

Vanhan Lehmon asemakaava, ehdotusvaihe

Tekninen lautakunta 27.10.2026 § 122

82/10.02.03.00/2026

Vanhan Lehmon asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on laatia asemakaava pääosin asemakaavoittamattomalle, mutta jo pitkälti rakentuneelle pientaloalueelle. Noin 36 hehtaarin laajuinen suunnittelualue sijaitsee Lehmon taajaman eteläosassa. Asemakaavalla selkeytetään alueen maankäyttöä, mahdollistetaan hallittu täydennysrakentaminen sekä luodaan edellytykset katujen, kunnallistekniikan, virkistysalueiden ja jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien suunnitelmalliselle toteuttamiselle.

Kaavatyö käynnistettiin uudelleen vuonna 2026. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 6.3.–7.4.2026, ja kaavaluonnos oli nähtävillä 22.6.–20.8.2026. Luonnosvaiheen aikana järjestettiin yleisötilaisuus, ja saadun palautteen perusteella kaavaratkaisua on tarkistettu ehdotusvaiheeseen. Kaavaehdotuksen liikennejärjestelyissä on edetty pääosin luonnosvaihtoehdon VE 2 mukaisesti siten, ettei Juhola-Renssintieltä muodosteta autoliikenneyhteyttä Pirkkasentielle.

Kaavaluonnoksesta annettiin kuusi viranomais- ja yhteisölausuntoa sekä 11 kirjallista mielipidettä. Lausunnon antoivat Lupa- ja valvontavirasto, Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo, PKS Sähkönsiirto Oy, Pohjois-Karjalan maakuntaliitto, Pohjois-Karjalan pelastuslaitos ja Itä-Suomen elinvoimakeskus. Lausuntoihin ja mielipiteisiin on laadittu kaavoittajan vastineet, jotka ovat esityslistan liitteenä.

Viranomaispalautteessa asemakaavaratkaisua pidettiin pääosin yleiskaavan mukaisena ja asemakaavan sisältövaatimukset täyttävänä. Liikenneasiat oli lausuntojen mukaan otettu hyvin huomioon, eikä maakuntaliitolla tai pelastuslaitoksella ollut kaavaluonnoksesta huomautettavaa. Palautteessa esitettiin kuitenkin kaavaselostuksen vaikutusten arvioinnin täydentämistä erityisesti uuden rakentamisen määrän, asukasmäärän kasvun, liikenteen ja ilmastovaikutusten osalta. Lisäksi edellytettiin rakennetun kulttuuriympäristön arvojen nykyistä tarkempaa huomioon ottamista kaavamääräyksissä.

Palautteen perusteella kaavaselostukseen on lisätty arvio uuden rakentamisen määrästä ja asukasmäärän kasvusta sekä täydennetty liikenne-, ilmasto- ja muita vaikutuksia koskevaa arviointia. Kaavaselostusta on myös tiivistetty ja kaavakartan teknisiä puutteita korjattu. Kyläkuvasesta arvokkaiden jälleenrakennuskauden asuinalueiden /s-merkintää ja niitä koskevia yleismääräyksiä on täydennetty Lupa- ja valvontaviraston sekä alueellisen vastuumuseon lausuntojen perusteella. Kaavassa on huomioitu myös sähköverkon ja puistomuuntamoiden sijoittamistarpeet.

Mielipiteissä nousivat keskeisesti esille katualueiden rajaukset, tonttiliittymät ja kääntöpaikat, jalankulun ja pyöräilyn yhteyksien tarpeellisuus, liikenneturvallisuus, yksityisten kiinteistöjen käyttö, kasvillisuuden ja pihapiirien säilyminen sekä alueen kylämäisen luonteen turvaaminen. Lisäksi palautteessa tuotiin esille kaavan toteuttamisen taloudelliset vaikutukset, katujen kunnossapito, hulevesien hallinta ja kaavoituksen tarpeellisuus.

