



Rakennettu
ympäristö



Kontiolahden kunta

Vanhan Lehmon asemakaava ja asemakaavan muutos

AK-004633

KAAVASELOSTUS (EHDOTUS)

Kontiolahden kunta

FCG Rakennettu Ympäristö Oy

20.10.2026

P56342

Kunnanhallitus: __.__.202_ § __

Sisällys

1	Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1	Tunnistetiedot	5
1.2	Kaava-alueen sijainti ja yleiskuvaus	6
1.3	Kaavan tarkoitus.....	7
2	Tiivistelmä.....	8
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	8
2.2	Asemakaavan keskeinen sisältö	8
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	8
3	Nykytilanne ja suunnittelun lähtökohdat	9
3.1	Suunnittelutilanne	9
3.1.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	9
3.1.2	Maakuntakaava.....	10
3.1.3	Yleiskaava.....	12
3.1.4	Asemakaava	16
3.2	Rakennuskielto	17
3.2.1	Rakennusjärjestys	18
3.2.2	Pohjakartta.....	18
3.2.3	Selvitykset	18
3.2.4	Muut suunnitelmat	18
3.3	Selvitys suunnittelualueen oloista	18
3.3.1	Alueen yleiskuvaus.....	18
3.3.2	Luonnonympäristö	21
3.3.3	Rakennettu ympäristö.....	27
3.3.4	Rakennettu kulttuuriympäristö	29
3.3.5	Arkeologinen kulttuuriperintö	33
3.3.6	Tekninen huolto	33
3.3.7	Liikenne	33
3.3.8	Ympäristöhäiriöt	33
3.3.9	Maanomistus	36

4	Suunnittelun vaiheet	37
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	37
4.2	Osalliset	37
4.3	Asemakaavan tavoitteet.....	37
4.4	Asemakaavan suhde yleiskaavaan, maakuntakaavaan ja valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	38
4.5	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	39
4.5.1	Käynnistäminen ja vireilletulo.....	39
4.5.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	39
4.5.3	Viranomaisyhteistyö	39
4.6	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	39
5	Asemakaavan kuvaus.....	42
5.1	Kaavan rakenne	42
5.2	Mitoitus	42
5.3	Aluevaraukset.....	43
5.3.1	Korttelialueet	43
5.3.2	Muut alueet.....	44
5.3.3	Kulttuuriympäristöt.....	44
5.3.4	Katualueet	44
5.3.5	Kunnallistekniikka	44
5.3.6	Palvelut.....	45
5.3.7	Ympäristöhäiriöt	45
5.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	45
5.5	Nimistö	45
6	Vaikutusten arviointi.....	46
6.1	Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja maankäyttöön.....	46
6.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan	46
6.3	Vaikutukset liikenteeseen ja tekniseen huoltoon	47
6.4	Vaikutukset virkistykseen ja viheralueisiin.....	48
6.5	Vaikutukset maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön.....	49

6.6	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	49
6.7	Taloudelliset vaikutukset.....	50
6.8	Ilmastovaikutukset ja kestävyys.....	51
7	Asemakaavan toteuttaminen	53

Liitteet

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Kaavakartta
- OAS:sta saatu palaute ja kaavanlaatijan vastine
- Kaavaluonnoksesta saatu palaute ja kaavalaatijan vastine
- Asemakaavan seurantalomake (liitetään viimeistään hyväksymisvaiheessa)

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Rekisterit

- muinaisjäännösrekisteri ja RKY
- arkeologisen kulttuuriperinnön kohteet: <https://www.kyppi.fi/palveluikkuna/mjreki>
- maaperän tilan tietojärjestelmä MATTI

Selvitykset

- Hulevesiselvitys (Ramboll Finland Oy, 2024)
- Lehmon yhtenäiskoulun asemakaavan lepakkoselvitys (FCG, 2020)
- Lehmon rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (FCG, 2016)
- Lehmon liikenneselvitys (FCG, 2023)
- Lehmon linnustoselvitys (Ari Parviainen, 2010, päivitetty 2016)
- Lehmon luonto- ja maisemaselvitys (FCG, 2016)
- Lehmon muinaisjäännösinventointi (Mikroliitti Oy, 2012)

Muut

- Eri kaavatasojen käyttömahdollisuudet pohjavesien suojelussa, opas kaavoittajille. (<https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-314-892-5>).

Vanhan Lehmon asemakaava ja asemakaavan muutos

1 Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavan selostus, joka koskee 16. päivänä lokakuuta 2026 päivättyä karttaa *Vanhan Lehmon asemakaava ja asemakaavan muutos*.

1.1 Tunnistetiedot

Kunta	Kontiolahti
Kaavan nimi	Vanhan Lehmon asemakaava ja asemakaavan muutos
Asemakaava koskee:	Asemakaava koskee kiinteistöjä 276-404-4-21, 276-404-4-22, 276-404-4-25, 276-404-4-26, 276-404-4-27, 276-404-4-32, 276-404-4-33, 276-404-4-38, 276-404-4-39, 276-404-4-41, 276-404-4-50, 276-404-4-51, 276-404-4-64, 276-404-4-67, 276-404-4-69, 276-404-4-70, 276-404-4-71, 276-404-4-73, 276-404-4-74 (osa), 276-404-4-75, 276-404-4-79, 404-4-876, 276-404-8-23, 276-404-8-25, 276-404-8-29, 276-404-8-46, 276-404-8-72, 276-404-8-73, 276-404-8-74, 276-404-8-75, 276-404-8-76, 276-404-8-77, 276-404-8-93, 276-404-8-94, 276-404-8-95, 276-404-9-15, 276-404-9-16, 276-404-9-17, 276-404-9-18, 276-404-9-19, 276-404-9-20, 276-404-9-21, 276-404-9-22, 276-404-9-23, 276-404-9-25, 276-404-9-26, 276-404-9-36, 276-404-9-37, 276-404-9-39, 276-404-9-42, 276-404-9-47, 276-404-9-48, 276-404-9-49, 276-404-9-50, 276-404-9-51, 276-404-9-52, 276-404-9-53, 276-404-9-54, 276-404-9-55, 276-404-9-57, 276-404-9-58, 276-404-9-59, 276-404-9-60, 276-404-9-61, 276-404-9-62, 276-404-9-63, 276-404-9-64, 276-404-9-65, 276-404-9-66, 276-404-9-67, 276-404-9-68, 276-404-9-69, 276-404-9-70, 276-404-9-71, 276-404-9-72, 276-404-9-73, 276-404-9-74, 276-404-9-100, 276-404-9-101, 276-404-10-28, 276-404-10-43, 276-404-10-44, 276-404-10-47, 276-404-10-58, 276-404-10-59, 276-404-10-60, 276-404-10-61, 276-404-10-74, 276-404-10-91 (osa), 276-404-10-92 (osa), 276-404-10-98 (osa), 276-404-10-157 (osa), 276-404-11-40, 276-895-1-5715.

Asemakaavan muutos koskee:	Asemakaavan muutos koskee kortteileita 145, 147 (osa) ja 148, katu- sekä lähivirkistysalueita.
Asemakaavalla muodostuu	Asemakaavalla muodostuu osa kortteileista 144, 146, 147 ja 832 sekä korttelit 145, 843–853, katu-, lähivirkistys- ja suojaviheralueita.
Kaavanlaatija	FCG Rakennettu Ympäristö Oy Laura Poutamo, arkkitehti SAFA YKS-716
Hyväksymiset	<i>lisätään myöhemmin</i>
Kunnanhallitus	

Suunnitteluorganisaatio

Kontiolahden kunta vastaa kaavan laatimisen ohjaamisesta ja tiedottamisesta sekä nähtäville asettamisesta ja näiden vaiheiden palautteen keräämisestä.

Kontiolahden kunta
Keskuskatu 8
81100 Kontiolahti

Marja-Liisa Sykkö
Maankäyttöpäällikkö
p. 0400 491 791

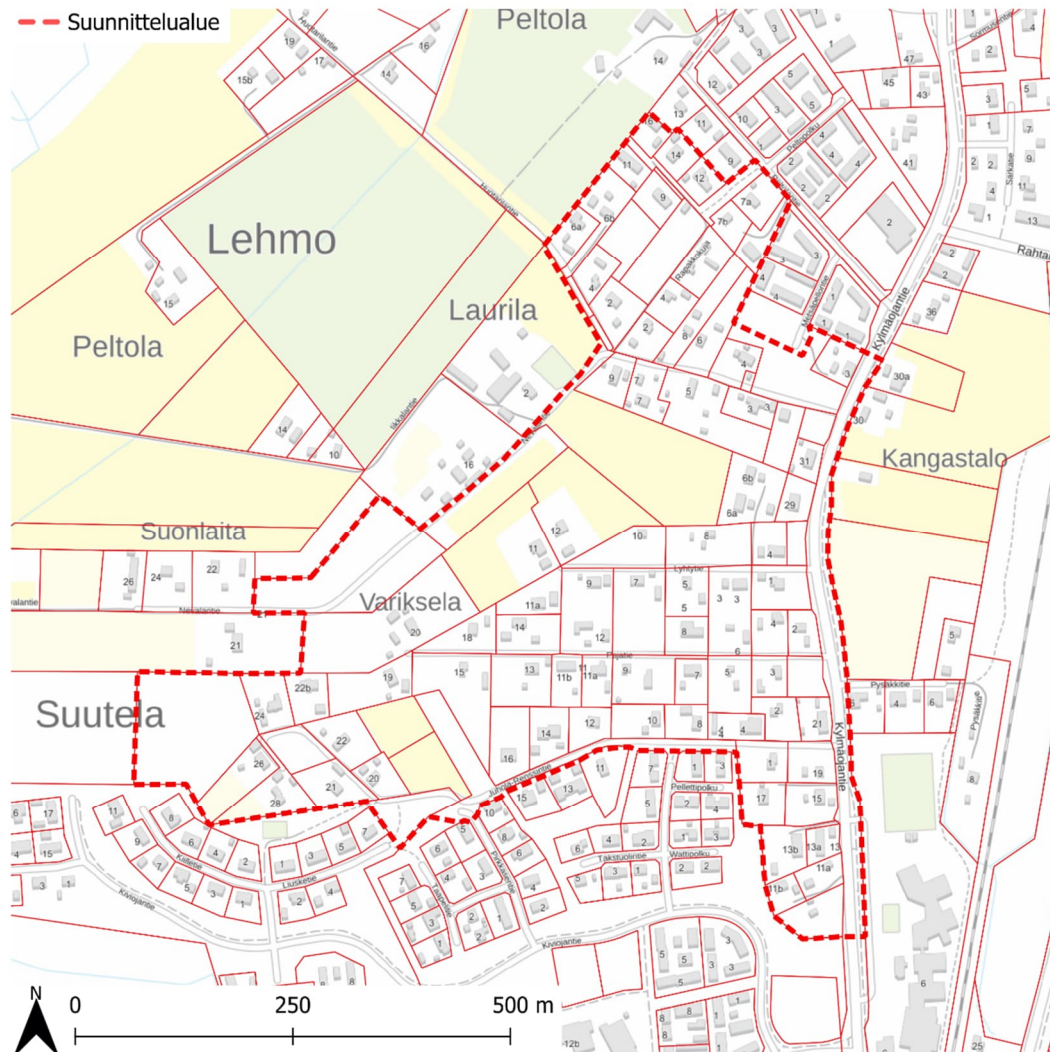
Kaava-aineisto on keskeisimmiltä osiltaan nähtävillä kaavaprosessin aikana Kontiolahden kunnan internetsivuilla kontiolahti.fi.

1.2 Kaava-alueen sijainti ja yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kontiolahden kunnan eteläosassa Lehmon alueella ja käsittää ns. Vanhan Lehmon alueen. Kyseessä on pitkälti rakentunut, omaleimainen, pientalovaltainen asuinalue, jolla ei ole lainkaan voimassa olevaa asemakaavaa. Alue koostuu päätyivistä yksityisteistä, joiden varsille sijoittuu isoja, runsaalla kasvillisuudella varustettuja omakotitontteja.

Kaavoitettavan alueen rajausta tarkentuu kaavan laadinnan yhteydessä. Kaava-alueen laajuus on n. 36 ha. Suunnittelualueiden sijainti sekä rajausta ilmenee oheisesta kuvasta 1.

Suunnittelualue on tällä hetkellä pääosin pientalovaltaista asuinuetta sekä peltoa. Pajatiellä ja Nevalantiellä sijaitsee yksityisomistuksessa olevia tenniskenttiä.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti ja raja-
us punaisella katkoviivalla

1.3 Kaavan tarkoitus

Tarkoituksena on laatia asemakaava asemakaavoittamattomalle alueelle Lehmon osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Aiemmin valmistunut kaavaluonnos oli nähtävillä alkuvuodesta 2016. Kaavoitus on aloitettu ns. puhtaalta pöydältä kaava laaditaan uudelleen käynnistetyn prosessin pohjalta.

Asemakaavalla osoitetaan aluevaraukset asumiselle, virkistykseksi, katualueille, kävelyille ja pyöräilylle. Asemakaavalla huomioidaan alueen omaleimaisuus ja identiteetti. Tavoitteena on laatia kaavoituksen yhteydessä kunnallistekninen yleissuunnitelma.

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Päätös alueen asemakaavoituksesta ja kaavaluonnoksen nähtävillä pidosta tehtiin Kontiolahden kunnan ympäristölautakunnassa 17.6.2015.

Kaavaluonnos oli nähtävillä vuonna 2016, jonka jälkeen kaava-alueen raja- ja laajuus ovat muuttuneet (päätös alueen asemakaavoituksesta ja kaavaluonnoksen nähtävillä pidosta tehtiin ympäristölautakunnassa 17.6.2015). Kaavatyö on käynnistetty uudelleen vuonna 2026.

Maanomistajatapaaminen pidettiin 12.3.2026 teknisen toimen kokoushuoneessa osoitteessa Keskuskatu 8 B, 2 krs., 81100 Kontiolahti. Osallisilla oli mahdollisuus tulla keskustelemaan kaavoittajan kanssa kaavaratkaisusta.

Asemakaavan vireilletuloon liittyvä osallistumis- ja arviointisuunnitelma pidettiin alueidenkäyttölain (AKL) 62–63 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti julkisesti nähtävillä 6.3.-7.4.2026.

Kontiolahden tekninen lautakunta on kokouksessaan 23.4.2024 § 50 päättänyt asettaa Vanhan Lehmon asemakaavoitettavan alueen maankäyttö- ja rakennuslain (nyk. alueidenkäyttölaki) 53 §:n mukaisesti rakennuskieltoon.

OAS pidettiin nähtävillä 6.3–7.4.2026.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 22.6.-20.8.2026. Yleisötilaisuus järjestettiin 25.6.2026.

Kaavaehdotus nähtävillä __. __ – __. __. 2026.

Täydennetään kaavaprosessin edetessä...

2.2 Asemakaavan keskeinen sisältö

Laaditaan pientaloasumiseen painottuva asemakaava asemakaavoittamattomalle alueelle Lehmon osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti, lähinnä toteamaan alueella toteutunut tilanne. Asemakaavalla muutetaan ympäröiviä asuinalueiden asemakaavoja pieniltä osin.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan alkaa toteuttaa välittömästi kaavan saatua lainvoiman.

3 Nykytilanne ja suunnittelun lähtökohdat

3.1 Suunnittelutilanne

3.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa alueidenkäyttölain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Ne on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista vuonna 2000. Valtioneuvosto hyväksyi uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 14.12.2017 ja ne astuivat voimaan 1.4.2018.

Alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on:

- varmistaa valtakunnallisesti merkittävien seikkojen huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa,
- auttaa saavuttamaan alueidenkäyttölain ja alueidenkäytön suunnittelun tavoitteet, joista tärkeimmät ovat hyvä elinympäristö ja kestävä kehitys,
- toimia kaavoituksen ennako-ohjauksen välineenä valtakunnallisesti merkittävissä alueidenkäytön kysymyksissä ja edistää ennako-ohjauksen johdonmukaisuutta ja yhtenäisyyttä sekä
- edistää kansainvälisten sopimusten täytäntöönpanoa Suomessa

Alueidenkäyttölain (AKL) mukaan ne on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät yleiskaavaan osin maakuntakaavan kautta.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- tehokas liikennejärjestelmä
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- uusiutumiskykyinen energiahuolto

Lisätietoja valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista löytyy ympäristöministeriön kotisivuilta: www.ymparisto.fi/vat.

