



Kontiolahden kunta  
kaavoitus@kontiolahti.fi

Viite: Lausuntopyyntö 25.4.2023

## Lausunto Lehmon osayleiskaavan tarkistetusta ehdotuksesta

### ASIAN KUVAUS

Kontiolahden kunta pyytää Pohjois-Karjalan ELY-keskukselta lausuntoa Lehmon osayleiskaavan tarkistetusta ehdotuksesta. Lausunto osayleiskaavan ensimmäisestä ehdotuksesta toimitettiin 12.10.2020.

Osayleiskaavoituksen tavoitteena on muun ohella Lehmon taajama-alueen tiivistäminen ja täydentäminen. Osayleiskaavalla osoitetaan Lehmon alueelle sijoittuvat uudet asemakaavoitettavat alueet sekä ohjeellinen järjestys näiden alueiden asemakaavoittamiselle. Osayleiskaavan tavoitevuosi on 2040.

Suunnittelutyötä ohjaa Pohjois-Karjalan maakuntakaava 2040. Maakuntakaavassa suunnittelualueelle osoitetaan aluevarausmerkinnät taajamatoimintojen alue (A), työpaikka-alue (TP-1, TP-km), maa- ja metsätalousvaltainen alue (M), maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaustarvetta (MU-1), turvetuotantoalue (EO/tu), luonnonsuojelualue (SL), energiahuollon alue (EN) ja virkistysalue (V).

### LAUSUNTO

Osayleiskaavan toiseen ehdotukseen on tehty muutoksia suhteessa ensimmäiseen ehdotukseen. Merkittävin muutos on kaava-alueen pinta-alan pieneminen noin 380 hehtaarilla. Kaava-alueen pieneminen johtuu Kyyrön-suon alueelle käynnistetyistä, aurinkovoimalan toteuttamiseen tähtäävästä erillisestä osayleiskaavatyöstä.

Kaavassa osoitettuihin aluevarauksiin tehtyjä oleellisia muutoksia ovat: Vanhan Nurmeksentien itäpuolelle, Jokirannantien pohjoispuolelle osoitettu pientalovaltainen asuinalue (AP) on laajentunut ensimmäisessä ehdotuksessa esitetystä, Vanhan Nurmeksentien itäpuolelle, Jokirannantien eteläpuolelle osoitettu asuntoalue (A) on pienentynyt ensimmäisessä ehdotuksessa esitetystä, Jaamankankaantien varteen osoitetut teollisuus- ja varastoalueet (T) on pääosin muutettu teollisuusalueiksi, joilla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Lisäksi kaavassa

9.6.2023

osoitettuihin uuden tieyhteystarpeen ja kevyen liikenteen yhteystarpeen osoittaviin merkintöihin on tehty muutoksia.

ELY-keskuksen lausunnossa Lehmon osayleiskaavan ensimmäisestä ehdotuksesta esitettiin tarkennuksia ja lisäyksiä rakennettua kulttuuriympäristöä sekä luonnonsuojelualueita koskeviin kaavamerkintöihin ja -määräyksiin. Lisäksi lausunnossa tuotiin esiin kaava-alueelle sijoittuvat pohjavesialueet ja korostettiin, että näiden alueiden asemakaavoittamisessa ja toteuttamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjavesien suojeluun.

### **Alueidenkäyttö**

Osayleiskaavassa osoitetaan Utranharjun länsipäähän kaksi palvelujen ja asumisen aluetta (PA), joille osoitetaan rakennusoikeuden määrä ja joille rakennusluvut voidaan myöntää suoraan osayleiskaavan perusteella. PA-alueet ovat osa Vanhan Nurmeksentien varteen sijoittuvaa jo asemakaavoitettua aluetta. MRL 42.3 §:ssä tarkoitetulla tavalla yleiskaava ei ole asemakaava-alueella voimassa muutoin kuin asemakaavan muuttamista koskevan vaikutuksen osalta. Kyseisillä alueilla rakennuslupia ei siis voida myöntää suoraan osayleiskaavan perusteella. Rakentamisen luvituksessa on noudatettava voimassa olevaa asemakaavaa ja osayleiskaavan merkinnästä poistettava rakennusoikeutta osoittava luku. Osayleiskaava-alueella ei näyttäisi olevan yhtään PA-merkittyä aluetta, jolla ei olisi asemakaavaa.

