FCG Rakennettu ympäristö Oy

Kontiolahden kunta

Lehmon asemakaavan laajennus, Jaaman teollisuusalue (AK-005820)

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



P58408

18.11.2026

1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tarkoitus

Alueidenkäyttölain 63 §:n mukaan tulee kaavoitustyöhön sisällyttää kaavan laajuuteen ja sisältöön nähden tarpeellinen suunnitelma osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

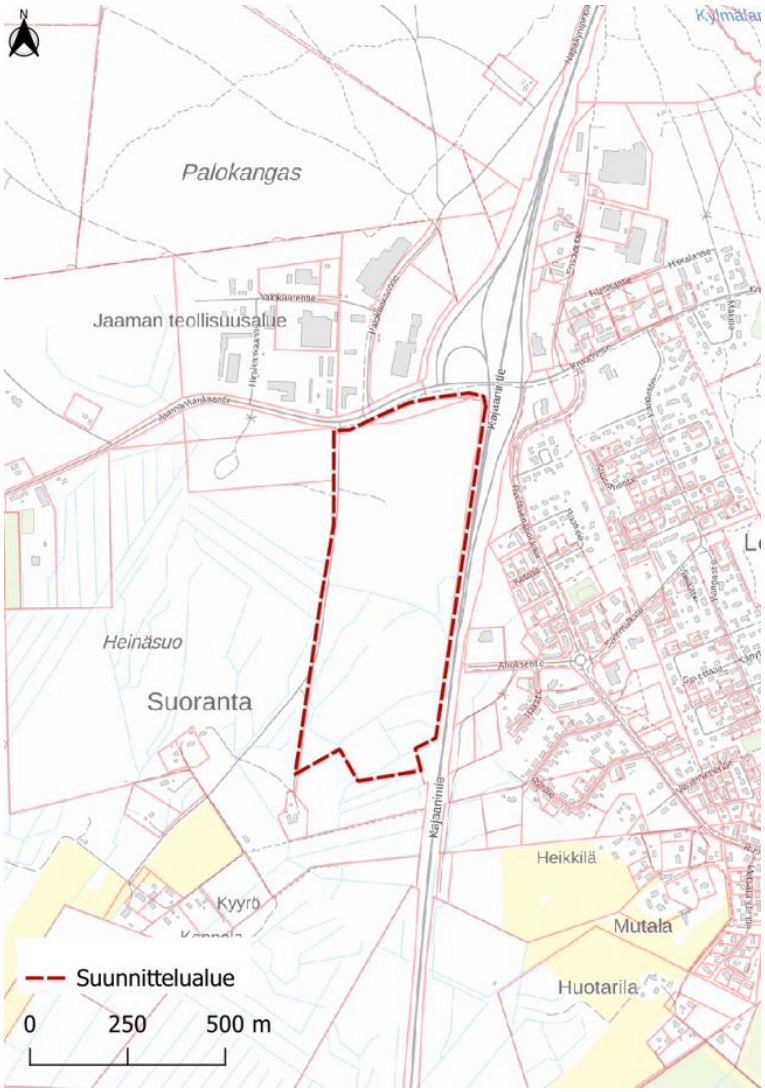
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma liiteaineistoineen on koko kaavoitustyön ajan nähtävillä kaavoitustoimistolla osoitteessa Keskuskatu 8 B (1. krs), 81100 Kontiolahti.

2 Suunnittelualue

Asemakaava koskee Lehmon osayleiskaavan (2023) aluetta.

Asemakaava koskee määräaloja kiinteistöistä 276-404-2-163 ja 276-404-2-112.

Alueeseen kuuluva kiinteistön 276-404-2-163 määräala on yksityisessä omistuksessa ja kiinteistön 276-404-2-112 määräala kunnan omistuksessa. Kaavoitettavan alueen rajaus on esitetty kansikuvassa sekä kuvassa 1. Nykyinen laajuus on noin 31 ha.