3.1.2 Maakuntakaava

Alueella on voimassa tällä hetkellä Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040. Maakuntakaava on ollut voimassa 23.11.2020 alkaen ja se sai lainvoiman 8.7.2021. Maakuntakaavaa on päivitetty maakuntakaava 2040, 1. vaiheessa (turve, suot ja rakennettu kulttuuriympäristö) sekä Heinäveden osa-aluemaakuntaavalla Heinäveden kunnan osalta. Pohjois-Karjalan maakuntavaltuusto hyväksyi Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 1. vaiheen kokouksessaan 13.6.2022.

Maakuntavaltuusto hyväksyi Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 2. vaiheen (energia ja maisemat) kokouksessaan 9.6.2025. Maakuntavaltuuston 9.6.2025 tekemästä Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040, 2. vaiheen hyväksymispäätöksestä on jätetty kolme valitusta Itä-Suomen hallinto-oikeuteen. Valitukset kohdentuvat erityisesti kuuteen tuulivoima-alueeseen Juuan kunnan länsiosissa sekä yhteen tuulivoimala-alueeseen Lieksan Maksimonvaarassa. Pohjois-Karjalan maakuntahallitus on 29.9.2025 päättänyt kuuluttaa maakuntakaavan 2. vaiheen tulemaan voimaan valituksista huolimatta alueidenkäyttölain 201 §:n mukaisesti. Samalla maakuntahallitus antoi Itä-Suomen hallinto-oikeudelle lausunnot maakuntavaltuuston tekemästä kaavan hyväksymispäätöksestä (9.6.2025) jätettyihin kolmeen valitukseen.

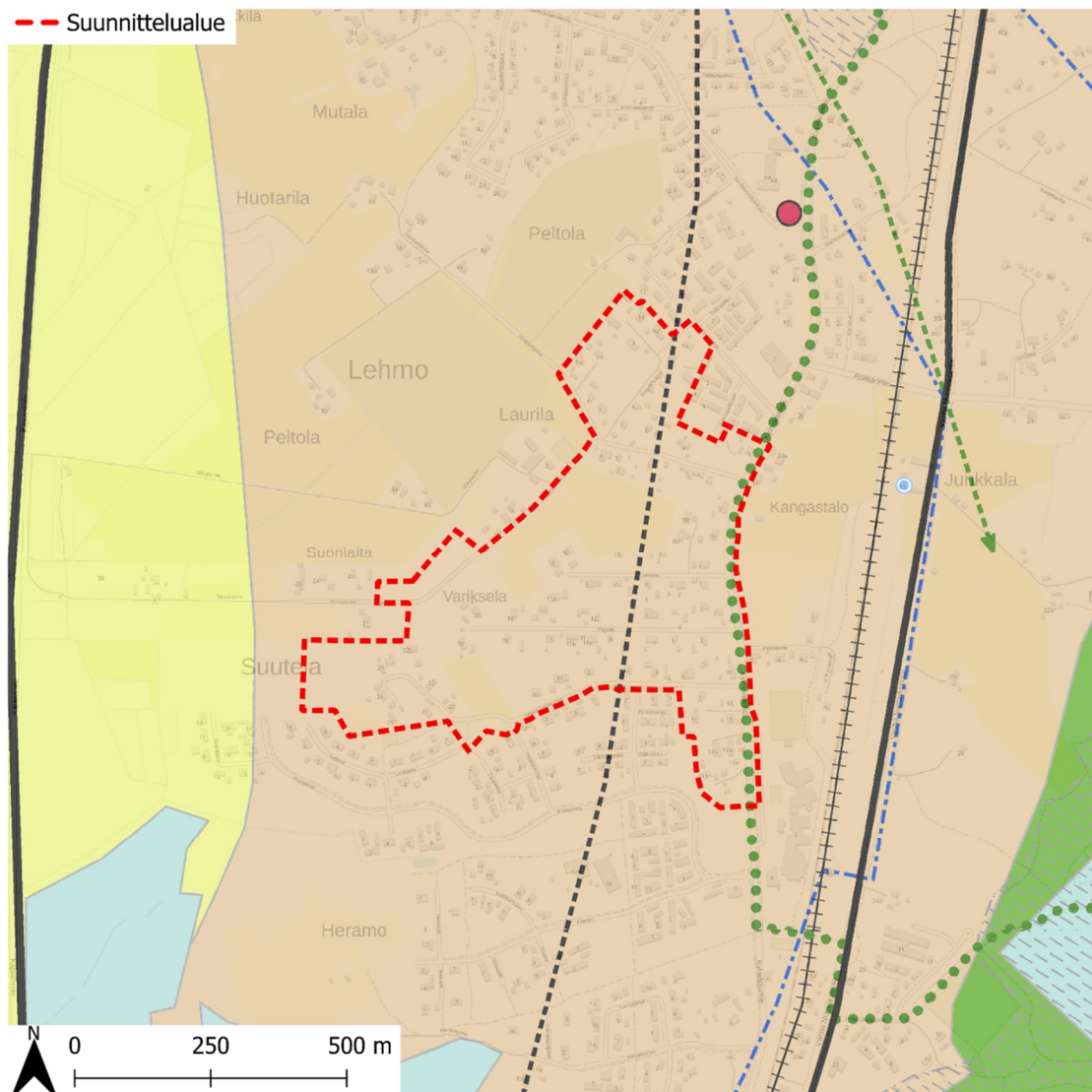
Suunnittelualue on osoitettu maakuntakaavassa taajamantoimintojen alueeksi (A,a). Alueen suunnittelumääräys on seuraava: *Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon taajaman erityispiirteet ja edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä sekä keskusta-alueen kehittämistä taajaman toiminnalliseksi 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 liikenne- ja kävelyn ja pyöräilyn sekä joukkoliikenteen toimintamahdollisuudet.*

Suunnittelualueelle kohdistuu kaupunkiseudun kehittämisen kohdealuemerkintä (ks) sekä liikenteen kehittämiskäytävä, nk. kuutoskäytävä (lk). Kaupunkiseudun kehittämisalueen suunnittelumääräys on seuraava: *Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa asuminen, palvelut ja työpaikat tulee ensisijaisesti ohjata nykyisen taajama- ja kylärakenteen yhteyteen eheyttämään yhdyskuntarakennetta ja tukemaan palvelujen, kävelyn ja pyöräilyolosuhteiden sekä joukkoliikenteen ja muun liikenteen sekä tietoliikenneyhteyksien kehittämistä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee parantaa joukkoliikenteen saavutettavuutta muodostamalla toimivia yhteyksiä ja esteettömiä kevyen liikenteen väyliä pysäkeille. Uusia alueita suunniteltaessa on otettava huomioon joukkoliikenteen hyvä saavutettavuus. Maa-seutuelinkeinojen kannalta hyvät peltoalueet tulee turvata muulta rakentamiselta. Ja liikenteen kehittämiskäytävän seuraava: Käytävää kehitetään kansainvälisenä liikennekäytävänä,*

jonka maankäytön suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen sujuvuuteen ja turvallisuuteen, kansainvälisen liikenteen, logistiikan ja matkailun palveluihin sekä elinkeinoelämän toimintaedellytysten ja vähähiilisen liikenteen mahdollisuuksien edistämiseen.

Suunnittelualueen läpi kulkee pohjois-eteläsuuntaisesti myös joukkoliikenteen ja pyöräilyn kehittämiskäytävä (musta katkoviiva) sekä ulkoilureitti, Jaamankierros (vihreä palloviiva).

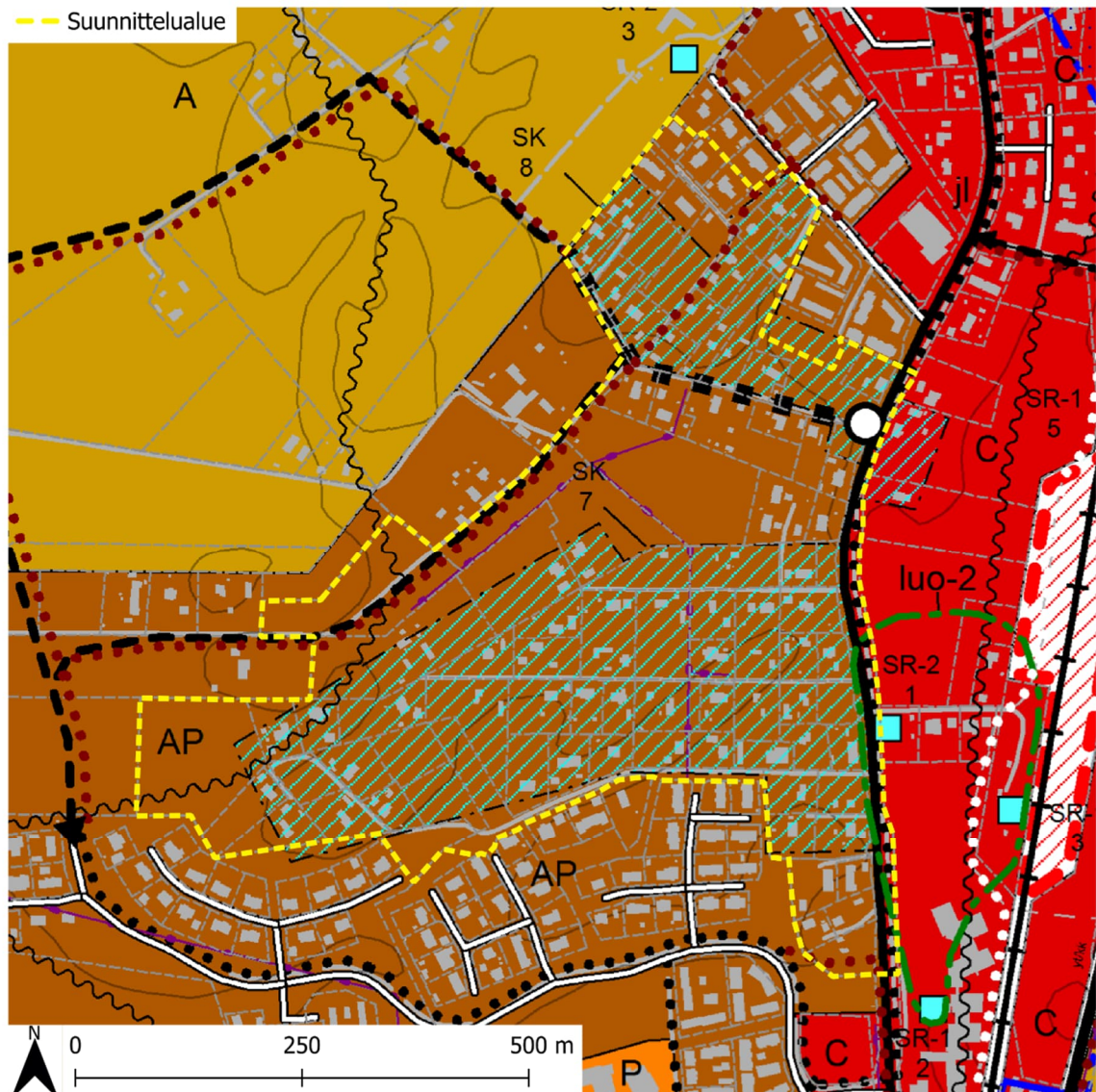
Lisätietoja maakuntakaavoituksesta Pohjois-Karjalan liiton sivulta: <https://pohjois-karjala.fi/maakuntakaava/>



Kuva 2. Ote Pohjois-Karjalan maakuntakaavayhdistelmästä, kaava-alueen sijainti punaisella.

3.1.3 Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa Lehmon osayleiskaava (lv 25.1.2024).



Kuva 3. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta ja kaava-alueen raja-
aus keltaisella.

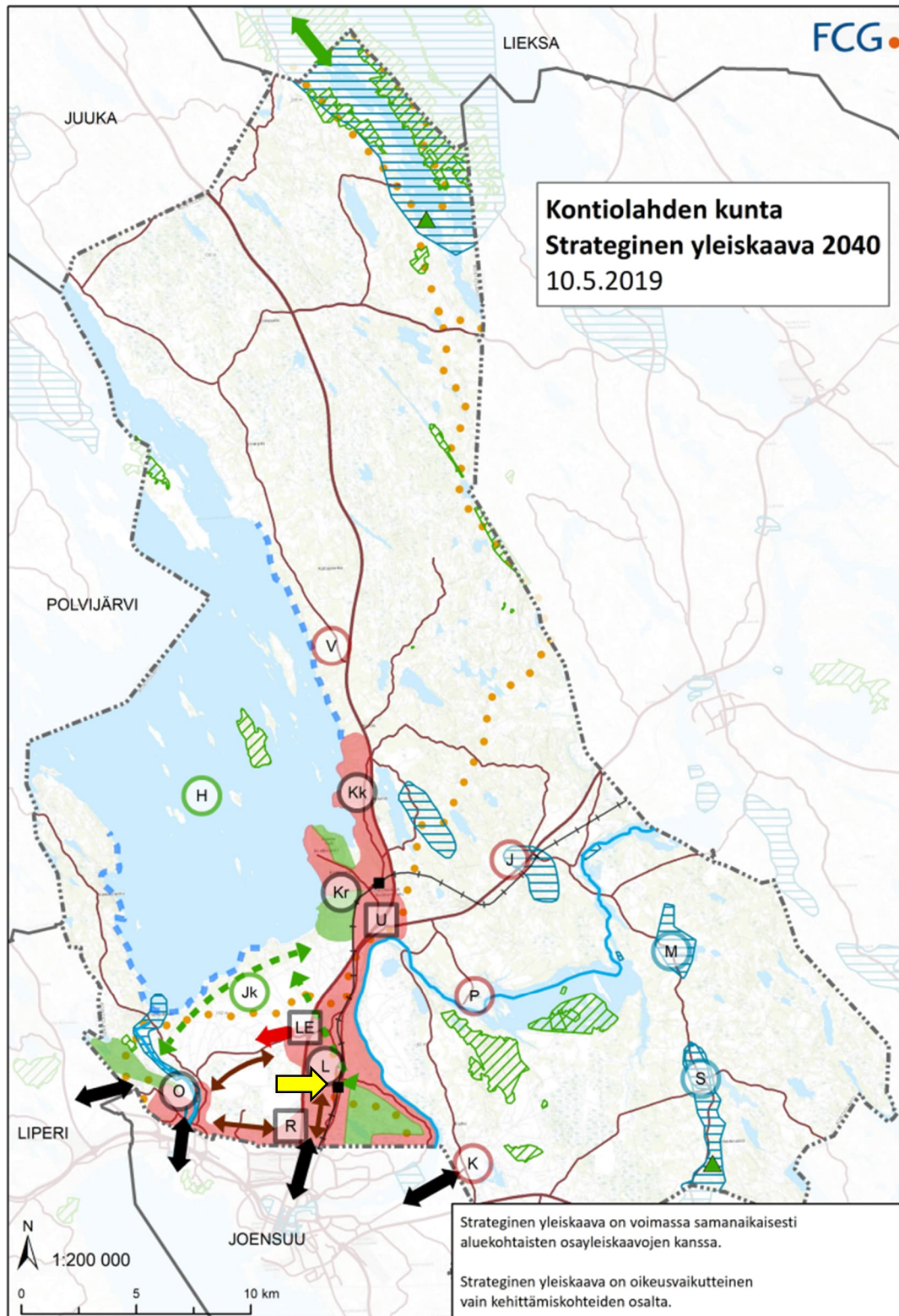
Lehmon osayleiskaavassa alueelle kohdistuu seuraavat merkinnät:

– PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE

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

- LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA MAHDOLLISESTI MERKITTÄVÄ ALUE
Alueella saattaa sijaita luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä elinympäristöjä ja eliölajeja. Alueen tarkempi raja- ja arvot tule tarkentaa tarkemman suunnittelun yhteydessä. Alueiden käyttöä suunniteltaessa ja toteutettaessa on otettava huomioon alueella olevien merkittävien arvojen säilyttämisedellytykset.
- MELUALUE
Alue, jolla vuoden 2040 ennusteen mukaisesti yöajan keskiäänitaso ylittää 45 dB ilman meluntorjuntatoimenpiteitä. Uusien asuinalueiden rakentamisessa tälle alueelle tulee huomioida meluntorjunta joko rakennusten sijoittelulla tai rakennettavien meluestein.
- KIERTOLIITTYMÄ
- YHDYSTIE/KOKOOJAKATU
- KEVYENLIIKENTEEN VÄYLÄ
- KEVYEN LIIKENTEEN YHTEYSTARVE
- OHJEELLINEN KYLÄTIE
- SÄHKÖJOHTO
- KYLÄKUVALLISESTI ARVOKAS VANHAN MAATILAN PIHAPIIRI TAI 1900-LUVUN ALUN TAI JÄLLEENRAKENNUSKAUDEN ASUINALUE (SK)
Kohteet ovat omaleimaisia ja niiden rakennusperinne arvokasta. Alueiden arvokasta rakennuskantaa ja yhtenäisiä katunäkymiä vaalitaan. Uudis- ja korjausrakentaminen tulee sopeuttaa kyläkuvaan ja rakennusperinteeseen. Ennen rakennusta tai sen ympäristöä merkittävästi muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen. Korjausrakentamisessa voidaan palauttaa rakennuksen alkuperäisiä piirteitä. (Kohteet 7. Juhola-Renssintien, Pajatien ja Lyhtytien varret sekä 8. Rapakkokuja ja Nevalantie)

Kontiolahdella on lisäksi koko kunnan kattava strateginen yleiskaava 2040, joka on voimassa samanaikaisesti aluekohtaisten osayleiskaavojen kanssa. Kaava on oikeusvaikutteinen vain kehittämiskohteiden osalta. Kaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 10.5.2019. Suunnittelualue sijoittuu strategisen yleiskaavan tiivistettävien taajamien alueelle:



Kuva 4. Ote Kontiolahden strategisen yleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu keltaisella nuolella.