Osayleiskaavan yleismääräyksen (2.) mukaan olemassa olevilla rakennuspaikoilla talousrakennusten rakentaminen, päärakennuksen laajentaminen tai uusiminen entisen käyttötarkoituksen mukaiseksi on sallittua ilman suunnittelutarveratkaisua kulloinkin voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaisesti. Voimassa oleva lainsäädäntö ei mahdollista tämänlaisen määrärauksen antamista. Jos rakentamistoimenpide sijoittuu MRL 16.1 §:n mukaiselle suunnittelutarvealueelle ja toimenpide on laadultaan sellainen, että se vaatii rakennusluvan, on suunnittelutarveratkaisu käsiteltävä. Asiaa ei voi kiertää esitetyn laisella kaavamääräyksellä. Jos kaavamääräyksessä tarkoitetuille olemassa oleville rakennuspaikoille halutaan myöntää rakennuslupia osayleiskaavan perusteella ilman suunnittelutarveratkaisun käsitelyä, on rakennuspaikat osoitettava alueiksi, joille voidaan myöntää suoraan osayleiskaavan perusteella rakennuslupa. Lisäksi näille rakennuspaikoille on osoitettava rakennusoikeuden määrä ja muutenkin ohjattava rakentamista ja muuta maankäyttöä riittävästi (ks. MRL 44 §, 251/2016).

Osayleiskaavan yleismääräyksen (9.) mukaan meluvallin rakentaminen tai muu maisemaan merkityksellisesti vaikuttava maanrakennustyö vaatii maisematyöluvan. Määräys antaa ymmärtää, että ainoastaan maanrakennustyö vaatii maisematyöluvan. Määräys olisi syytä kirjoittaa muotoon, joka ottaa huomioon myös muut maisemaan merkittävästi vaikuttavat toimenpiteet (ks. MRL 43.2 §). Määräys voidaan esittää esimerkiksi seuraavasti: Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattavissa oleva toimenpide vaatii maisematyöluvan. Näin tiiviisti rakennetulla ja kasvavalla alueella on tarkoituksenmukaista, että

9.6.2023

maisematyölupaa edellytetään kaikilta MRL 128 §:n tarkoittamalla tavalla maisemaa muuttavilta toimenpiteiltä.

Osayleiskaavassa osoitetaan asuinrakentamisen reservialueita AP/res-merkinnällä. Merkintään liittyvän määräyksen mukaan alueet varataan asemakaavoitettaviksi asuinalueiksi kaavan tavoitevuoden (2040) jälkeen. Kaavamerkinnän yhteydessä todetaan, että alueella ei ole hajarakentamisoikeutta. Yksi AP/res-alueista on osoitettu Jaamankankaantien varteen, aivan kaava-alueen länsireunaan. Alue on rakentamatonta ja lähes kokonaisuudessaan pohjavesialuetta. On kyseenalaista, onko aluetta perusteltua osoittaa asuinrakentamiseen reservialueenakaan tässä osayleiskaavassa vai olisiko ratkaisu jätettävä myöhemmän yleiskaavoituksen varaan. Toisaalta on selvästikin huolehdittava siitä, että aluetta ei rakenneta yksittäisten suunnittelutarveratkaisujen perusteella, ettei sen myöhempi asemakaavoittaminen vaikeutuisi merkittävästi. Alueen suunnittelutarve on ilmeinen eikä yleiskaava riitä rakentamisen ohjausvälineeksi. Mahdollinen ratkaisu olisi terävöittää AP/res-merkintään liittyvää kaavamääräystä siten, että virke "Alueella ei ole hajarakentamisoikeutta" korvattaisiin virkkeellä "Rakentaminen (tai: rakennusluvan myöntäminen) edellyttää asemakaavaa", jolloin tulee samalla perustelluksi se, ettei alueella katsota olevan ns. hajarakentamisoikeutta. Yksi vaihtoehto on määrätä alueelle MRL 43.2 §:n tarkoittama ehdoton rakentamisrajoitus. Kunnalla on toimivalta ohjata ja ajoittaa alueen suunnittelua ja toteuttamista näin (MRL 43 §, MRL 51 §).

