melko merkittäviksi ja myönteisiksi.

Palvelujen syntyminen riippuu yritysten toimialasta.

Virkistys

Vaikutukset virkistykseen voidaan kokea kielteisinä, kun rakentamaton ja jokaisenoikeuksin käytettävissä oleva metsäalue muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Vaikutuksia on pyritty lieventämään pohjoisosan MY-alueella ja Hirsitien poikki osoitetuilla VL-alueilla. VL-alueet mahdollistavat pohjoisten virkistysalueiden saavutettavuuden Joensuun puolelta Parrutieltä ja Raatekankaantieltä.

Liikenne

Asemakaava jatkaa Joensuun puolelta Raatekankaantieltä alkavaa Hirsitietä 26 m leveänä katualueena, joka jatkuu kaava-alueen länsiosaan. Katualueen leveys mahdollistaa myös kevyen liikenteen väljän.

Asemakaavan yhteydessä laaditun liikenneselvityksen mukaan asemakaavan aiheuttama liikennemäärä kasvaa merkittävästi, mutta on hallittavissa, kun katu ympäristö toteutetaan teollisuus- ja työpaikka-alueelle soveltuvalla tavalla.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja arkeologinen kulttuuriperintö

Asemakaavalla ei arvioida olevan vaikutuksia kulttuuriympäristöön eikä arkeologiseen kulttuuriperintöön.

Tekninen huolto

Kaava-alueen toteuttaminen vaatii kattavien kunnallisteknisten verkostojen toteuttamista. Vesihuollon osalta on tarkoitus tukeutua Kontiolahden omiin verkostoihin.

Erityistoiminnat

Asemakaavalla ei arvioida olevan vaikutuksia erityistoimintoihin.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Asemakaava lisää Raatekankaan alueen liikennettä ja sitä kautta jonkin verran melua ja hiukkaspäästöjä. Raskas liikenne voi aiheuttaa jossain määrin tärinää.

Sosiaalinen ympäristö

Asemakaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia sosiaaliseen ympäristöön.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, maisemakuva

Asemakaavalla ei arvioida olevan vaikutuksia maisemarakenteeseen. Maisemakuva muuttuu, kun metsäistä aluetta muuttuu rakennetuksi ympäristöksi.

Luonnonolot, luonnon monimuotoisuus, luonnonsuojelu

Asemakaavan toteuttamisen myötä alueellisesti vaarantunut isovarpuräme supistuu jonkun verran. Luontoselvityksen mukaan luontotyyppin puolesta alueen maankäyttö ei kuitenkaan ole rajattua.

(Täydentyy kaavaehdotusvaiheessa, hulevesiselvityksen ja tarkemman suunnittelun myötä)

Pienilmasto

Asemakaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia pienilmastoon. Lisääntyvä liikenne lisää jonkin verran hiukkaspäästöjä.

Vesistöt ja vesitalous

Asemakaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia vesistöihin.

Asemakaavan vaikutuksia hulevesien muodostumiseen on hillitty sitä koskevilla yleismääräyksillä.

(Täydentyy ehdotusvaiheessa hulevesiselvityksen perusteella)

Maa- ja metsätalous

Taloudsmetsän pinta-ala vähenee kortteli- ja katualueiden osalta. Vaikutukset arvioidaan kielteisiksi mutta vähäisiksi.