Alueelle kohdistuu strategisen yleiskaavan merkinnät:

- Tiivistettävät taajamat

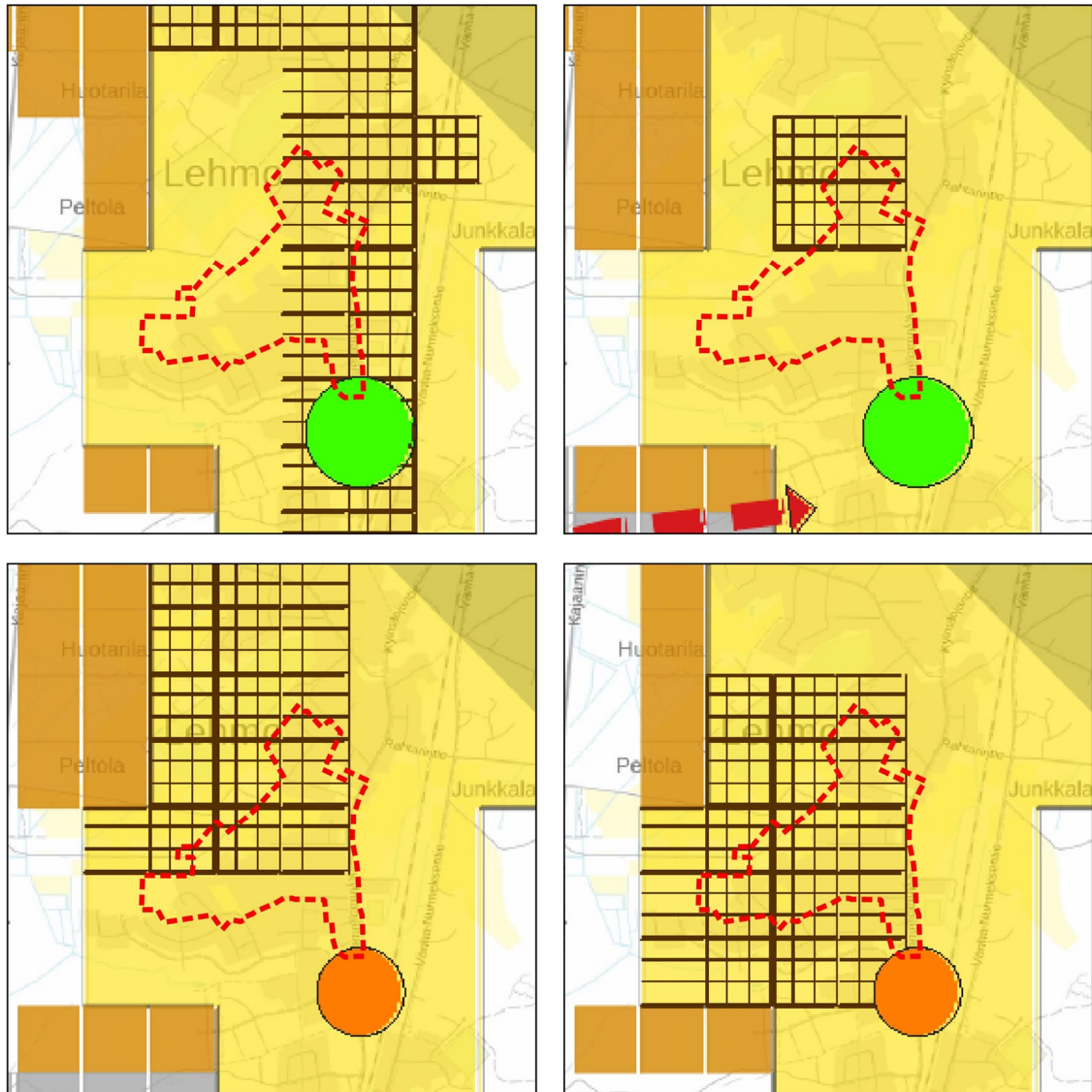
Aluetta täydennetään ja ympäristön laatua kohennetaan sekä edistetään toiminnallista monipuolisuutta. Alueella tavoitellaan hyvää saavutettavuutta sekä edistetään pyöräilyn ja joukkoliikenteen laatukäytävien muodostumista. Lähipalveluiden saavutettavuuteen kiinnitetään erityistä huomiota. Kunta hankkii alueelta raakamaan asemakaavoitusta varten.

- Liikenneyhteyksien kehittämistarve
- Nykyisen tieverkon keskeiset osat
- Lehmon keskusta

Lehmon keskustaa tiivistetään ja täydennysrakennetaan sekä kehitetään palveluiden osalta.

Joensuun seudun yleiskaava 2040 laatiminen on käynnistynyt. Joensuun, Kontiolahden, Liperin, Outokummun ja Polvijärven kuntien alueelle laaditaan AKL 46 §:n mukainen kuntien yhteinen yleiskaava. Kaava korvaa samalla alueella voimassa olevan Joensuun seudun yleiskaava 2020:n. Kaavan käynnistämisestä sekä kaavatyötä ohjaavasta sopimuksesta on kaikkien viiden kunnan kuntien valtuustojen toimesta tehty vuoden 2023 kesän ja syksyn aikana päätökset. Kaavan OAS-vaiheen yleisötilaisuus järjestettiin 21.2.2024. Kaava on edennyt tavoite- ja rakennemallivaiheeseen. Rakennemalliskenaarioita on neljä erilaista vaihtoehtoa ja ne kulkevat nimillä tasapainoinen yhdyskuntarakenne, tehokas täydennysrakentaminen, kehittyvä joukkoliikenne sekä laajenevat alakeskukset. Kaavatyötä ohjaavan toimielimen viimeisin kokous pidetty 10.09.2025. Joensuun seudun yleiskaavatoimikunta päätti asettaa rakennemalliskenaariot nähtäville sekä pyytää niistä tarpeelliset lausunnot.

Suunnittelualueelle kohdistuu kussakin skenaariossa vaihtelevalla painotuksella nykyistä yhdyskuntarakennetta (keltainen) sekä asumisen täydennysrakennusalueetta (ruskea ruuturasteri). Lisäksi suunnittelualueen eteläkärkeen ja sen ulkopuolelle kohdistuu vaihtelevasti vahvasti kehittyvä alakeskus (vihreä ympyrä) tai kehittyvä alakeskus (oranssi ympyrä).



Kuva 5. Otteet Joensuun seudun yleiskaava 2040 rakennemalliskenaarioista. Vasemmalla ylhäällä kehittyvä joukkoliikenne, oikealla ylhäällä laajenevat alakeskukset, vasemmalla alhaalla tasapainoinen yhdyskuntarakenne ja oikealla alhaalla tehokas täydennysrakentaminen.

3.1.4 Asemakaava

Kaavamuutos koskettaa pieniltä osin seuraavia asemakaavoja:

- Lehmon asemakaavan laajennus metsäpellon tilan alueelle (276 AK201201). Muutos koskee kortteleja 147(osa) ja 148 sekä lähivirkistysaluetta.

- Lehmon Peltolantien asemakaava (276 AK200502). Kontiolahden kunnanvaltuuston hyväksymä 30.5.2005 § 70. Muutos koskee korttelia 145 ja lähivirkistysaluetta.
- Asemakaavan muutos Lehmon eteläosassa, Lehmon Suutelan puukylä (276 AK201009). Kontiolahden kunnanvaltuuston hyväksymä 20.9.2010 § 56. Muutos koskee katu- ja lähivirkistysalueita.

Muilla osin suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Suunnittelualue rajautuu seuraaviin asemakaavoihin:

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa kahteen asemakaavaan:

- Lehmon asemakaavan laajennus metsäpellon tilan alueelle (276 AK201201). Kontiolahden kunnanvaltuuston hyväksymä 30.1.2012 § 7.
- Lehmon Peltolantien asemakaava (276 AK200502). Kontiolahden kunnanvaltuuston hyväksymä 30.5.2005 § 70.

Etelän puolella suunnittelualue rajautuu neljään asemakaavaan:

- Lehmon yhtenäiskoulun asemakaava ja asemakaavan muutos, korttelin 860 asemakaava (276 AK202203). Kunnanhallitus 28.2.2022 § 62.
- Asemakaavan muutos Lehmon eteläosassa, Lehmon Suutelan puukylä (276 AK201009). Kontiolahden kunnanvaltuuston hyväksymä 20.9.2010 § 56.
- Lehmon asemakaavan laajennus Juhola-Renssintien alueelle (276 AK201203). Kontiolahden kunnanvaltuuston hyväksymä 7.5.2012 § 25.
- Lehmon asemakaavan laajennus Mustolan tilalle (276 AK201204). Kontiolahden kunnanvaltuuston hyväksymä 11.6.2012 § 48.

3.2 Rakennuskielto

Kontiolahden tekninen lautakunta on kokouksessaan 23.4.2024 § 50 päättänyt asettaa Vanhan Lehmon asemakaavoitettavan alueen maankäyttö- ja rakennuslain (nyk. alueidenkäyttölaki) 53 §:n mukaisesti rakennuskieltoon, jonka tarkoituksena on varmistaa, että uusia rakennuksia tai rakennelmia ei rakenneta ennen asemakaavoituksen valmistumista. Rakennuskielto on voimassa enintään kaksi vuotta, mutta kunta voi tarvittaessa kaavoituksen keskeneneräisyyden vuoksi pidentää aikaa kaksi vuotta kerrallaan. Kunnan määräämä rakennuskielto kestää enintään kahdeksan vuotta. Rakennuskieltoa on jatkettu vuoden 2026 loppuun saakka teknisen lautakunnan kokouksessa 28.4.2026 57 §.

3.2.1 Rakennusjärjestys

Kontiolahden kunnanvaltuuston 22.4.2025 § 18 tekemä päätös koskien rakennusjärjestyksen hyväksymistä on saanut lainvoiman. Rakennusjärjestys on tullut voimaan 16.6.2025.

3.2.2 Pohjakartta

Pohjakartta täyttää sille Alueidenkäyttölain 54 a §:n mukaan asetetut vaatimukset.

3.2.3 Selvitykset

Asemakaavatyö tukeutuu Lehmon osayleiskaavan selvityksiin sekä muihin aluetta koskeviin selvityksiin, joita on listattu selostuksen alussa.

Mahdolliset muut asemakaavaa varten laadittavat lisäselvitykset tarkentuvat viranomaisyhteistyössä ja kaavatyön edetessä.

3.2.4 Muut suunnitelmat

Alueelle on laadittu kaavaluonnos vuonna 2016. Kaavaluonnos tehdään uudelleen.

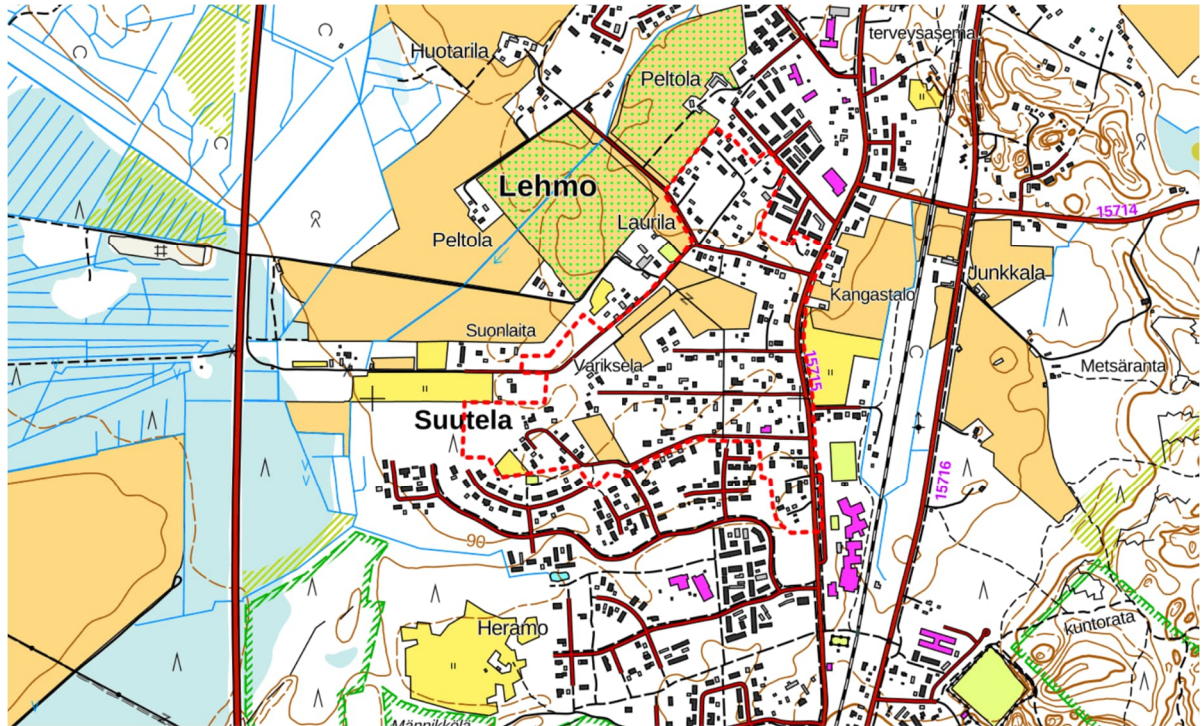
3.3 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.3.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Kontiolahdella, Lehmon kylässä. Kaava-alue sijaitsee eteläisessä Lehmassa, noin 6 km päässä Joensuun keskustasta pohjoiseen. Kontiolahden kirkonkylän keskustaajama sijaitsee noin 15 km etäisyydellä kaava-alueen pohjoispuolella. Alueen koko on noin 36 hehtaaria.

Alueella ei ole asemakaavaa, mutta se on rakennettu asemakaavamaisesti. Alueen liikennöinti on yksityisteiden varassa. Katualueet ovat kapeita ja alueen kuivatus perustuu avo-ojaverkostoihin. Alue on ollut uudisrakentamisen osalta rakennuskiellossa, koska alueelle ei ole voitu myöntää voimassa olevien säädösten mukaan rakennuslupia.

Maaperältään alue on vanhaa peltoaluetta.



Kuva 6. Ote maastokartasta (MML). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti punaisella.



Kuva 7 Ote ilmakuvasta (MML). Suunnittelualueen likimääräinen rajausta punaisella.

Suunnittelualue on pääosin rakennettua pientalovaltaista asuinalueita ja peltoaluetta. Asuinkortteleiden reunoilla on pieniä metsäaloja.

Suunnittelualueella sijaitsee paikallisesti merkittäviä rakennetun kulttuuriympäristön alueita. Juhola-Renssintien, Pajatien ja Lyhtytien sekä Rapakkokujan ja Nevalantien varret rakennuksineen ovat kulttuurihistoriallisesti merkittäviä jälleenrakennuskauden asuinalueita. Ne on huomioitu kyläkuvallisesti arvokkaina alueina Lehmon osayleiskaavassa.