Kuva 1. *Kaava-alueen sijainti ja rajaus taustakartalla (Taustakartta/kiinteistörajat MML 2026).*

3 Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavoituksen tavoitteena on tutkia alueen kehittämistä teollisuus- ja työpaikka-alueena. Tavoitteena on mahdollistaa alueen keski- ja eteläosaan erityisesti puhdasta siirtymää tukevaa teollista tuotantoa tai konesalitoimintoja sekä

niihin liittyviä toimintoja. Kaavoituksen yhteydessä tarkastellaan myös Lehmon osayleiskaavassa osoitetun kaupallisten palvelujen alueen, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön, tulevaa käyttötarkoitusta.

Asemakaavoituksessa selvitetään muun muassa alueelle osoitettavan rakennusoikeuden määrä ja käyttötarkoitukset, liikenne- ja kulkuyhteydet, hulevesien hallinta sekä alueen yhdyskuntatekniset, ympäristölliset ja muut toteuttamisedellytykset. Suunnittelussa otetaan huomioon alueen sijainti tärkeällä tai vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella sekä voimassa olevien kaavojen alueelle osoittamat merkinnät ja suunnittelumääräykset.

Kontiolahden kunnan strategisessa yleiskaavassa alue kuuluu kehitettävään Lehmon eritasoliittymän ympäristöön. Lisäksi alueelle on osoitettu taajamatoimintojen laajenemissuunta. Kunnan tavoitteena on vahvistaa alueen elinvoimaa ja lisätä yritystoimintaan soveltuvien tonttien tarjontaa sekä saada alueesta liikenteellisesti toimiva.

4 Suunnittelun lähtökohdat ja nykytilanne

4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT) ovat osa alueidenkäyttölain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää. Alueidenkäyttölain 24 §:n mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa. Uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat tulleet voimaan 1.4.2018.

Hanketta koskevat seuraavat voimassa olevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Terveellinen ja turvallinen ympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto

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

Eteläosa suunnittelualueesta 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 liikennemuodoilla ja kävelyn ja pyöräilyn sekä joukkoliikenteen toimintamahdollisuudet.

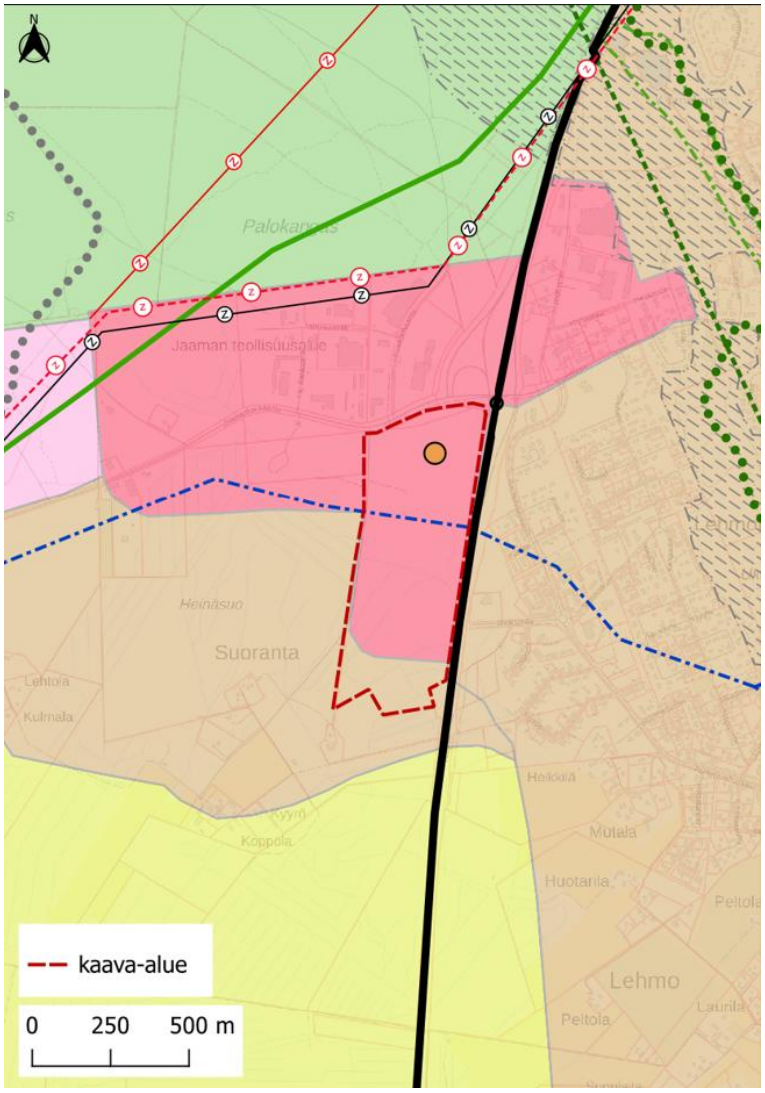
Suunnittelualueelle kohdistuu vähittäiskaupan suuryksikön kohdealuemerkintä (km, km-1). Vähittäiskaupan suuryksikön suunnittelumääräys on seuraava: *Vähittäiskaupan suuryksiköiden mitoitus ja tarkempi sijoittuminen tulee suunnitella siten, ettei niillä ole yksin tai yhdessä muiden hankkeiden kanssa merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota alueiden saavutettavuuteen joukkoliikenteellä sekä kävellen ja pyöräillen. Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus mukaan lukien kokonaisuutena kaikki olemassa oleva ja uusi kaupan kerrosala on: Joensuu, Voimatien alue (km) 83 000 k-m² Joensuu, Raatekankaan alue (km) 39 000 k-m² Joensuu, Pilkko (km) 39 000 k-m² Joensuu, Karsikko (km) 16 000 k-m² Joensuu, Papinkangas (km-1) 20 000 k-m² Kontiolahti, Lehmo (km-1) 28 000 k-m²*