5.4.3 Muut vaikutukset

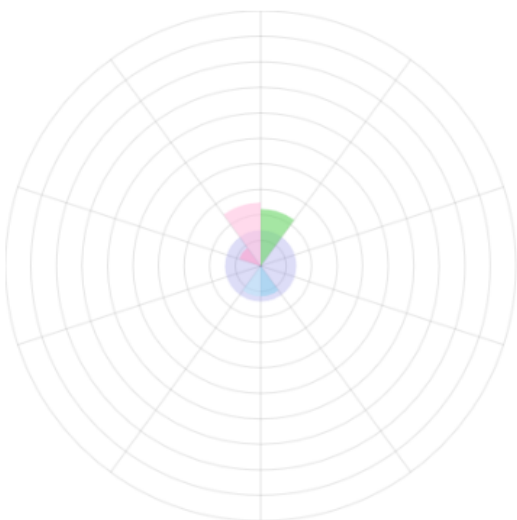
Vaikutukset ilmastoon

Rakentamisaika synnyttää päästöjä, kun rakentamaton metsäalue muuttuu teollisuus- ja yritysalueeksi. Rakentamisen myötä poistuu hiilivarastoja. Ilmaston kannalta myönteistä on, että alue liittyy suoraan olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, ja alueen saavutettavuudessa voidaan hyödyntää olemassa olevaa liikenneverkkoa.

Asemakaavan vaikutuksia ilmastoon on arvioitu Lupa- ja valvontaviraston ns. KILVA-työkalulla (Ilmasto-kestävän kaavoituksen tarkistuslista). Seuraavassa kuvassa on sen tuottama diagrammin.

Kaavasi ilmasto-kestävyyden painottuminen

- I Luonnonvarojen käytön minimointi
- II Kestävän elämäntavan mahdollistaminen
- III Kulutuksen päästöjen minimointi
- IV. Ilmastonmuutoksen aiheuttamiin riskeihin varautuminen



Kuva 9.

KILVA-työkalun perusteella kaavan heikkoudet liittyvät olemassa olevan hyödyntämiseen ja uuden toteuttamiseen resurssiviisaasti, metsien hiilinieluihin ja -varastoihin, liikennemäärään ja kulkumuotoja-kaumaan, kestävien ratkaisujen edistämiseen, uusiutuvan energian mahdollistamiseen, alueen energia-tehokkuuteen, infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuteen, ilmatoriskeihin, haavoittuvien arvojen ja toimintojen sekä äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistamiseen.

Vaikutukset talouteen

Lyhyellä aikavälillä kunnalle syntyy kustannuksia kunnallistekniikan rakentamisen myötä.

Pitkällä aikavälillä tarkasteltuna alueen toteutumisella on myönteinen vaikutus kuntatalouteen, kun alue mahdollistaa uusia työpaikkoja.

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Asemakaavan merkinnot ja määräykset ovat pääasiassa Katja-asetuksen mukaiset. Asetuksesta poikkeavia merkintöjä ovat:

- T-2 Teollisuus- ja varastorakennusten alue. Teollisuustoimintojen lisäksi alueelle voidaan sijoittaa logistiikkatoimintoja sekä siihen liittyvää rakentamista.
- T-3 Teollisuus- ja varastorakennusten alue. Teollisuustoimintojen lisäksi alueelle voidaan sijoittaa opetustoimintaa sekä siihen liittyvää rakentamista.

Yleismääräykset:

Hulevesiä on viivytettävä tonteilla 1 m³ / 100 m² vettä läpäisemättömä pinta. Rakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa ja niillä tulee olla suunniteltu salaojitus ja ylivuoto. Rakentamislupahakemukseen tulee sisällyttää hulevesien hallintasuunnitelma.

Tontin osat, joita ei käytetä liikenne- ja kulkuväyliin tai pysäköintiin, tulee istuttaa. Vettä läpäisemättömän pinnan käyttöä tulee välttää.

Katualueet tulee suunnitella siten, että niille pyritään järjestämään hulevesipainanteita ja/tai veden maaperään imeytymistä edesauttavia rakennekerroksia tai muita huleveden hallintaa parantavia ratkaisuja.

5.6 Nimistö

Asemakaavalla muodostuu kadunnimi Hirsitie, ei muuta nimistöä. Katu jatkuu Joensuun kuntarajan yli saman nimisenä.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteutusta ohjaa alueesta laadittu kaavakartta ja siihen liittyvät asemakaavamääräykset.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Asemakaava-alueen toteutumista seurataan alueen rakentamista koskevien lupamenettelyjen yhteydessä.

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

Asiakirjan tarkastaja: Marja-Liisa Sykkö, Kontiolahden kunta

Päivämäärä: 17.8.2026