3.3.2 Luonnonympäristö

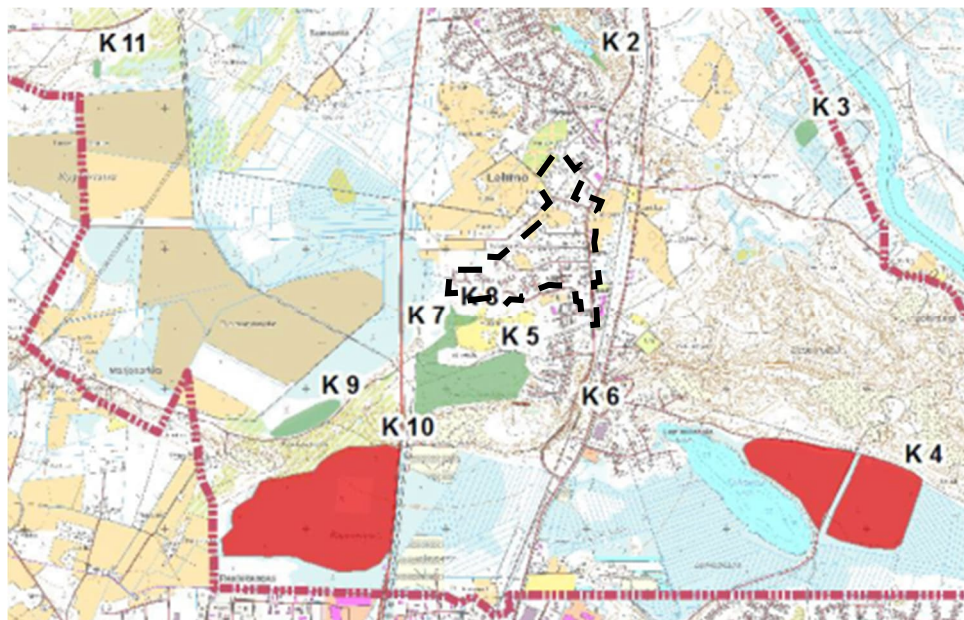
Suunnittelualueelle on osayleiskaavatyön yhteydessä laadittu luonto- ja maisemaselvitys (FCG, 29.11.2016) sekä linnustoselvitys (Ari Parviainen, 2010). Linnustoselvitystä on päivitetty 1/2019 voimassa olevan uhanalaisuusluokituksen ja julkisuuslain 24 §:n mukaiseksi. Lisäksi on laadittu lepakkoselvitys yhtenäiskoulun asemakaavatyöiden yhteydessä (FCG, 2020), joka ei suoranaisesti osu suunnittelualueelle, mutta antaa kuitenkin yleiskuvaa alueen lepakkolajistosta ja niiden yleisyydestä.

Kasvillisuus

Selvitysalue sijaitsee eteläborealisella kasvillisuusvyöhykkeellä, Järvi-Suomen kasvimaantieteellisellä alueella (2b). Selvitysalueella vallitsevat harjuympäristöt, joille tyypillisiä ovat kuivat mäntykankaat. Rinteenalusmetsät ovat paikoin kasvillisuudeltaan rehevämpiä ja puulaajisuhteiltaan muuta ympäristöä monimuotoisemmat. Metsäkasvillisuus on pääosin karua. Nuorten metsien ja taimikoiden osuus on huomattava.

Kaava-alueella ei sijaitse arvokkaita kaavassa huomioitavia kasvillisuuskohteita.

Kaava-alueen eteläpuolella sijaitsee luontoselvityksessä huomioitu kohde Heramon niitty ja haka, joka on maakunnallisesti ja seudullisesti arvokas luontokohde (perinnemaisema).



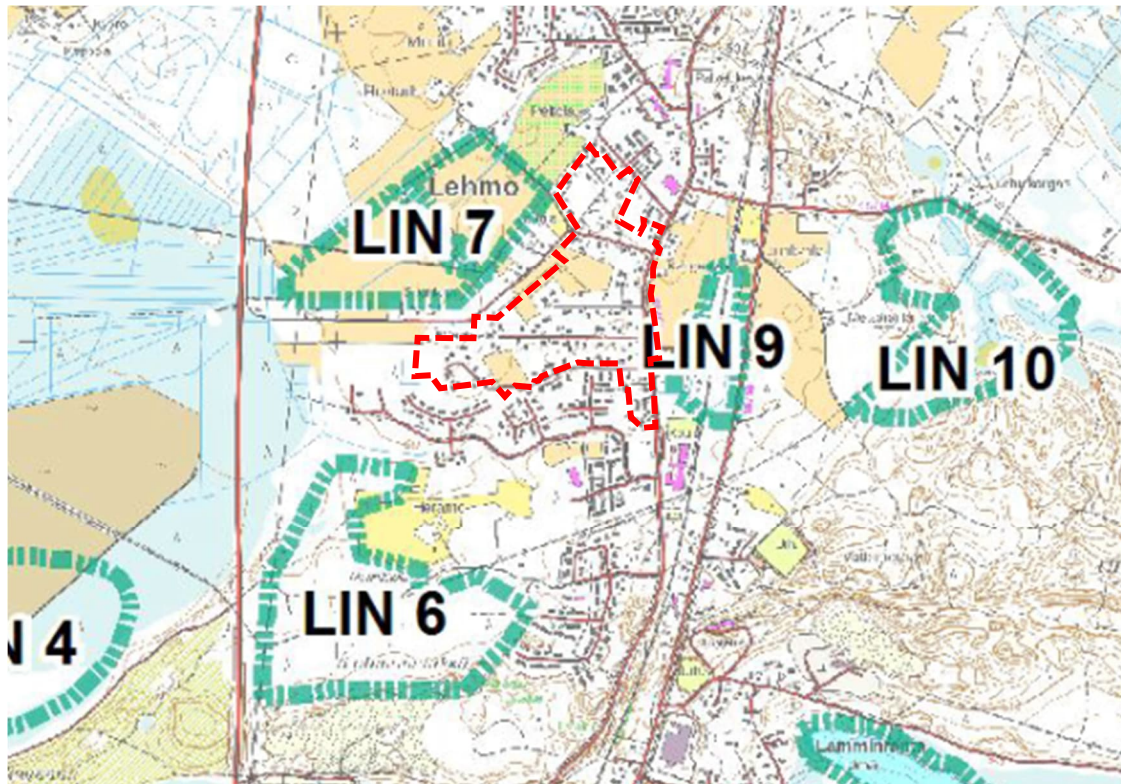
Kuva 8 Luontoselvityksen arvokkaat kasvillisuuskohteet vihreällä, ja arvokkaat eläimistökohteet punaisella rasterilla. Kaava-alueen raja on likimääräisesti kuvassa mustalla viivalla. Lähinnä kaava-aluetta sijaitsee kohde K8 Heramon niitty ja haka.

Eläinlajit

Linnusto

Linnustoselvitys perustuu 17.5. – 9.6.2010 seitsemänä aamuna ja yhtenä yönä tehtyihin maastokäynteihin. Joitakin havaintoja alueelta on saatu myös muilta havainnoitsijoilta.

Lehmon eteläosan pelloilla ja metsäsaarekkeilla, joita on myös tämän kaavan alueella, asustaa linnustoselvityksen mukaan pieni joukko lajeja, kuten pensastasku, kottarainen ja kaksi uhanalaista lajia. Pensastaskua pesii alueella muutamia pareja, kottaraisia ainakin kaksi paria ja varpusia esiintyy asutuksen liepeillä ja alueella sijaitsevalla hevostilalla. Peltoalueella pesii muutama yhden uhanalaisen lajin edustaja. Direktiivilajeista naurulokkeja käy kalalokkien ohella pelloilla ruokailemassa mutta lokit eivät pesi alueella, josta syystä naurulokkia ei ole sisällytetty selvityksen liitteinä olevien suojelullisesti merkittävien lajien taulukkoon. Muita alueella esiintyviä peltujen ja avomaiden lintuja edustavat mm. töyhtöhyppä, joita pesii ainakin 7 paria, pensaskerttu, vähälukuinen hemppo sekä yksi uhanalainen laji. Muuhun pesivään lajistoon kuuluvat esimerkiksi sepelkyyhky, räkättirastas, viitakerttunen, harakka, naakka sekä pikkuvarpunen monien yleisten varpuslintulajien lisäksi.



Kuva 9 Luontoselvityksessä linnuston kannalta tärkeäksi todettu LIN 7 -alue ei sijoitu asemakaavan suunnittelualueelle, mutta on huomioitavaa, että asemakaava-alueella sijaitsee

nykytilassa samankaltaisia peltoaloja ja metsäsaarekkeitä, joita LIN 7 -alueen linnut voivat suosia.

Nisäkkäät

Nisäkäslajisto on luontoselvityksen mukaan Lehmon ympäristössä Pohjois-Karjalan seudulle tyypillinen. Kontiolahden hirvikanta on vahva, lisäksi tavataan metsäkaurista. Kontiolahdella on runsas ilveskanta. Pienpedoista tyypillisiä ovat kärppä ja lumikko. Majava elää Kylmäojan alueella, jossa se on alkanut padota kapeaa uomaa. Tavallisia lajeja alueella ovat rusakko, metsäjänis, orava ja siili. Kaava-alueen eteläpuolelta Heramosta on tehty havainto liito-oravasta (Ympäristöhallinnon Eliölajit-tietojärjestelmä 7.7.2016).

Luontoselvityksessä ei ole todettu tämän asemakaavan alueella sijaitsevan liito-oraville soveltuvia elinympäristöjä.

Maisema

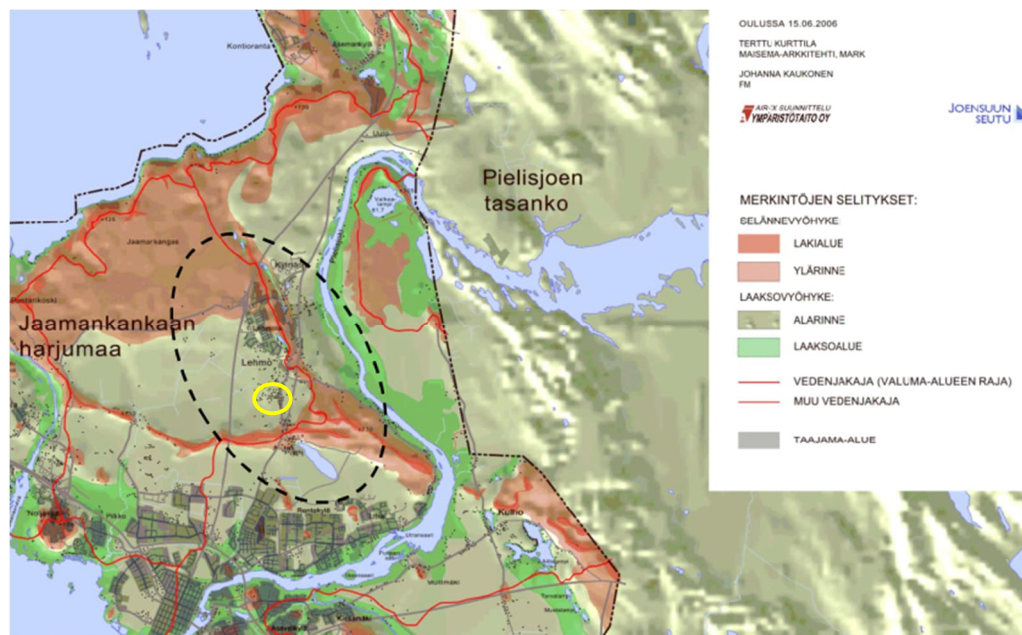
Alueelle on laadittu FCG:n toimesta luonto- ja maisemaselvitys (29.11.2016).

Lehmon alue sijaitsee karjalaisella liuskevyöhykkeellä. Maapeite on paksu eikä kalliopaljastumia juurikaan ole näkyvissä. Lehmon alueelle ulottuu sisemmän Salpausselän harjuse-länne, jonka jatkeena on Jaamankankaan reunamuodostuma reunavyöhykkeineen. Keski-Lehmon tasaiset peltoaukeat sijoittuvat viljaville hieta-, hiesu- ja savimaille.

Pinnanmuodoiltaan Lehmon alue on loivapiirteistä harjumaisemaa. Sulamisvesivirtojen muodostamat harjut ja reunavyöhykkeille syntyneet sorakankaat ja kuolleen jään kuopat, supat, muodostavat omaleimaisen luonnonympäristön. Harjuselänteet erottuvat ympäristöään korkeampina ja maastonmuodoiltaan vaihtelevina alueina. Soranotto on paikoin muuttanut alkuperäistä korkokuvaa.

Lehmon alue sijoittuu valtakunnallisessa maisemamaakuntajaossa itäisen Järvi-Suomen, Pohjois-Karjalan järvisuutuun, Jaamankankaan harjumaalle. Pinnanmuodoiltaan järvisuutu on suhteellisen tasaista, loivasti kumpuilevaa aluetta. Suhteellisen tasaisen seutua hallitsevia laajoja järvi-altaita (mm. Höytiäinen) ympäröivät II Salpausselän reunamuodostumaan liittyvät harjumuodostumat, joita ovat selänteet, harjukso, deltat sekä niihin liittyvät rantakerrostumat.

Lehmon keskusta sijaitsee maiseman solmukohtassa, jossa useat maiseman elementit kohtaavat: tasangon keskeltä nouseva harju kulkee alueen läpi kapeana ja jyrkkäpiirteisenä, harjun notkelmissa purot ja lammet muodostavat vahvoja paikallisia maisematiloja. Harjun lakialueet ja ylärinteet sekä vesistöjen rannat ovat maisemarakenteen kannalta tärkeimmät säilyttää rakentamiselta.



Kuva 10 Maisemarakennekartta (Air-Ix Suunnittelu ja Ympäristötaito Oy 2006). Mustalla katkoviivalla ympyröity Lehmon yleiskaava-alue. Tämän asemakaavan suunnittelualue on osoitettu kuvaan likimääräisesti keltaisella ympyrällä.

Kaava-alueen koillispuolella sijaitsee maakunnallisesti arvokkaita harjualueita.

Pohjavedet

Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee Utranharju 1 -pohjavesialue. Utranharju 1 on vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue. Utranharju 1-pohjavesialue kattaa Utranharjun alueen Kupluskylästä Pielisjoen rannalta Lehmolaan asti.

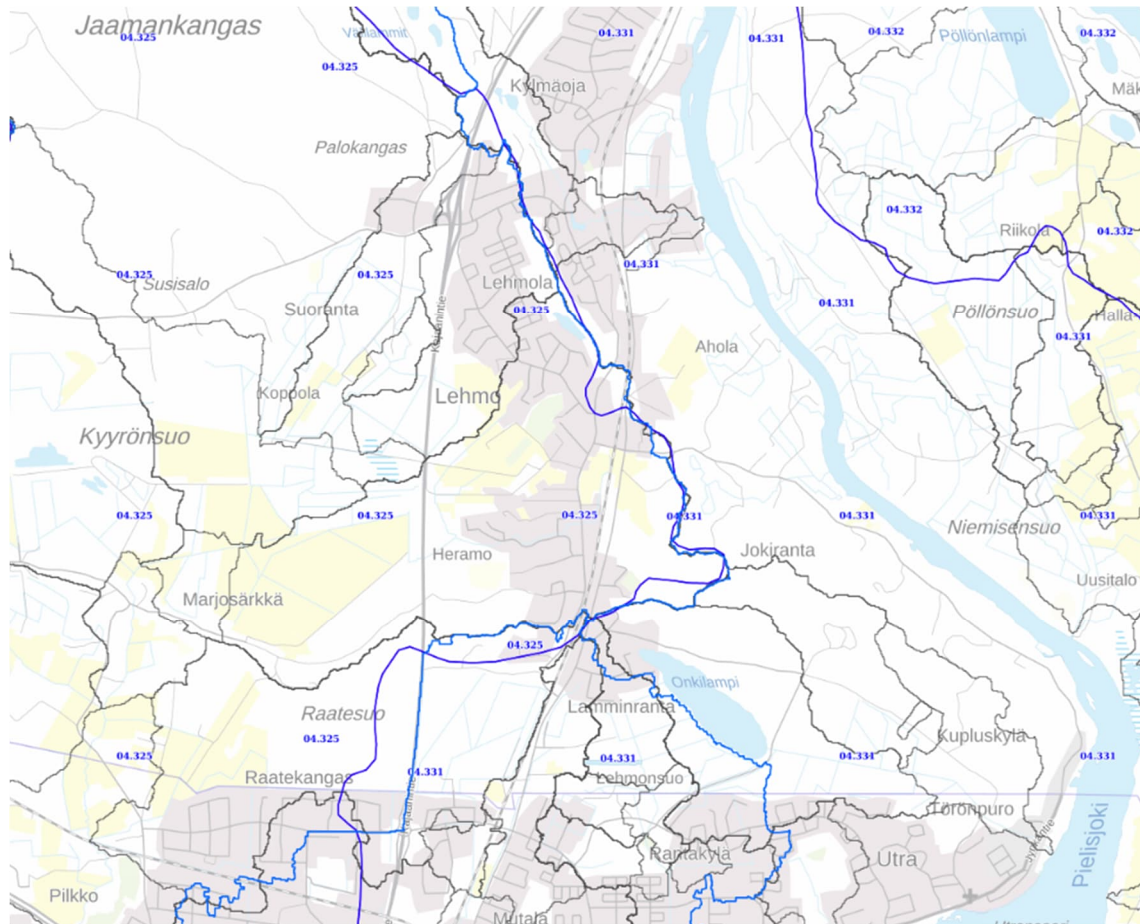
Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee pohjavesialue Jaamankangas. Jaamankangas on luokaltaan 1 E: Vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen.