Suunnittelualueen läpi kulkee länsi-itäsuuntaisesti myös tärkeä tai vedenhankintaan soveltuvan pohjavesialueen rajaus (sininen katkoviiva). Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuvan pohjavesialueen suunnittelumääräys on seuraava: *Aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vaaranna pohjaveden määrää tai laatua.* Pohjavesialue on 1-luokan pohjavesialue Jaamankangas 1E.

Suunnittelualue sijoittuu myös maakuntakaavan Joensuun kaupunkiseudun kehittämisen kohdealueelle. Sen määräys on seuraava: *Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa asuminen, palvelut ja työpaikat tulee ensisijaisesti ohjata nykyisen taajama- ja kylärakenteen yhteyteen eheyttämään yhdyskuntarakennetta ja tukemaan palvelujen, kävely- 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. Maaseutuelinkeinojen kannalta hyvät peltoalueet tulee turvata muulta rakentamiselta.*

Suunnittelualue sijoittuu myös Liikenteen kehittämiskäytävä (Kuutoskäytävä) -alueelle. Sen määräys on 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.*

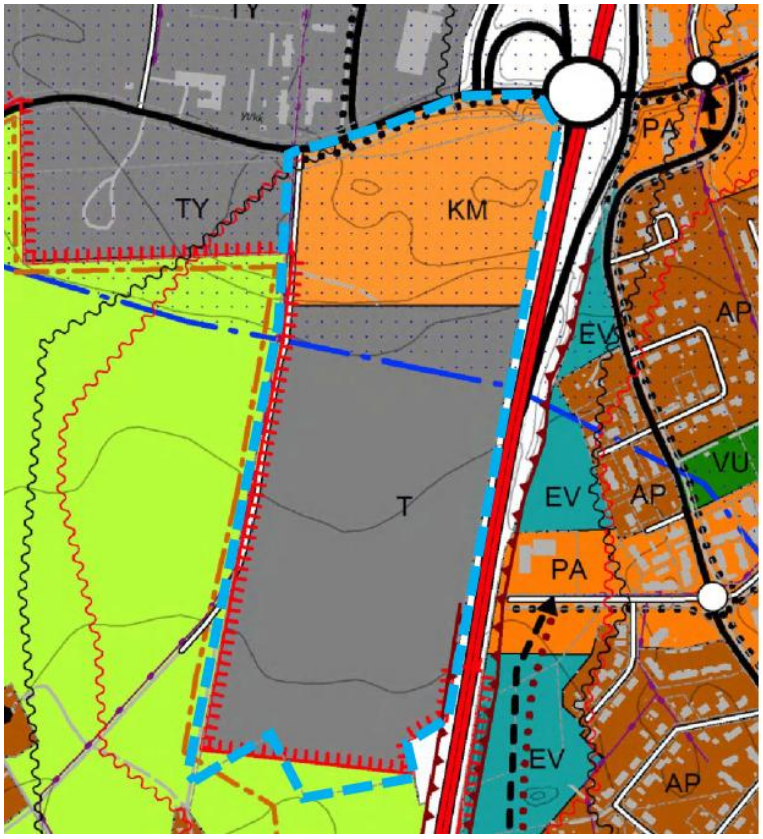
Lisätietoja maakuntakaavoituksesta Pohjois-Karjalan liiton sivulta: https://pohjois-karjala.fi/maakuntakaava/