Jaamankankaantien pohjois- ja eteläpuolelle osoitetaan teollisuus- ja varastoalueita (T) sekä teollisuusalueita, joilla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY). Kaikki mainitut alueet sijoittuvat pohjavesialueelle. Jaamankankaantien pohjoispuolelle sijoittuvien TY-alueiden kaavamääräyksessä on muun ohella otettu huomioon pohjavesien suojelu. T-alueiden kaavamääräys ei ota samalla tavalla huomioon pohjavesien suojelua. On syytä harkita, olisiko myös Jaamankankaantien eteläpuolelle osoitettu ja pohjavesialueelle sijoittuva T-alue osoitettava TY-alueeksi.

### **Rakennettu kulttuuriympäristö**

Kaavasta on poistettu Lehmon työväentalon suojelumerkintä. Lehmon rakennetun kulttuuriympäristön selvityksessä (2016) kohteen arvoiksi todettiin muun muassa, että rakennus on kyläkuvallisesti tärkeällä paikalla. Seurantalot, kuten työväentalot, ovat olleet yhteisöilleen merkityksellisiä tiloja ja niihin liittyy paljon alueiden historiallista todistusvoimaa. Kohteen poistaminen kaavasta olisi hyvä perustella. Mikäli perusteita ei ole, olisi työväentalo syytä osoittaa kaavassa joko SR-1 tai SR-2-kohteeksi.

Kaavaselostuksessa on todettu, että Joensuun seudun yleiskaava 2020:ssa on osoitettu valtakunnallisesti arvokas rakennetun kulttuuriympäristön kokonaisuus merkinnällä sk-1. Tämä on virheellistä tietoa, sillä merkinnällä on osoitettu seudullisesti merkittäviä rakennuskulttuurikohteita.

9.6.2023

## Pohjavedet

Ensimmäiseen ehdotukseen annetussa ELY-keskuksen lausunnossa tuotiin esille, että Jaamankankaantien varteen sijoittuvien teollisuusalueiden ja Jokirannantien varteen sijoittuvien uusien asuinalueiden asemakaavoituksessa ja toteuttamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota pohjavesien suojeluun. Aiemman lausunnon toimittamisen jälkeen ympäristöhallinnossa on yleisesti kiinnitetty enemmän huomiota maalämpöjärjestelmiin. Tämänkin perusteella pohjavesialueet on syytä tuoda nyt esitettyä selkeämmin esille kaavaselostuksessa.

Pohjois-Karjalan maakunnan pohjavesialueiden luokitukset ja rajaukset on tarkistettu lainsäädäntömuutosten takia ELY-keskuksen toimesta vuosien 2016–2020 aikana. Vaikuttaa siltä, että kaavakartassa on käytetty vanhoja pohjavesialueiden rajauksia. Kaavakartan alueella pohjavesialueiden rajaukset ovat osin muuttuneet ja muutokset ovat tulleet voimaan touku-kuussa 2020. Pohjavesialueiden voimassa olevat rajaukset on syytä päivittää kaavakarttaan.