Pintavedet

Suunnittelualue kuuluu Vuoksen (04) päävesistöön, Höytiäisen valuma-alueeseen (04.8) ja edelleen Siilaisenpuron valuma-alueeseen (04.325).

20.10.2026

P56342

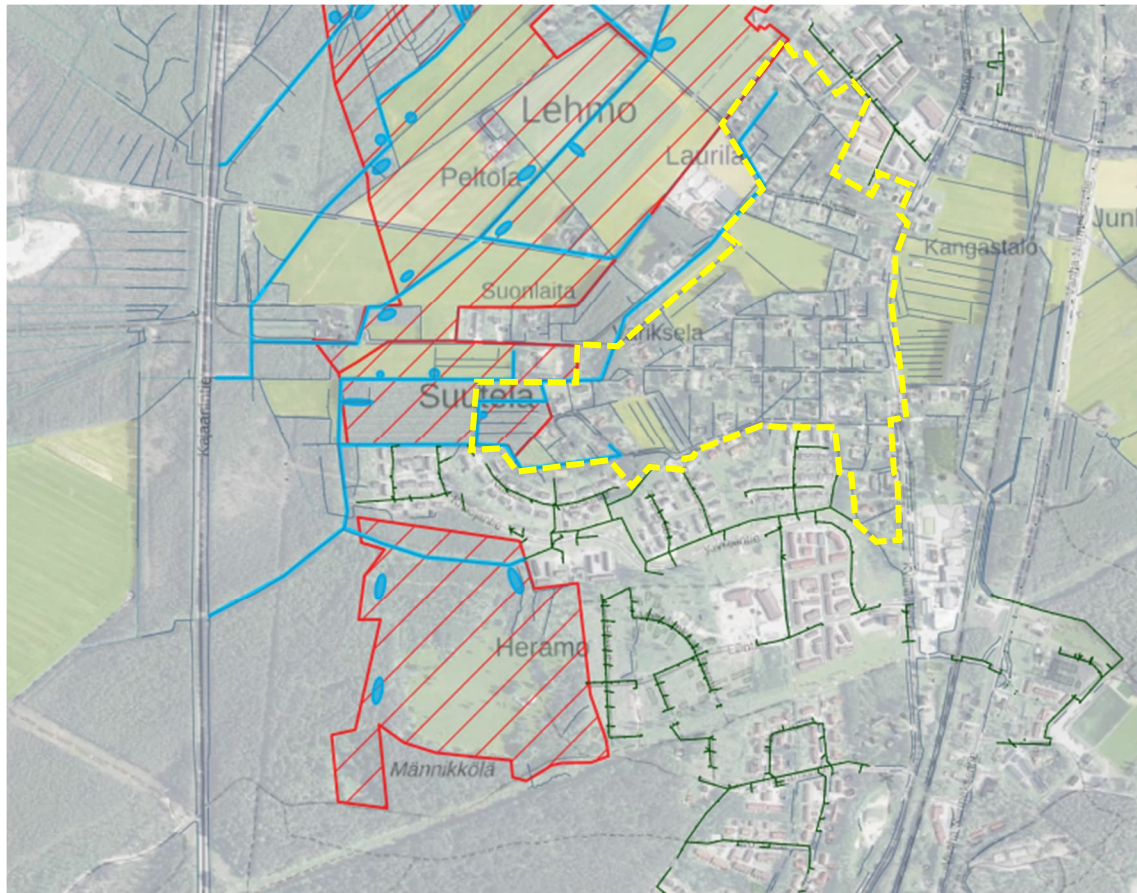


Kuva 11 Valuma-aluejako suunnittelualueen ympäristössä.

Lehmon kaavoituksen tueksi on laadittu Ramboll Finland Oy:n toimesta hulevesiselvitys (5.9.2024).

Selvityksessä todetaan, että Lehmon kaavoitettavilla alueilla on tarpeen viivyttää tontti- ja aluekohtaisesti hulevesiä. Selvityksessä todetaan, että asemakaavoitettavalla alueella voidaan osoittaa hulevesiä koskevia tilavaroja esimerkiksi seuraavin osa-aluemerkinnöin:

hule	Huleveden viivyttämiseksi varattu alueen osa.
hule-0	Viivytystilavuutta tulee järjestää tonteilla 1 m ³ / 100 m ² läpäisemätöntä pintaa.
hule-12	Rakennuslupa tulee sisältää hulevesien hallintasuunnitelma.
hule-9	Alue, jonka hulevedet käsitellään kiinteistökohtaisesti.



Kuva 13 Hulevesiselvityksessä esitetty kartta pääojista ja viivytysalueista (sinisellä). Punaisella rasterilla selvityksen laatimisessa käytetyt maankäytön muutosalueet. Suunnittelualueen raja on likimääräisesti keltaisella. Karttalähde: Ramboll Finland Oy.

Kaava-alueen maaperä on savisilttiä ja moreenia. Maaperältään alue on vanhaa peltoaluetta, joka luo osaltaan haasteita kuivatukseen. Tiealueiden ja tonttien kuivatus tulee huomioida tarkasti kaavasunnittelussa.

Alue ei sijaitse tulvariskialueella.

3.3.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on pääosin jälleenrakennuskauden asuinalueita ja niihin liittyviä kapeita tiealueita sekä peltolaikkuja. Alueella on tasaisesti myös myöhempien vuosikymmenten rakennuskantaa täydentämässä vanhaa sekä tuomassa alueelle kerroksellisuutta.

Alla on esitetty valokuvia suunnittelualueelta.



Kuva 14. Kuvakollaasi kaava-alueelta. Pihapiirit ovat suuria ja vehreitä, ja rakennukset pihkottavat kesäaikaan kasvillisuuden takaa sieltä täältä. (FCG 2026)



Kuva 15. Koivurivi ja rakentamista Lyhtytien varressa.

3.3.4 Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueelle on laadittu vuonna 2016 osayleiskaavatasoinen rakennetun kulttuuriympäristön selvitys (FCG). Kaava-alueelle sijoittuu selvityksen mukaan kaksi kyläkuvallisesti arvokasta jälleenrakennuskauden asuinaluetta (kohteet 22 ja 23), jotka on merkitty yleiskaavaan määräyksellä sk-2. Yksi selvityksessä suojeltavaksi ehdotettu (sr-1) rakennus tai rakennusryhmä (kohde 3), joka on sijoittunut kaava-alueen eteläosaan, on purettu vuonna 2025.

Näiden lisäksi kaava-alueen ulkopuolella, kaavarajan välittömässä läheisyydessä sijaitsevat kohteet 6 (Entinen kauppa Kylmäojantie 16), 10 (Heikkilän pientila Kylmäojantie 14), 11 (Laurilan maatila Ikkalantie 2), 12 (Iisakkilan maatila Nevalantie 16), ja 13 (Peltolan maatila Peltolantie 14), jotka on suositeltu osoitettavaksi yleiskaavassa merkinnällä sr-2.

Aluekohde 22, Juhola-Renssintien, Pajatien ja Lyhtytien varret, sk-2

Alue on rakenteeltaan ja rakennuskannaltaan varsin tyypillinen jälleenrakennuskauden väljä asuntotiloista koostuva alue, jota on myöhemmin täydennysrakennettu. Uudisrakennusten sijoittelu ja massoittelu poikkeaa jälleenrakennuskauden rakennuksista, mikä selvästi heikentää alueen edustavuutta. Edustavimmat kokonaisuudet löytyvät Lyhtytien ja Pajatien varsilta. Alueen alkuperäinen rakenne ja ilme ovat kuitenkin tunnistettavissa. Kanta-tila, josta tontit on lohkottu, on hävinnyt 2000-luvun vaihteen uudisrakentamisen myötä. Rakennusten alkuperäinen ulkoasu ja ominaispiirteet ovat vaihtelevassa määrin muuttuneet, mutta edelleen tunnistettavissa.

Kyläkuvaltaan alue on melko tavanomainen. Kyläkuvan kannalta olennaisinta on Kylmäojantien varren tyypilliset jälleenrakennuskauden pihapiirit tyypitaloineen ja piharakennuksineen.

Alue ja sen rakennuskanta ilmentää jälleenrakennuskauden aikaista asutustoimintaa ja alueen myöhempää tiivistymistä, kun elintason nousun myötä kotitarveviljelystä ja kotieläinten pidosta on ollut mahdollista luopua.

Kohde on arkkitehtonisilta, historiallisilta ja ympäristöarvoiltaan melko tavanomainen, mutta sen voi kuitenkin katsoa olevan paikallisesti merkittävä. Kohde suositellaan osoittamaan yleiskaavassa kyläkuvallisesti arvokkaana alueena (sk-2). Kohde on omaleimainen ja sen rakennusperinne on arvokasta. Alueen arvokasta jälleenrakennuskauden rakennuskantaa vaalitaan. Uudis- ja korjausrakentaminen tulee sopeuttaa kyläkuvaan ja rakennusperinteeseen. Mahdollisen uudisrakentamisen kohdealueella tai sen ympäristössä tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäisen kokonaisuuden, jonka vaiheet ovat kuitenkin luettavissa. Uudisrakennusten tulee sopeutua etenkin massoitteeltaan ja sijoittelultaan ympäristön rakennuksiin.

20.10.2026

P56342

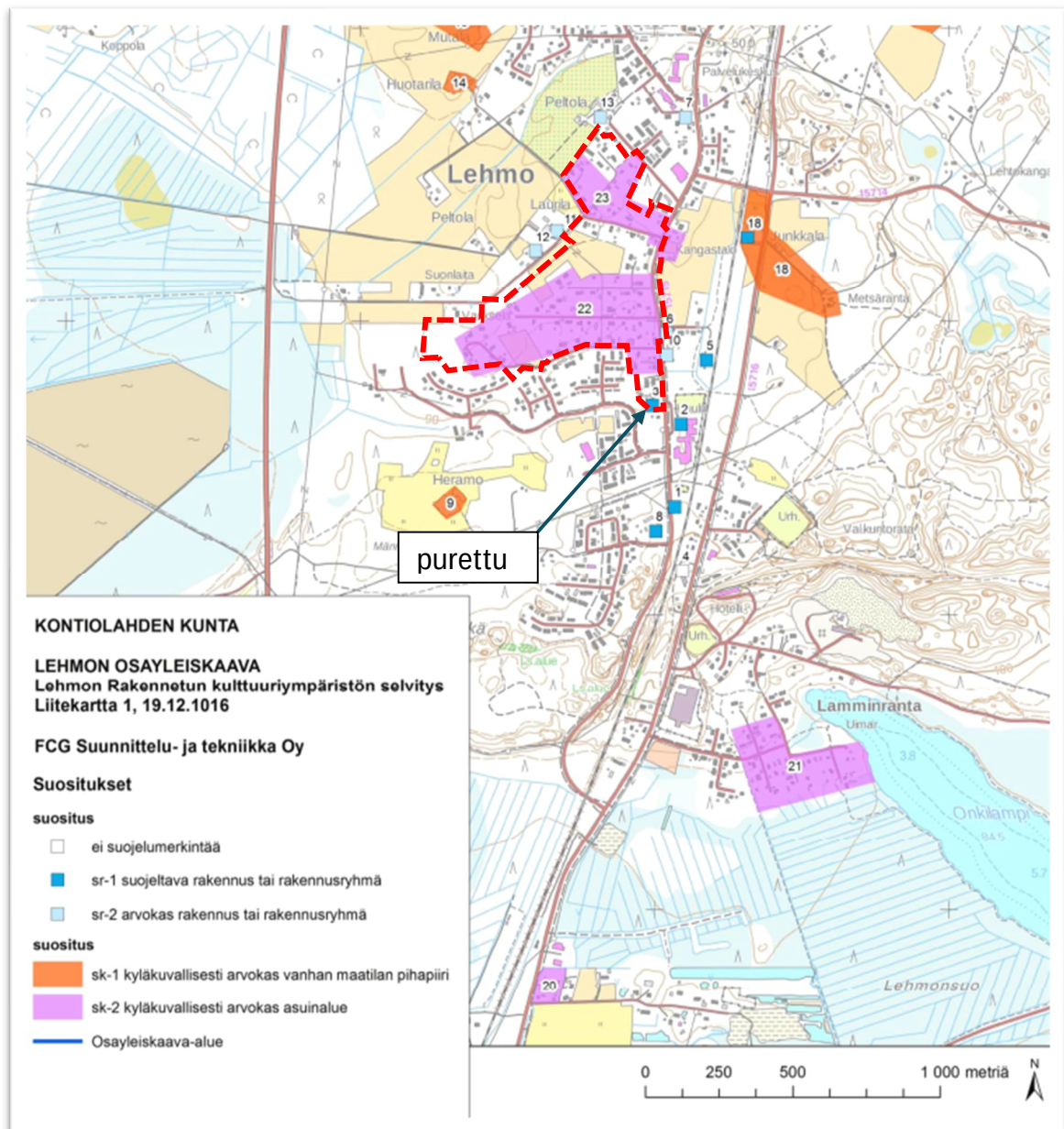
Aluekohde 23, Rapakkokuja ja Nevalantie, sk-2

Etenkin Rapakkokujan varsi on edustava jälleenrakennuskauden kokonaisuus rakenteeltaan ja rakennuskannaltaan. Kujan varren rakennukset ovat säilyttäneet yhtenäisen, lähes alkuperäistä vastaavan ilmeensä ollen tämän takia harvinainen kokonaisuus alueella.

Eheä katunäkymä on kyläkuvallisesti paikallisesti edustava. Kylmäojantien varren 1900-luvun alun rakennukset ovat kyläkuvallisesti tärkeitä. Myös entisellä postilla on kyläkuvallista merkitystä uudemman rakennuskannan seassa.

Alue ja sen rakennuskanta ilmentää edustavasti jälleenrakennuskauden aikaista asutustoimintaa ja kylän palveluiden kehitystä.

Kohde on arkkitehtonisilta, historiallisilta ja ympäristöarvoiltaan edustava ja paikallisesti merkittävä. Kohde suositellaan osoittamaan yleiskaavassa kyläkuvallisesti arvokkaana alueena (sk-2). Kohde on omaleimainen ja sen rakennusperinne on arvokasta. Alueen arvokasta jälleenrakennuskauden rakennuskantaa vaalitaan. Uudis- ja korjausrakentaminen tulee sopeuttaa kyläkuvaan ja rakennusperinteeseen. Mahdollisen uudisrakentamisen kohdealueella tai sen ympäristössä tulee muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäisen kokonaisuuden, jonka vaiheet ovat kuitenkin luettavissa. Uudisrakennusten tulee sopeutua etenkin massoitteeltaan ja sijoittelultaan ympäristön rakennuksiin.



Kuva 16 Suosituskartta Lehmon osayleiskaavan rakennetun kulttuuriympäristön selvityksestä. Lähde: FCG, 2016. Asemakaava-alueen raja osoitettu kuvaan likimääräisesti punaisella katkoviivalla.



Kuva 17 Ilmakuva kyläkuvallisesti arvokkaasta aluekohteesta nro 22, Juhola-Renssintien, Pajatien ja Lyhtytien varret. Kuva on otettu ennen kuin Juhola-Renssintien eteläpuoliset pellot on rakennettu 2000-luvulla. Kuvalähde: Bing Maps, Pictometry Bird's eye 2016. Lainattu 7.12.2016.



Kuva 18 Kuva kyläkuvallisesti arvokkaasta aluekohteesta nro 23, Rapakkokuja ja Nevalantie. Kuvasa Rapakkokujan varren rakennuskantaa. Tien toinen puoli on 1900-luvun lopussa metsitettyä entistä peltoa. Kuvalähde: FCG, 2016.