Kuva 2. *Ote Pohjois-Karjalan maakuntakaavayhdistelmästä, Lehmon datakeskusasemakaavan sijainti punaisella katkoviivalla.*

4.3 Yleiskaavat

Suunnittelualueella on voimassa **Lehmon osayleiskaava** (lv 25.1.2024).



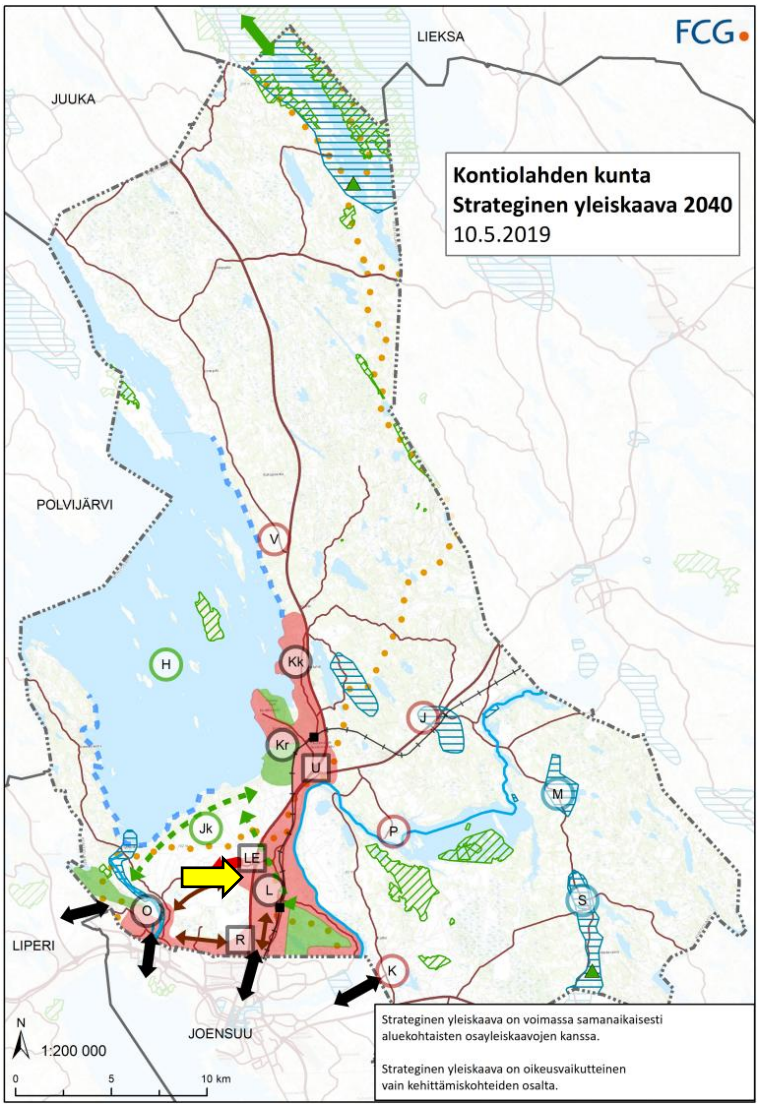
Kuva 3. *Ote Lehmon osayleiskaavasta. Lehmon datakeskusasemakaavan likimääräinen sijainti sinisellä katkoviivalla.*