Mielipiteiden perusteella kaavaratkaisua on tarkistettu useissa kohdissa. Kaavaehdotuksessa ei osoiteta autoliikenneyhteyttä Juhola-Renssintien ja Pirkkasentien välille, vaan asiassa on edetty pääosin luonnosvaihtoehdon VE 2 mukaisesti. Pajatien päästä Nevalantielle esitetty jalankulun ja pyöräilyn yhteys on poistettu. Tonttiliittymien ja katujen kääntöpaikkojen ratkaisuja on tarkennettu, ja eräitä aluevarauksia on muutettu siten, että nykyisiä rakennuksia ja kiinteistöjen käyttöä voidaan ottaa paremmin huomioon. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoon on kuitenkin jätetty alueen saavutettavuutta ja osayleiskaavan laajempaa yhteysverkostoa tukevat tarpeelliset yhteydet.

Kaavaehdotus perustuu voimassa olevaan Lehmon osayleiskaavaan, alueen nykyiseen rakentamistilanteeseen sekä kaavaprosessin aikana esille nousseisiin kehittämistarpeisiin. Kaavassa osoitetaan alueita erillispientalo-, asuinpientalo- ja rivitalorakentamiseen sekä katu-, lähivirkistys-, suojaviher-, jalankulku- ja pyöräilyalueita. Kaavalla muodostuu 34 uutta tai ennestään rakentamatonta erillispientalotonttia ja neljä rivitalotonttia. Kaavan mahdollistamaksi asukasmäärän lisäykseksi arvioidaan noin 160 asukasta.

Kaavaehdotuksessa on pyritty sovittamaan yhteen alueen täydennysrakentaminen, liikenteen ja kunnallistekniikan kehittämistarpeet sekä Vanhan Lehmon kylämäisen, vehreän ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan ympäristön säilyminen. Kaavan toteutuessa nykyiset yksityistiet muuttuvat asemakaavan mukaisiksi kaduiksi ja niiden ylläpito siirtyy kunnan vastuulle. Nevalantie ja Huotarilantie voidaan toteuttaa kyläteinä. Kaavassa on annettu määräyksiä myös hulevesien hallinnasta, liikennemelusta sekä uudis- ja korjausrakentamisen sovittamisesta alueen ominaispiirteisiin.

Kaavoituksen yhteydessä on laadittu oheismateriaalina olevat yhdyskuntatekniikan yleissuunnitelmat. Kaavan toteuttaminen edellyttää katujen ja kunnallistekniikan rakentamista ja aiheuttaa kunnalle sekä investointi- että myöhempiä kunnossapitokustannuksia. Uusien rakennuspaikkojen luovutuksesta saatavien tulojen ei arvioida kattavan kaikkia kaavan toteuttamisesta aiheutuvia infrastruktuurikustannuksia. Kaavan toteuttamisen taloudellisuutta tukee kuitenkin se, että alue tukeutuu pääosin olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, kunnallistekniikkaan ja palveluverkkoon.

Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville, ja siitä pyydetään tarpeelliset lausunnot. Osallisilla on nähtävilläoloaikana mahdollisuus tehdä kaavaehdotuksesta kirjallinen muistutus. Nähtävilläolon jälkeen saatu palaute käsitellään ja kaavaehdotukseen tehdään tarvittaessa tarkistuksia ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä.

Kontiolahden kunnan hallintosäännön 17.4 §:n mukaisesti tekninen lautakunta päättää asema- ja yleiskaavojen osalta valmistelu- ja ehdotusaineiston nähtäville asettamisesta (AKL 62 §, 63 § ja 65 §).

Lisätietoja: maankäyttöpäällikkö Marja-Liisa Sykkö, puh. 0400 491 791.

Teknisen johtajan ehdotus:

Tekninen lautakunta päättää

1. hyväksyä liitteenä olevat kaavan laatijan vastineet Vanhan Lehmon asemakaavan ja asemakaavan muutoksen luonnoksesta annettuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin;
2. asettaa 20.10.2026 päivätyt kaavaehdotusasiakirjat julkisesti nähtäville alueidenkäyttölain 65 §:n ja maankäyttö- ja

rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti sekä pyytää niistä tarpeelliset lausunnot.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.

Merkintä: Maankäytön suunnittelija Johanna Kettunen oli läsnä keskustelun aikana, mutta ei osallistunut päätöksentekoon.