3.3.5 Arkeologinen kulttuuriperintö

Lehmon osayleiskaava-alueelle on tehty vuonna 2012 muinaisjäännösinventointi. Vanhan Lehmon asemakaava-alueella ei sijaitse muinaisjäännöskohteita.

3.3.6 Tekninen huolto

Alue on kunnallistekniikan piirissä.

3.3.7 Liikenne

Lehmon osayleiskaavaa varten on laadittu liikenneselvitys (FCG, 22.10.2023).

Kaava-alueen halki kulkee pohjois-eteläsuuntaisesti yhdystie 15715 (Kylmäojantie), jonka nopeusrajoitus 30 - 40 km/h ja liikennemäärä noin 2000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Muilta osin alueen liikenneverkko on lähinnä yksityisteistä koostuva.

Liikennöinti ja saavutettavuus, joukkoliikenne

Asemakaava-alue sijaitsee hyvin saavutettavalla sijainnilla Lehmon taajamassa. Alueen itäpuolella kulkevat pohjois-eteläsuuntainen Kylmäojantie ja Vanha Nurmeksentie. Joensuun rautatieasemalta Lehmoon on noin 7 km:n matka. Matkan Joensuun rautatieasemalta Lehmoon kulkee autolla noin 15 minuutissa ja linja-autolla noin 25 minuutissa. Kylmäojantien varrella on hyvin linja-autopysäkkejä.

Asemakaava-alueen sisäiset kulkuväylät ovat pääosin kapeita sorateitä. Tämä vaikeuttaa alueen saavutettavuutta ja liikennöintimukavuutta. Soratiet pölyävät ja ovat alttiita kelirikoille, ja kaksisuuntainen liikenne vaatii yleensä vähintään 2,5 metrin kaistaleveyden.

Kävely ja pyöräily

Kylmäojantien varrella kulkee pyöräilylle ja jalankululle tarkoitettu väylä. Asemakaava-alueella ei ole kevyen liikenteen väyliä. Kävely- ja pyöräilyväylien nykytilaa Lehmon taajaman ympäristössä on kuvattu tarkemmin Lehmon osayleiskaavan liikenneselvityksessä (22.10.2023, FCG Finnish Consulting Group Oy).

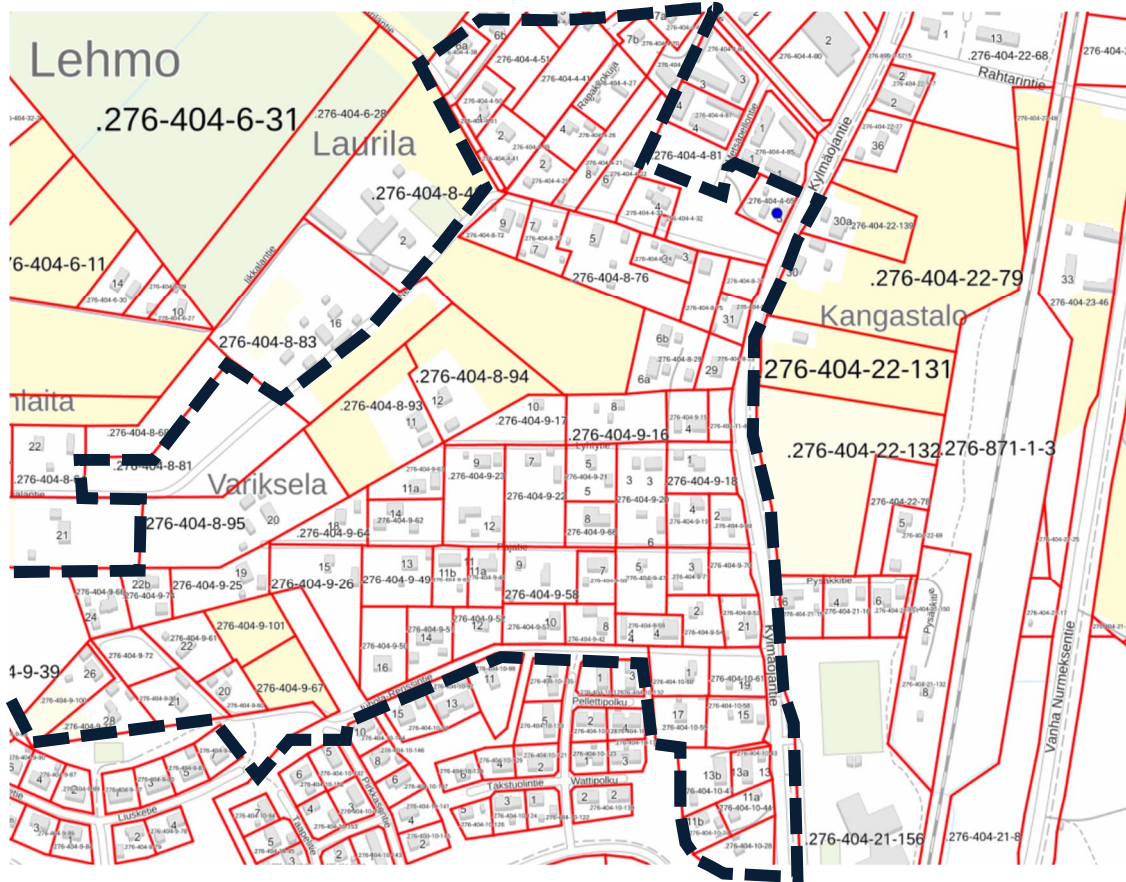
3.3.8 Ympäristöhäiriöt

Pilaantuneet maat

Kaava-alueen koillisnurkassa sijaitsevalla kiinteistöllä 276-404-4-65 sijaitsee MATTI-järjestelmään merkitty kohde. Kiinteistö on asuinkäytössä.

20.10.2026

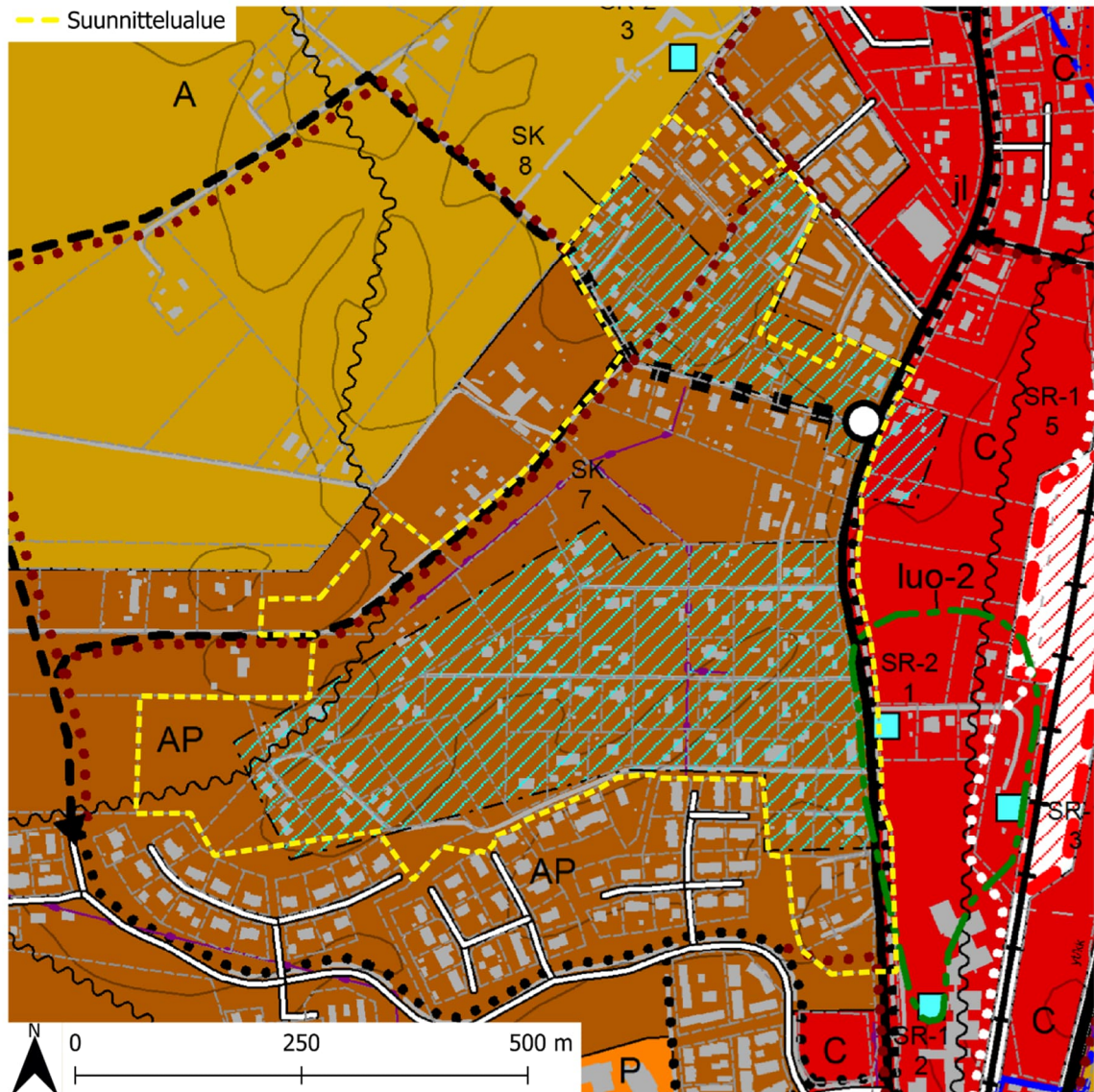
P56342



Kuva 19 Ote Ympäristöhallinnon Karpalo-karttapalvelusta. Kiinteistöllä 276-404-4-65 sijaitsee Maaperän tilan tietojärjestelmään merkitty kohde (MATTI), jolla nykyisin tai aikaisemmin harjoitetusta toiminnasta on saattanut päästä maaperään haitallisia aineita ja alueista, jotka on tutkittu tai kunnostettu.

Kohde on LVV:n mukaan (kohderaportti 26.5.2026) entinen Lehmon kauppa, Turunen. Kiinteistö on tutkittu vuonna 2007 SOILI-projektin kohteena. Kohteessa on aikoinaan ollut polttonesteiden jakeluasema, ja toiminta on loppunut. Kohteella ei ole LVV:n tietojen mukaan puhdistustarvetta.

Melu



Kuva 20. Ote voimassa olevasta yleiskaavasta ja kaava-alueen rajausta keltaisella. Suunnittelualue sijoittuu osaksi lännessä yleiskaavan melualueelle.

Lehmon osayleiskaava-alueelle on laadittu meluselvitys (FCG 2011). Meluselvityksessä tarkasteltiin Kontiolahden kunnan Lehmon osayleiskaavan melutilannetta. Meluselvityksessä oli mukana mm. alueen yleiset tiet (valtatie 6 ja maantie 15715) ja Lehmon taajaman halki kulkeva rautatie.

Meluselvityksen perusteella on rajattu osayleiskaavakartalle melualueet, joilla rakentaminen vaatii melunsuojauksen toimenpiteitä. Suunnittelualue sijoittuu länsiosassaan pieneltä osin

yleiskaavassa osoitetulle melualueelle (Kuva 20). Melualue on osoitettu mustalla aaltoviivalla yllä olevaan karttaan. Melualueen määräys yleiskaavassa on seuraavanlainen:



MELUALUE

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

3.3.9 Maanomistus

Kaava-alue on sekä yksityisessä että kunnan omistuksessa.

4 Suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alueen kehittämisessä on lähtökohtana pidetty voimassa olevan yleiskaavan tavoitteiden toteuttaminen ja asemakaavoittamattoman alueen saaminen mukaan kaavoituksen piiriin.

4.2 Osalliset

AKL 62 §:n mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisella on oikeus saada tieto kaavoituksen alkamisesta, osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja esittää kaavaluonnoksesta mielipiteensä. Kaavaehdotuksesta osallinen voi jättää kirjallisen muistutuksen.

Osallisia tässä hankkeessa ovat ainakin:

- | | |
|-------------------------|--|
| Maanomistajat, asukkaat | – suunnittelualueella ja lähialueilla asuvat ja työskentelevät ihmiset |
| | – maanomistajat |
| Viranomaiset | – Itä-Suomen elinvoimakeskus |
| | – Lupa- ja valvontavirasto |
| | – Pohjois-Karjalan maakuntaliitto |
| | – Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo |
| Kunnan hallintokunnat | |
| Muut yhteisöt | – Pohjois-Karjalan Sähkö Oy |
| | – Kontiolahden luonnonystävät ry |
| | – Lehmon kyläyhdistys |

4.3 Asemakaavan tavoitteet

Suunnittelun päätavoitteena on laatia asemakaava asemakaavoittamattomalle alueelle Lehmon osayleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Aiemmin valmistunut kaavaluonnos oli nähtävillä alkuvuodesta 2016. Luonnos laaditaan uudelleen.

Asemakaavoituksen tavoitteena on osoittaa aluevaraukset asumiselle, virkistykselle, katu-alueille, kävelylle ja pyöräilylle. Asemakaavalla huomioidaan alueen omaleimaisuus ja identiteetti. Tavoitteena on laatia kaavoituksen yhteydessä kunnallistekninen yleissuunnitelma.

4.4 Asemakaavan suhde yleiskaavaan, maakuntakaavaan ja valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Suunnittelualue on Lehmon osayleiskaavassa osoitettu pääosin pientalovaltaiseksi asunto-alueeksi, ja asemakaavaratkaisu toteuttaa tätä lähtökohtaa osoittamalla alueelle pääasiassa pientaloasumista sekä siihen liittyviä katu-, virkistys-, jalankulun ja pyöräilyn sekä teknisen huollon alueita. Yleiskaavan mukaiset luonnon monimuotoisuuden kannalta mahdollisesti merkittävät alueet, melualueet, liikenteelliset yhteystarpeet sekä kyläkuvallisesti arvokkaat alueet otetaan asemakaavassa huomioon kaavaratkaisun rajauksessa, aluevarauksissa ja kaavamääräyksissä. Asemakaava tukee myös Kontiolahden strategisen yleiskaavan tavoitetta tiivistää olemassa olevia taajamia, parantaa ympäristön laatua sekä edistää kestävästä liikkumisesta ja lähipalvelujen saavutettavuutta.

Maakuntakaavan näkökulmasta suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle, jolla yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheytymistä, taajamakuvan laatua, viherverkoston jatkuvuutta sekä kulttuuriympäristön ja luonnonympäristön arvojen säilymistä. Asemakaava toteuttaa näitä tavoitteita tukeutumalla olemassa olevaan taajamarakenteeseen, hyödyntämällä jo rakennettua ympäristöä ja kunnallisteknisiä verkostoja sekä sovittamalla täydennysrakentamisen alueen ominaispiirteisiin. Samalla ratkaisu mahdollistaa kävelyn ja pyöräilyn yhteyksien parantamisen sekä tukee maakuntakaavassa osoitetun joukkoliikenteen ja pyöräilyn kehittämiskäytävän tavoitteita alueen saavutettavuuden kannalta.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden osalta asemakaava edistää erityisesti toimivia yhdyskuntia ja kestävästä liikkumisesta, koska se ohjaa rakentamista olemassa olevan taajaman yhteyteen ja vahvistaa alueen sisäisiä jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä. Kaavaratkaisu tukee myös terveellisen ja turvallisen elinympäristön tavoitteita muun muassa liikenneturvallisuutta, melun huomioon ottamisella ja hulevesien hallintaa koskevien ratkaisujen kautta. Lisäksi kaavassa huomioidaan elinvoimaisen luonto- ja kulttuuriympäristön tavoitteet.

4.5 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

4.5.1 Käynnistäminen ja vireilletulo

Päätös alueen asemakaavoituksesta ja kaavaluonnoksen nähtävillä pidosta tehtiin Kontiolahden kunnan ympäristölautakunnassa 17.6.2015.

4.5.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Kaavan laatimisesta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedotetaan paikallislehdessä ja kunnan ilmoitustaululla. Lisäksi asiasta tiedotetaan Kontiolahden kunnan kotisivuilla <http://www.kontiolahti.fi/>.

Aineisto on nähtävillä kunnan kaavoitusyksikössä osoitteessa Keskuskatu 8 B, 81100 Kontiolahti, kunnan kotisivuilla www.kontiolahti.fi (Asuminen ja ympäristö → Kaavoitus → Nähtävillä olevat kaavat) sekä Lehmon ja kirkonkylän kirjastoissa niiden aukioloaikoina.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 6.3.-7.4.2026 ja sen jälkeen koko kaavaprosessin ajan. 12.3.2026 järjestettiin kaavoituksen vastaanottopäivä, johon sai tulla vapaasti keskustelemaan kunnan ja konsultin edustajien kanssa.