Lehmon osayleiskaavassa alueelle kohdistuu seuraavat merkinnät:

- KAUPALLISTEN PALVELUJEN ALUE, JOLLE SAA SIJOITTAA VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖN Alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa vähittäiskaupan suuryksikön lisäksi ko. päätoimintaa tukevia toimintoja.
- TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE

  Merkinnällä osoitetaan pääasiallisesti teollisuus- ja varastokäyttöön varattavat alueet. Rakennusoikeus määritellään asemakaavassa
- MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE Alue on tarkoitettu pääsääntöisesti maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella sallitaan maa- ja metsätaloutta sekä ulkoilua ja virkistyskäyttöä palvelevien, enintään 20 k-m²:n suuruisten rakennelmien rakentaminen. Haja-asutusluonteinen asuinrakentaminen voidaan sallia ainoastaan kyläaluerajauksen (AT) sisällä sen kaavamääräyksen mukaisesti.
- ASEMAKAAVOITETTAVA ALUE Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu. Uusien rakennuspaikkojen muodostaminen on kiellettyä ennen asemakaavoitusta. Olemassa olevien rakennuspaikkojen lisärakentaminen on sallittua ennen asemakaavoitusta rakennusjärjestyksen mukaisesti.
- KEVYENLIIKENTEEN VÄYLÄ
- YHDYSTIE/KOKOOJAKATU
- TÄRKEÄ TAI VEDENHANKINTAAN SOVELTUVA POHJAVESIALUE
- MELUALUE
- MELUALUE SUOJAUKSILLA
- RAKENNETTAVA MELUESTE

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 strategisesta yleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on osoitettu keltaisella nuolella.*

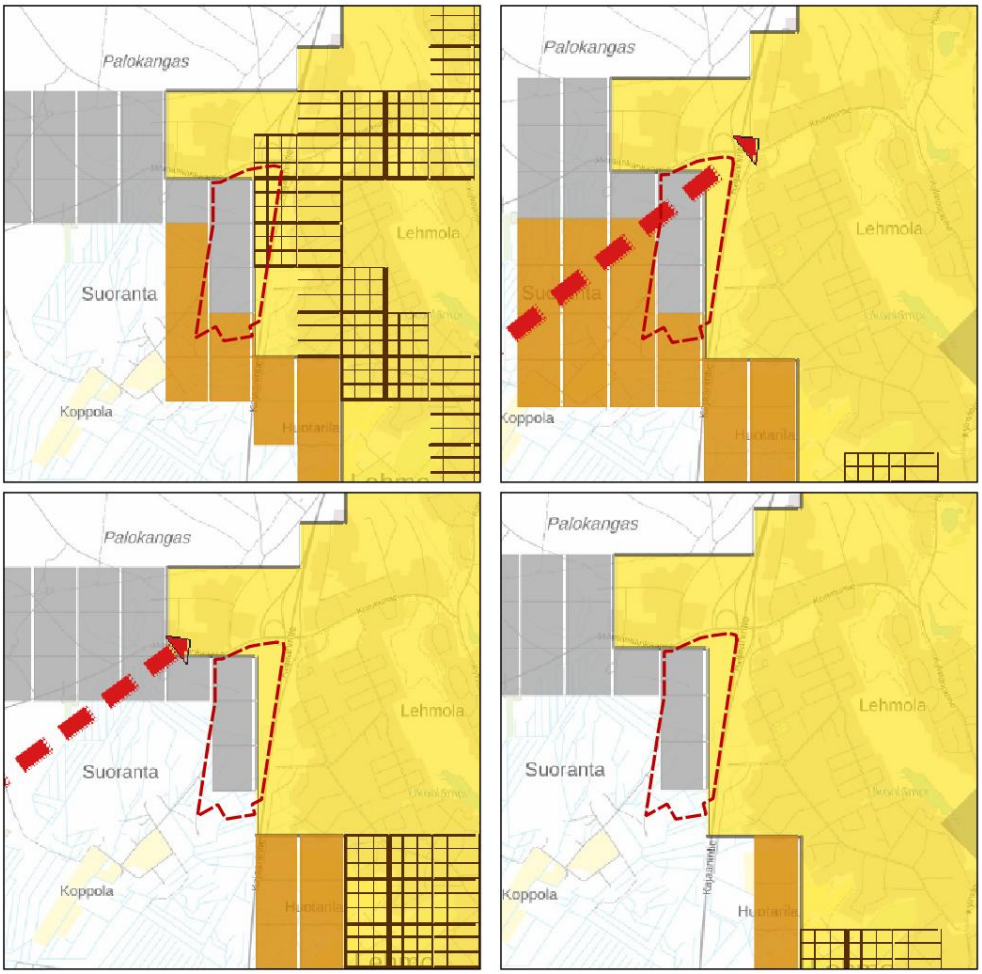
Alueelle kohdistuu strategisen yleiskaavan merkinnät:

- 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 eritasoliittymän alue
  - Risteysaluetta kehitetään työpaikka- ja asuinalueena huomioiden kehitettävä tieyhteys Onttolan ja Pilkon suuntaan.

Näiden lisäksi **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. Rakennemalliskenaariot pidettiin julkisesti nähtävillä 24.9.-27.10.2025.

Suunnittelualueelle kohdistuu jokaisessa skenaariossa merkittävällä painotuksella uutta elinkeinoaluetta (harmaa alue), yhdessä skenaariossa asumisen täydennysrakennusaluetta (ruudukko) lisäksi yhdessä skenaariossa yhteystarpeen merkintä (punainen nuoli). Kaikissa skenaarioissa suunnittelualueelle kohdistuu vähäisissä määrin nykyistä yhdyskuntarakennetta (keltainen alue), sekä kahdessa skenaariossa uusia asuinalueita (ruskea alue).



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. Lehmon datakeskusasemakaavan likimääräinen aluerajaus punaisella katkoviivalla.*

4.4 Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Suunnittelualue rajautuu seuraaviin asemakaavoihin:

- Lehmon asemakaavan laajennus ja muutos Jaaman teollisuusalueelle (hyv. 25.01.2010)
- Lehmon rakennuskaavan muutos ja laajennus (hyv. 10.11.1997)

4.5 Rakennusjärjestys

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

4.6 Maanomistus

Alue on yksityisten maanomistajien ja Kontiolahden kunnan omistuksessa.

Suunnittelualueeseen sisältyy yksityisessä omistuksessa olevia maa-alueita. Kunta ja maanomistaja neuvottelevat tarvittaessa alueidenkäyttölain mukaisen maankäyttösopimuksen ennen asemakaavan hyväksymistä.

Maankäyttösopimuksella sovitaan kaavan toteuttamiseen liittyvistä osapuolten välisistä oikeuksista ja velvoitteista sekä maanomistajan osallistumisesta yhdyskuntarakentamisesta kunnalle aiheutuviin kustannuksiin kunnan maapoliittisten periaatteiden mukaisesti. Maankäyttösopimuksella ei voida sitovasti sopia asemakaavan sisällöstä.

4.7 Muinaisjäännökset

Suunnittelualueelle sijoittuu yksi kiinteä muinaisjäännös. Kyseessä on halkaisijaltaan noin 11 metrinen hiilimiilu Jaaman teollisuusalue 2 (1000055576).

5 Selvitykset ja vaikutusten arviointi

5.1 Selvitykset

Kaavoituksessa hyödynnetään Lehmon osayleiskaavaa varten laadittuja selvityksiä sekä muita lähialuetta koskevia selvityksiä, joita ovat mm.