Pohjavesialueiden luokitusten ja rajausten tarkistuksen yhteydessä pohjavesialueita myös yhdistettiin ja alueiden luokat muuttuivat. Pohjavesialueiden voimassa olevat luokat ovat:

- 1 Vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue
- 2 Muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue
- E Pohjavesialue, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen
- 1E Vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen
- 2E Muu vedenhankintakäyttöön soveltuva pohjavesialue, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen

Kaavaselostuksessa viitataan vielä entisiin pohjavesialueluokkiin. Asia on syytä korjata. Kaavaselostuksen osuus 3.3.1 ”Pohjavedet” on syytä päivittää tekstin, taulukon 1 ja kuvan 9 osalta, koska näissä esitetään entisen pohjavesialueiden luokituksen ja rajauksen mukaista tietoa. Kaavakartan alueelle sijoittuu voimassa olevan luokituksen mukaan kaksi pohjavesialuetta:

- 1) nimi: Jaamankangas, tunnus: 0727602, luokka: Vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen (1E).
- 2) nimi: Utranharju, tunnus: 0727656, luokka: Vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue (1).

Pohjavesialueet ”0727602 A Jaamankangas”, ”0727602 B Jaamankangas” ja ”0727603 Sairaalasuo” on yhdistetty yhtenäiseksi pohjavesialueeksi ”0727602 Jaamankangas”.

9.6.2023

Aiemman lausunnon jälkeen on julkaistu opas eri kaavatasojen käyttömahdollisuuksista pohjavesien suojelussa. Linkki oppaaseen on lausunnon lopussa.

Oppaassa esitetyn perusteella kaavaselostuksen osuutta 5.8 ”Luonto- ja kulttuuriympäristön arvot” ja edelleen ”Tärkeä tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue (pv)” esitetään tarkennettavaksi ja täydennettäväksi seuraavasti: *Pohjavesialueella ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto sekä vesilainsäännökset hankkeiden luvanvaraisuudesta. Pohjavesialueella ei saa rakentaa energiakaivoja. Lämmitysöljysäiliöt tulee sijoittaa suoja-altaaseen joko katoksen alle tai rakennuksen sisätiloihin. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan lämmitysöljyn tilavuus. Alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida muita nestemäisiä polttoaineita eikä pohjaveitä vaarantavia aineita.*

#### **Luontoasiat**

Luontoasiat on kaavassa huomioitu hyvin ja ne perustuvat riittäviin selvityksiin.

#### **Linkit:**

*Eri kaavatasojen käyttömahdollisuudet pohjavesien suojelussa: Opas kaavoittajille:* <https://urn.fi/URN:ISBN:978-952-314-892-5>

*Pohjois-Karjalan ELY-keskuksen ohje koskien energiakaivoja ja maalämpökenttiä pohjavesialueilla:* [https://www.ely-keskus.fi/documents/10191/57966/Ohje\\_maalampojarjestelmat\\_pohjavesialueilla\\_2021.pdf/8298e413-af8e-0b99-1a4d-4793fb9ecf6b?t=1623928058418](https://www.ely-keskus.fi/documents/10191/57966/Ohje_maalampojarjestelmat_pohjavesialueilla_2021.pdf/8298e413-af8e-0b99-1a4d-4793fb9ecf6b?t=1623928058418)

*Pohjavesien suojelu ja lämmitysjärjestelmät -esite:* [https://www.syke.fi/fi-FI/Julkaisut/Esitteet/Pohjavesien\\_suojelu\\_ ja\\_lammitysjarjestel\(37635\)](https://www.syke.fi/fi-FI/Julkaisut/Esitteet/Pohjavesien_suojelu_ ja_lammitysjarjestel(37635))

Lausunnon on esitellyt alueidenkäyttöasiantuntija Viljam Jokinen ja ratkaisut alueidenkäytön johtava asiantuntija Juha-Pekka Vartiainen. Lausunnon valmisteluun ovat osallistuneet lisäksi ympäristöasiantuntija Mika Huttunen ja lajivahinkokoordinaattori Mika Pirinen. Asiakirja on hyväksytty sähköisesti ja merkintä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

Jakelu

Kontiolahden kunta, kaavoitus

Tiedoksi

Pohjois-Karjalan alueellinen vastuumuseo  
Pohjois-Savon ELY-keskus, liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue  
Ilkka Elo, Pohjois-Karjalan ELY-keskus