Kaavaluonnos oli nähtävillä 22.6.-20.8.2026. Nähtävillä olon aikana järjestettiin yleisötilaisuus 25.6.2026.

Kaavaehdotus nähtävillä __.__.–__.__.2026.

Täydennetään kaavaprosessin edetessä...

4.5.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavaprosessin eri vaiheissa pyydetään lausunnot viranomaisilta. Neuvotteluja järjestetään tarpeen mukaan.

Täydennetään kaavaprosessin edetessä...

4.6 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Kaavan luonnosvaiheessa laadittiin kaksi erillistä vaihtoehtoa (VE 1 ja VE 2). Eroavaisuudet koskivat Juhola-Renssintien aluetta kaavan eteläpuolella, muilta osin vaihtoehdot olivat identtiset. Rakennusoikeuden määrässä vaihtoehdoilla oli eroa 10 k-m² verran. Aluevaraus-ten pinta-alojen eroavaisuudet ovat merkitty taulukkoihin haalealla korotusvärillä.

Aluevaraus	Pinta-ala[ha]	Kerrosala[k-m ²]	Tehokkuus[e]
AO	23,8772	59693	0,25
AP	1,1567	2892	0,25
AR	1,5842	3961	0,25
ET	0,0141	0	0
EV	0,1455	0	0
Katu.	5,0908	0	0
VL	4,2349	0	0
jk/pp	0,1352	0	0
jk/pp/ajo	0,0752	0	0
Yhteensä	36,314	66545	0,18

Taulukko 1 Luonnosvaihtoehdon VE 1 mitoitus.

Aluevaraus	Pinta-ala[ha]	Kerrosala[k-m ²]	Tehokkuus[e]
AO	23,9129	59782	0,25
AP	1,1567	2892	0,25
AR	1,5842	3961	0,25
ET	0,0141	0	0
EV	0,1455	0	0
Katu.	4,8577	0	0
VL	4,1876	0	0
jk/pp	0,1703	0	0
jk/pp/ajo	0,285	0	0
Yhteensä	36,314	66635	0,18

Taulukko 2 Luonnosvaihtoehdon VE 2 mitoitus.

Vaihtoehdossa VE 1 mahdollistettiin autoliikenneyhteys Juhola-Renssintien ja Pirkkasentien välillä, mikä paransi katuverkon saavutettavuutta ja tarjosi osalle kiinteistöistä nykyistä suoremman yhteyden Kylmäojantien suuntaan. Ratkaisun arvioitiin lisäävän liikennettä jonkin verran Juhola-Renssintien alkuosalla, mutta vaikutusten Pirkkasentien liikennemääriin

20.10.2026

P56342

arvioitiin jäävän vähäisiksi. Kaavaluonnoksesta saaduissa mielipiteissä kritisoitiin vaihtoehtoa ja katsottiin sen aiheuttavan asumisviihtyisyyteen ja turvallisuuteen liittyviä ongelmia Pirkkasentiellä.

Vaihtoehdossa VE 2 autoliikennettä ei johdettu Pirkkasentille, vaan liikenne säilyi nykyistä enemmän alueen sisäisenä. Juhola-Renssintien loppupää osoitettiin jalankulun ja pyöräilyn väyläksi, jolla tontille ajo oli sallittu. Ratkaisun arvioitiin säilyttävän alueen nykyisiä ympäristöpiirteitä VE 1:tä paremmin, sillä katualueiden rakentamistarve oli vähäisempi ja olemassa olevaa puustoa sekä pensasaitoja voitiin säilyttää laajemmin.

Vaihtoehtojen vaikutusten arvioinnissa VE 1 painottui liikenneverkon toimivuuden ja saavutettavuuden parantamiseen, kun taas VE 2:ssa korostuivat nykyisen ympäristön, kasvillisuuden ja kylämäisen katutilan säilyminen. VE 2:n arvioitiin olevan liikenneturvallisuuden ja kunnossapidon näkökulmasta tavanomaista katuja järjestelyä haastavampi ratkaisu, mutta samalla sen katsottiin aiheuttavan vähemmän muutoksia alueen nykyiseen maisemaan ja katu ympäristöön.

Kaavan ehdotusvaiheessa päätettiin edetä pääosin vaihtoehdon VE2 mukaisesti, joskin katu osoitetaan katualueena loppuun saakka ja vanhalle Juhola-Renssintien osalle jää jalankulku- ja pyöräilyväylä, jolla tontille ajo on sallittu.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavaratkaisu pohjautuu voimassa olevan yleiskaavan ratkaisuihin, alueen toteutuneeseen tilanteeseen sekä kaavaprosessin aikana vuorovaikutuksessa alueen toimijoiden kanssa saatuihin kehittämistarpeisiin.

Asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuu osa kortteleista 144, 146, 147 ja 832 sekä korttelit 843-854, katu-, lähivirkistys- ja suojaviheralueita.

5.2 Mitoitus

Asemakaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 36 ha. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä noin 66 700 k-m². Aluevaraukset, niiden pinta-alat, rakennusoikeus ja tehokkuusluvut ilmenevät oheisesta taulukosta.

Aluevaraus	Pinta-ala[ha]	Kerrosala[k-m ²]	Tehokkuus[e]
AO-2	23,9518	59 880	0,25
AP	1,1513	2 878	0,25
AP-2	0,0068	19	0,28
AR	1,5842	3 961	0,25
EV	0,1123	0	0
katu	5,2074	0	0
VL	4,0921	0	0
jk/pp	0,0683	0	0
jk/pp/ajo	0,1465	0	0
Yhteensä	36,3208	66635	0,18

Uusia / ennestään rakentamattomia AO-2-tontteja muodostuu kaavalla 34 kpl ja AR-tontteja 4 kpl. 2,3 asukkaan¹ keskimääräisellä asutokunnalla tämä tarkoittaa AO-2-tonteille

¹ Laskettu jakamalla Kontiolahden väkiluku asutokuntien lukumäärällä vuoden 2025 tilastokeskuksen tiedoista.

noin 80 uutta asukasta ja 50 k-m² / asukas AR-tonteille noin 80 uutta asukasta. Yhteensä asukasmäärän lisäys olisi siis noin 160 asukasta.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AP Asuinpientalojen alue.

Kortteleihin 845 (17), 846 (4, 6), 853 (8) on osoitettu AP-alue toteutuneen tilanteen mukaisesti. Suurin sallittu kerroslukumäärä on 1 ½ kerrosta. Rakennusoikeutta on merkitty tehokkuusluvulla e=0,25.

AP-2 Asuinpientalojen alue, jolle voidaan rakentaa enintään 2-asuntoisia kytkettyjä tai erillisiä pientaloja.

Korttelin 832 tontin 1 pohjoisnurkka Juhola-Renssintien etelärajalla on osoitettu AP-2-alueena nykytilanteen mukaisesti. Suurin sallittu kerroslukumäärä on 1 ½ kerrosta. Rakennusoikeutta on merkitty voimassa olevan kaavan mukaisesti tehokkuusluvulla e=0,28. Kiinteistön maakellari sijaitsee AP-2-alueella.

AR Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten alue

Nevalantien ja Oivantien risteykseen kortteleihin 849 (1-2) ja 852 (1-2) on osoitettu uutta rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AR) aluetta. Suurin sallittu kerroslukumäärä on 1 ½ kerrosta. Rakennusoikeutta on merkitty tehokkuusluvulla e=0,25.

AO-2 Erillispientalojen alue. Kullekin tontille saa rakentaa vain yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen.

Erillispientalojen alueiksi on osoitettu toteutuneet yhden asuinrakennuksen kiinteistöt sekä iso osa uusista rakennettavista tonteista. Suurin osa rakennuspaikoista on olemassa olevia. Alueita on kortteleissa 144 (4-6), 145, 146 (4-12), 147 (2), 843, 844, 845 (1-16, 18-22), 846 (1-3, 5, 7, 8), 847, 848, 849 (3-23), 850, 851, ja 853 (1-7, 9-11).

Uusia yhden asunnon rakennuspaikkoja on osoitettu kortteleihin 145 (3-6), 843 (1, 3), 844 (2, 4-6), 845 (1, 10, 18, 20-22), 847 (1), 848 (1-7), 849 (4, 7-10, 17), 850 (1), 851 (1-4), ja 853 (9).

Rakennetuilla ja uusilla rakennuspaikoilla suurin sallittu kerroslukumäärä on 1 ½ kerrosta. Rakennusoikeutta on merkitty tehokkuusluvulla e=0,25.

5.3.2 Muut alueet

VL Lähivirkistysalue

Korttelin 144 ja 145 välinen voimassa olevan kaavan mukainen lähivirkistysalue on muutettu kaduksi. Nevalantien varrella oleva toteuttamaton kortteli 148 on poistettu ja muutettu VL-alueeksi.

EV Suojaviheralue.

Merkintä on osoitettu Kylmäojantien ja Nevalantien risteyksen ympärille liikenneympyrää varten.

5.3.3 Kulttuuriympäristöt

Kyläkuvallisesti arvokkaat jälleenrakennuskauden asuinalueet on osoitettu /s-merkinnällä, eli aluemerkinällä, jolla ympäristö säilytetään. Uudisrakentamiseen on annettu ohjeistuksia mm. rakentamisen sovittamisesta ympäristöönsä, julkisivumateriaaleista ja -väreistä sekä kattoon liittyvistä ratkaisuksista (kattomuoto, materiaali ja väri).

5.3.4 Katualueet

Katualueiden rajauksia ja linjauksia on tarkennettu tulevia tarpeita ennakoiden. Kaavan tavoitteena on säilyttää ja vahvistaa Vanhan Lehmon kylämäistä identiteettiä. Katujen rakentamisessa pyritään parantamaan liikennöitävyyttä ja teknistä toimivuutta, mutta ratkaisut sovitetaan alueen nykyiseen mittakaavaan ja ilmeeseen siten, että kylämäinen ympäristö säilyy.

Asemakaavassa Nevalantie ja Huotarilantie mahdollistetaan toteutettavan kyläteinä. Kylätien suunnitelma esitetään tarkemmin osana kaavan ehdotusvaiheessa laadittavaa kunnallistekniikan yleissuunnitelmaa.

5.3.5 Kunnallistekniikka

Suunnittelualueella ennestään olevat ja sinne sijoittuvat uudet vesi- ja viemäriinjat suunnitellaan siirrettäviksi katualueille kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa kaavan ehdotusvaiheessa.

Yleismääräysten mukaisesti VL-alueille saa sijoittaa puistomuuntamoita, kunnallisteknisiä johtoja ym. teknisiä laitteita. Näiltä osin kaikkia olevia kunnallistekniikan verkostoja ei ole osoitettu kaavakartalle johto- ym. varauksilla.

Hulevesien käsittelystä on kaavassa annettu yleismääräyksiä sekä rakentamisen aikana että sen jälkeen. Rakennuslupavaiheessa edellytetään selvitys hulevesien järjestämisestä sekä suunnitelma rakennusaikaisista toimenpiteistä.

5.3.6 Palvelut

Kaavassa ei osoiteta uusia palveluja, vaan tukeudutaan ympäristön palvelutarjontaan.

5.3.7 Ympäristöhäiriöt

Kaavassa on huomioitu alue, jolla vuoden 2040 ennusteen mukaisesti yöajan keskiäänitaso ylittää 45 dB ilman meluntorjuntatoimenpiteitä. Alueella tulee huomioida meluntorjunta joko rakennusten sijoittelulla tai rakennettavin meluestein, siten ettei ylitetä voimassa olevan lainsäädännön ja ohjeistuksen mukaisia melutasoja.

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Täydellinen lista kaavamerkinnoista ja määräyksistä on esitetty kaavakartan yhteydessä. Kaavamerkinnot ovat Ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden sekä Kontiolahden uusimpien asemakaavoissa käytettyjen määräysten mukaisia.

5.5 Nimistö

Kaavassa esitetty nimistö on pääosin käytössä olevaa. Uudet nimet päivitetään kaavan ehdotusvaiheessa.

6 Vaikutusten arviointi

6.1 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja maankäyttöön

Vaikutukset kohdistuvat olemassa olevaan taajamarakenteeseen, minkä vuoksi vaikutukset yhdyskuntarakenteen tasolla ovat vähäisiä, vaikka paikallisesti täydennysrakentamisen määrä on merkittävä. Kaava tukee olemassa olevan rakenteen säilymistä ja mahdollistaa alueen hallitun täydennysrakentamisen. Ratkaisu eheyttää yhdyskuntarakennetta hyödyntämällä olemassa olevaa infrastruktuuria ja palveluverkkoa.

6.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan

Kaavaratkaisu tukeutuu toteutuneeseen tilanteeseen eheyttäen ja tiivistäen sitä.

Kaavaratkaisulla on vaikutuksia kaupunki-/kyläkuvaan erityisesti katu ympäristön luonteen muutoksen kautta. Nykytilanteessa aluetta luonnehtivat kapeat hiekkatiet, joita reunustavat pensasaidat ja puusto, luoden pienimittakaavaisen ja vihreän kylämäisen ympäristön. Kaavan toteutuessa kadut muuttuvat rakenteeltaan ja ilmeeltään merkittävästi, kun ne rakennetaan uudelleen ja päällystetään. Katujen mahdollinen leventäminen muuttaa katutilan mittakaavaa ja avoimuutta, mikä vaikuttaa alueen nykyiseen maisemalliseen ja kaupunkikuvalliseen ilmeeseen. Tätä vaikutusta pyritään minimoimaan huomioimalla katutilan nykyinen luonne kunnallistekniikan suunnittelussa.

Katujen rakentamistoimenpiteet tulevat edellyttämään paikoin olemassa olevan kasvillisuuden poistamista, minkä seurauksena katu ympäristön vihreys ja rajautuneisuus voivat osin väliaikaisesti heikentyä. Erityisesti pensasaidat ja reunapuusto vähentyvät väliaikaisesti, mikä tekee katutilasta hetkellisesti nykyistä avoimemman ja teknisemmän ilmeeltään. Toisaalta katujen parantaminen ja jäsentäminen lisäävät ympäristön viimeisteltyä ja suunnitelmallista ilmettä sekä parantavat alueen yleistä laatutasoa. Uusi katupuusto ja -kasvillisuus kasvavat ajan myötä takaisin. Vaikutukset kaupunkikuvaan ovat siten kaksijakoiset: alueen nykyisiä, epävirallisia ja kylämäisiä piirteitä vähenee, mutta tilalle muodostuu selkeämpi ja hoidettu katu ympäristö.

Yksittäisten uudisrakennusten toteuttaminen olemassa olevan rakennuskannan sekaan vaikuttaa rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan pääosin paikallisesti. Kaavassa annetuilla määräyksillä ohjataan täydennysrakentamista sopeutumaan alueen mittakaavaan, rakennustapaan ja kaupunkikuvaan, mikä vähentää uudisrakentamisesta aiheutuvaa visuaalista ja rakenteellista muutosta. Tämän seurauksena uudet rakennukset täydentävät olemassa olevaa rakennetta luontevasti ja tukevat alueen ominaispiirteiden säilymistä.

Uudisrakentaminen tuo alueelle ajallista kerroksellisuutta, mutta ohjauksen ansiosta erot vanhaan rakennuskantaan pysyvät hallittuina. Rakentaminen voi paikallisesti lisätä kaupunkikuvan vaihtelua, mutta ei pääsääntöisesti heikennä alueen yhtenäistä ilmettä. Täydennysrakentaminen voi jopa parantaa alueen jäsentymistä tietyissä rakentumattomissa kohdissa.

Kokonaisuutena vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan ovat vähäisiä ja pääosin myönteisiä, kun uudisrakentaminen tapahtuu kaavan ohjauksessa ja olemassa olevaan ympäristöön sopeutuen. Kaavan toteutuminen ei edellytä rakennusten purkamista, eikä siten vaaranna kulttuuriarvojen tai rakennetun kulttuuriympäristön säilymistä.