- Kontiolahden Lehmon esiselvitys, luonto (Ecobio Oy, 2026)
- Kauppapaikkaselvitys 2026: Joensuun seutu (FCG, 2026)
- Kontiolahti Jaamankangas arkeologinen inventointi (Mikroliitti Oy, 2016)
- Vanhan Lehmon Hulevesiselvitys (Ramboll Finland Oy, 2024)
- Lehmon yhtenäiskoulun asemakaavan lepakkoselvitys (FCG, 2020)
- Lehmon liikenneselvitys (FCG, 2023)
- Lehmon linnustoselvitys (Ari Parviainen, 2010, päivitetty 2016)
- Lehmon luonto- ja maisemaselvitys (FCG, 2016)
- Lehmon muinaisjäännösinventointi (Mikroliitti Oy, 2012)
- Lehmon osayleiskaava-alueen meluselvitys (FCG, 2011)

Kaavatyön aikana arvioidaan ja tarvittaessa täydennetään erityisesti alueen luontoarvoja, pinta- ja pohjavesiolosuhteita, hulevesien hallintaa, maaperää ja rakennettavuutta, datakeskuksen ja varavoimajärjestelmien meluvaikutuksia, liikennettä sekä ilmastovaikutuksia koskevat tiedot. Luontoselvitysten ajantasaisuus ja tarvittavat lajistoselvitykset täsmennetään viranomaisyhteistyössä ja laadittavan luontoesiselvityksen perusteella. Selvitysohjelmaa täydennetään kaavatyön edetessä.

5.2 Arvioitavat vaikutukset

Asemakaavan suunnittelussa selvitetään ja arvioidaan kaavan vaikutukset AKL 9 §:n edellyttämässä laajuudessa. Keskeisiä selvitettäviä asioita ovat:

- vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja maankäyttöön
- vaikutukset luonnonympäristöön
- vaikutukset maisemaan
- yhdyskuntataloudelliset vaikutukset
- energiahuollon vaikutukset
- sosiaaliset vaikutukset, vaikutukset ihmisten terveyteen, turvallisuuteen ja elinoloihin
- liikenteelliset vaikutukset
- meluvaikutukset
- vaikutukset pinta- ja pohjavesiin
- hulevesien hallinta
- ilmastovaikutukset, hukkalämmön hyödyntämismahdollisuudet osana energia- ja ilmastovaikutuksia
- kaupan palveluverkkoon kohdistuvat vaikutukset

6 Osallistuminen ja vuorovaikutus

AKL 62 § edellyttää, että osallisille on annettava mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä asiasta. Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

6.1 Osalliset

Osallisia tässä hankkeessa ovat ainakin:

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

6.2 Osallistuminen

Asemakaavan vaiheista tiedotetaan sanomalehti Karjalaisessa ja kunnan ilmoitustaululla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos asiakirjoineen asetetaan virallisesti nähtäville kuulutuksella, joka julkaistaan kunnan ilmoitustaululla ja sanomalehti Karjalaisessa. Kaavaehdotuksen kanssa toimitaan samoin.

Kaava-aineisto pidetään nähtävillä Kontiolahden kunnan kotisivuilla ja aineisto pyritään pitämään esillä koko hankkeen ajan kunnan teknisellä osastolla. Yhteyshenkilöt antavat myös tietoa suunnittelun etenemisestä. Osallisille järjestetään kaavaprosessin aikana avoin yleisötilaisuus.

7 Suunnitteluvaiheet ja alustava aikataulu

Suunnittelun alustava aikataulu päävaiheiden osalta on seuraava:

- OAS nähtävillä: joulukuu 2026
- Valmisteluaineisto nähtävillä: joulukuu 2026
- Ehdotus nähtävillä: talvi-kevät 2027
- Kaava kunnanhallituksen hyväksyntään: kevät-kesä 2027

Aikataulu on tavoitteellinen ja tarkentuu prosessin edetessä.

Yhteystiedot

Kontiolahden kunta
Keskuskatu 8
81100 Kontiolahti

Maankäyttöpäällikkö
Marja-Liisa Sykkö
p. 0400 491 791
marja-liisa.sykko@kontiolahti.fi

Kaavaa laativa konsultti:

FCG Rakennettu ympäristö Oy
Osmontie 34, PL 950
00601 Helsinki

Arkkitehti SAFA, YKS-716
Laura Poutamo
puh. 044 278 5965
laura.poutamo@fcg.fi

Hanketoimija:

Usva DC Kontiolahti Oy
Miestentie 9 C, 02150, Espoo

Hankekehityksen projektipäällikkö
Oskari Puolakka
+358 44 301 2199
oskari.puolakka@usvaenergia.fi