6.3 Vaikutukset liikenteeseen ja tekniseen huoltoon

Liikenteelliset vaikutukset kohdistuvat erityisesti alueen katuverkon asemaan ja laatuun sekä kevyen liikenteen olosuhteisiin. Kaavan toteutuessa nykyiset yksityistiet muuttuvat asemakaavoitetuiksi ja kunnan hallinnoimiksi kaduiksi. Muutos parantaa katuverkon palvelutasoa, sillä kadut rakennetaan pääosin uudelleen ja päällystetään. Rakentamisen yhteydessä uusitaan myös kunnallisteknisiä verkostoja, jotka siirtyvät pääosin kiinteistöiltä katualueille. Katujen ja muun kunnallistekniikan toteuttamista ohjaa kaavan ehdotusvaiheessa laadittu kunnallistekniikan yleissuunnitelma. Jatkossa katujen kunnossapito siirtyy kunnan vastuulle, mikä parantaa hoidon laatua ja varmistaa mm. talvikunnossapidon, kuten auraimisen, säännöllisyyden.

Katuverkon ja ajoyhteyksien muutoksia tapahtuu alueen pohjoisosassa Rapakkokujan osalta, sekä Juhola-Renssintiellä. Rapakkokujan autoliikenteen siirtyessä kiertämään kaava-alueen ulkopuolelta Peltolantien kautta rauhoittuu Nevalantien kurvissa sijainnut Huotari-lantien ja Rapakkokujan risteys. Erityisesti Rapakkokujan ja Nevalantien välinen käänös on ollut jyrkkä ja siinä on ollut huono näkyvyys. Muutos lisää Peltolantiellä liikennettä vähäisesti.

Juhola-Renssintien länsipäässä kadun linjausta muutetaan siten, että uusi katuosuus sijoittuu rakentamattomalle niittyalueelle. Nykyinen Juhola-Renssintien linjaus säilyy jalankulun ja pyöräilyn yhteytenä, jolla tontille ajo on sallittu. Ratkaisu mahdollistaa riittävän leveän katualueen sekä kadun asianmukaisen rakentamisen, huollon ja kunnossapidon. Nykyisen linjauksen toteuttaminen katuna olisi haastavaa, koska rakennukset sijaitsevat paikoin hyvin lähellä nykyistä hiekkatietä.

Kaavan mahdollistama noin 160 uuden asukkaan lisäys kasvattaa alueen liikennemääriä nykytilanteeseen verrattuna. Arvioitu liikennetuotos asukasmäärällä on noin 200-250

ajoneuvoa vuorokaudessa.² Liikenteen kasvu kohdistuu voimakkaimmin Nevalantielle, jonka varrelle sijoittuu suurin osa uudesta asuinrakentamisesta. Nevalantielle on suunniteltu kylätie, jolla nopeusrajoitus pieni ja autoilijan velvollisuus on väistää kävelijöitä ja pyöräilijöitä. Liikenne lisääntyy myös Juhola-Renssintiellä ja vähäisemmässä määrin Rapakkokujalla. Lyhtytien ja Pajatien varsille osoitetut uudet tontit ovat yksittäisiä, joten niiden vaikutus katujen liikennemääriin jää vähäiseksi. Kokonaisuutena liikenteen lisääntyminen on kuitenkin paikallista, jakautuu useille kaduille ja on luonteeltaan vähäistä.

Kaava mahdollistaa myös jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien kehittämisen, mikä parantaa liikkumisen turvallisuutta ja sujuvuutta alueella. Luonnosvaiheen jälkeen reittien määrää on vähennetty saadun palautteen perusteella. Kaavassa on kuitenkin säilytetty Lehmon osayleiskaavan laajempimittaista toteuttamista tukevat yhteydet Nevalantien ja Juhola-Renssintien sekä Oivantien ja Lyhtytien välille. Lisäksi Kylmäojantien katualueelle on varattu tilaa sen länsipuolelle myöhemmässä vaiheessa toteutettavaa jalankulun ja pyöräilyn väylää varten.

6.4 Vaikutukset virkistykseen ja viheralueisiin

Kaavaratkaisulla on vaikutuksia virkistykseen ja viheralueisiin erityisesti alueiden jäsentymisen ja saavutettavuuden muutosten kautta. Osa nykyisistä jäsentymättömistä viheralueista osoitetaan omakotitonteiksi, mikä vähentää vapaasti käytettävissä olevien viheralueiden määrää paikallisesti. Nämä alueet ovat kuitenkin olleet luonteeltaan hajanaisia eikä niiden virkistyskäyttö ole ollut selkeästi ohjattua tai saavutettavaa.

Samanaikaisesti kaavassa osoitetaan uusia lähivirkistysalueita, mikä parantaa viheralueiden suunnitelmallisuutta ja käytettävyyttä. Lähivirkistysalueet tarjoavat nykyistä selkeämmät puitteet ulkoilulle ja oleskelulle sekä tukevat alueen viihtyisyyttä. Katujen ja virkistysalueiden väliin osoitetut kevyen liikenteen reitit muodostavat yhtenäisen verkoston, mikä parantaa alueen sisäistä saavutettavuutta merkittävästi. Aiemmin päättyvät kadut ovat rajoittaneet liikkumista, kun taas uusi verkosto mahdollistaa sujuvammat ja jatkuvat yhteydet jalankululle ja pyöräilylle.

Vaikutukset ovat siten kaksijakoiset: viheralueiden pinta-ala paikoin vähenee, mutta niiden laatu, saavutettavuus ja toiminnallisuus paranevat. Kokonaisuutena kaava tukee virkistyskäytön edellytysten kehittymistä ja muodostaa aiempaa selkeämmän ja toimivamman viheralue- ja reittiverkoston, minkä vuoksi vaikutukset ovat kokonaisuutena arvioituna vähäisiä tai paikoin myönteisiä.

² Oletukset: 45 000-80 000 asukkaan kaupunkiseutuvyöhyke Joensuun läheisyyden vuoksi, 2,48 matkaa / asukas, 1,22 vierailumatkakerroin, 74 % henkilöauton osuus matkoista, 1,58 henkilöautokunnan koko.

Alueen pihat säilyvät pääosin nykyisellään, mikä tukee alueelle ominaisen vehreyden säilymistä.

6.5 Vaikutukset maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alue on jo nykytilassaan pääosin rakennettua aluetta, jossa ei sijaitse merkittäviä luonnontilaisia tai erityisiä luontoarvoja sisältäviä alueita. Kaavan mukaiset muutokset kohdistuvat pääasiassa jo muokattuun ympäristöön, kuten pihoihin, katualueisiin ja niiden väleihin jääviin jäsentymättömiin viheralueisiin.

Rakentaminen ja katujen toteuttaminen aiheuttavat paikallisesti muutoksia maaperään, kasvillisuuteen ja pienipiirteiseen maisemarakenteeseen. Olemassa olevaa puustoa ja muuta kasvillisuutta poistuu erityisesti katualueiden ja uusien tonttien kohdalta, mikä vähentää kasvillisuuden peittävyyttä ja muuttaa paikoin näkymiä avoimemmiksi. Toisaalta rakentamisen yhteydessä / jälkeen istutetaan myös uutta kasvillisuutta korvaamaan menetettyjä ja jäsentelemään uusia piha-alueita. Muutokset ovat luonteeltaan pienialaisia sekä osin väliaikaisia ja kohdistuvat hajanaisesti eri puolille aluetta.

Toisaalta kaavaratkaisu siis jäsentää aluetta ja mahdollistaa uuden kasvillisuuden istuttamisen sekä viheralueiden suunnitelmallisemman toteuttamisen. Lähivirkistysalueet ja tonttien piharakentaminen säilyttävät ja osin lisäävät alueen vehreyttä. Koska merkittäviä luontokohteita ei ole, rakentaminen ei aiheuta olennaista haittaa luonnon monimuotoisuudelle tai maiseman perusrakenteelle. Vaikutukset maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön voidaan todeta vähäisiksi ja paikallisiksi.

6.6 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Kaavaratkaisulla on vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön erityisesti alueen toimivuuden, turvallisuuden ja viihtyisyyden kautta. Katujen muuttuminen kunnan ylläpitämiksi kaduiksi sekä niiden parantaminen ja päällystäminen lisäävät liikkumisen sujuvuutta ja turvallisuutta. Talvikunnossapidon, kuten auraamisen, järjestäminen parantaa ympärivuotista liikkumisolosuhteita ja vähentää yksityisteiden hoitoon liittyviä epävarmuustekijöitä. Myös kevyen liikenteen yhteyksien kehittäminen ja verkoston muodostuminen parantavat arjen liikkumismahdollisuuksia ja lisäävät erityisesti jalankulun ja pyöräilyn turvallisuutta.

Kaava mahdollistaa alueelle arviolta noin 160 uutta asukasta. Asukasmäärän kasvu vahvistaa Lehmon alueen väestöpohjaa ja tukee osaltaan lähialueen palvelujen sekä joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä. Samalla väestön lisääntyminen kasvattaa jonkin verran liikennettä sekä virkistysalueiden, palvelujen ja muun infrastruktuurin käyttöä, mutta kasvu sijoittuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen ja palveluverkon yhteyteen, minkä vuoksi vaikutusten

arvioidaan olevan hallittavia. Uudet asukkaat lisäävät alueen elinvoimaa ja voivat monipuolistaa alueen väestörakennetta ja yhteisöllisyyttä.

Kaavan toteuttaminen aiheuttaa kuitenkin myös paikallisia ja osin koettuja kielteisiä vaikutuksia. Katujen rakentaminen ja mahdollinen leventäminen edellyttävät paikoin maa-alueiden lunastuksia ja käyttöönottoa katualueiksi, minkä seurauksena yksityishenkilöiden omistamat kiinteistöt voivat joissakin määrin pienentyä. Joskin nykytilanteessakin yksityistiet ovat rajoittaneet näiden kiinteistöjen täysimääräistä käyttöä, joten muutos on lähinnä hallinnollinen. Nämä muutokset voivat kuitenkin siis vaikuttaa tonttien rajoihin, piha-alueisiin ja kasvillisuuteen sekä heikentää joidenkin asukkaiden kokemaa yksityisyyttä ja asumisviihtyvyyttä. Lisäksi katu ympäristön muutos hiekkateistä rakennetuiksi kaduiksi voi muuttaa alueen luonnetta tavalla, joka ei vastaa kaikkien asukkaiden käsitystä alueen ominaispiirteistä.

Rakentamisen aikana voi myös esiintyä tilapäisiä häiriöitä, kuten melua, pölyä ja liikenteen lisääntymistä, jotka vaikuttavat lähialueen asukkaiden arkeen. Myös täydennysrakentaminen voi paikallisesti muuttaa näkymiä ja lisätä koettua tiiviyyttä. Nämä ilmiöt ovat kuitenkin väliaikaisia.

Kaavan vaikutukset elinoloihin ja elinympäristöön ovat kokonaisuutena vähäiset ja pääosin kuitenkin myönteiset. Kaava selkeyttää maankäyttöä ja parantaa alueen suunnitelmallisuutta. Uudet kevyen liikenteen yhteydet tukevat ulkoilu- ja vapaa-ajan mahdollisuuksia sekä lisäävät arjen liikkumisen vaihtoehtoja. Rakennetun ympäristön ja infrastruktuurin parantaminen lisää alueen toimivuutta ja voi pitkällä aikavälillä vahvistaa alueen viihtyisyyttä ja houkuttelevuutta.

6.7 Taloudelliset vaikutukset

Kaavaratkaisulla on taloudellisia vaikutuksia erityisesti kunnalle aiheutuvien investointi- ja ylläpitokustannusten kautta. Kunnalle syntyy kertaluonteisia kustannuksia katujen rakentamisesta sekä kunnallistekniikan toteuttamisesta ja osittaisesta uusimisesta. Lisäksi katujen siirtyminen kunnan hallintaan aiheuttaa jatkuvia kustannuksia katujen ylläpidosta ja kunnossapidosta, kuten talvihoidosta, päällysteiden ylläpidosta ja muista huoltotoimenpiteistä.

Kaava tuottaa kunnalle myös kertaluonteisia tuloja uusien rakennuspaikkojen myynnistä, mutta tonttien määrä on rajallinen, eikä tuottojen arvioida kattavan kaikkia infrastruktuurin toteuttamisesta aiheutuvia kustannuksia. Kaavaratkaisu tukeutuu kuitenkin pääosin ole-massa olevaan rakenteeseen, mikä rajoittaa uusien investointien määrää verrattuna kokonaan uuden alueen rakentamiseen.

Kokonaisuutena kaavan taloudelliset vaikutukset kunnalle ovat lyhyellä aikavälillä kustannuksia painottavia, mutta pitkällä aikavälillä alueen kehittyminen ja asuntokannan lisääntyminen

voivat tuoda epäsuoria taloudellisia hyötyjä muun muassa verotulojen ja alueen elinvoiman vahvistumisen kautta.

6.8 Ilmastovaikutukset ja kestävyys

Kontiolahden kunta on HINKU-kuntana sitoutunut 80 % päästövähennystavoitteisiin vuodesta 2007 vuoteen 2030 mennessä. Kaavoituksella ohjataan ilmastokestävää alueidenkäyttöä kunnan alueella.

Kaava-alueen keskeisimmät ilmastovaikutukset liittyvät rakentamiseen, liikennetkaisuun sekä energiankulutukseen. Katujen rakentaminen, kunnallistekniikan toteuttaminen sekä täydennysrakentaminen aiheuttavat rakentamisvaiheessa kasvihuonekaasupäästöjä. Lisäksi kasvillisuuden vähentyminen erityisesti katujen ja uusien tonttien kohdalla heikentää paikallisia hiilinieluja. Vaikutukset jäävät kuitenkin kokonaisuudessaan melko vähäisiksi, koska kaavaratkaisu tukeutuu olemassa olevaan rakenteeseen eikä edellytä mittavaa uuden alueen rakentamista. Lisäksi alueelle osoitetut tontit ovat verrattain suuria (keskimäärin noin 1500 m²), mikä mahdollistaa vehreät ja runsaat piha-alueet sekä puuston säilyttämistä myös rakennettavilla tonteilla.

Kaava edistää kestävyttä hyödyntämällä olemassa olevaa infrastruktuuria sekä täydentämällä nykyistä yhdyskuntarakennetta. Kevyen liikenteen yhteyksien kehittäminen parantaa edellytyksiä kävelyyn ja pyöräilyyn, mikä voi pitkällä aikavälillä vähentää liikkumisen päästöjä. Kaavassa osoitetut viheralueet ja pihat ylläpitävät osaltaan alueen viherrakennetta ja tukevat paikallista mikroilmastoa.

Vaikutukset hulevesiin ja varautuminen sään ääri-ilmiöihin

Hulevesien määrä tulee kaavaratkaisulla lisääntymään, sillä katujen päällystäminen ja täydennysrakentaminen lisäävät vettä läpäisemättömän pinnan määrää joissain määrin. Tämä voi lisätä paikallista tulvimisriskiä erityisesti rankkasateiden yhteydessä, joskaan kaava-alue ei ole erityisen tulvaherkkää aluetta.

Alueen kuivatus perustuu pääosin avo-ojiin, mikä on toiminut alueella. Tonttikoot ovat alueella verrattain suuria, mikä yhdessä laajojen piha-alueiden asfaltoinnin kieltämisen sekä sopivan maaperän kanssa mahdollistaa hulevesien imeyttämisen tonteilla. Myös viheralueiden säilyttäminen ja osoittaminen sekä maaperään imeytymistä mahdollistavat ratkaisut tukevat hulevesien viivytystä ja imeytystä. Näin voidaan osaltaan hillitä rankkasateiden aiheuttamia virtaamahuippuja ja edistää alueen sopeutumista ilmastonmuutoksen myötä yleistyviin sään ääri-ilmiöihin.

Kokonaisuutena kaava lisää hulevesien hallinnan tarvetta, mutta mahdollistaa myös siihen varautumisen suunnitelmallisesti. Leveämmät katualueet mahdollistavat riittävät ojat.

Kokonaisuutena ilmastovaikutukset ovat vähäisiä ja paikallisia, ja kaavaratkaisulla luodaan edellytyksiä sopeutua muuttuvaan ilmastoon erityisesti hulevesien hallinnan ja viherrakenteen kautta.

Yleismääräyksen mukaan rakennuslupa-asiakirjoihin on liitettävä selvitys ja hulevesien järjestämisestä. Hulevesiä koskien kaavan yleismääräyksissä on annettu tarkentavia määräyksiä hulevesien käsittelyä koskien.

7 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan alkaa toteuttaa välittömästi kaavan saatua lainvoiman. Kunta seuraa toteutusta rakennusoikeuden ja alueen käytön osalta rakennuslupaprosessin yhteydessä.

FCG Rakennettu Ympäristö Oy

Tampereella 20.10.2026

Laura Poutamo
arkkitehti SAFA, YKS-716