

## LEHTORINNE

### VALMISTELUVAIHEESTA SAADUT LAUSUNTO JA MIELIPITEET VASTINEINEEN

Valmisteluvaiheen aineisto annettiin tiedoksi kaupunkirakennelautakunnalle 6.2.2019 ja nähtävänä aineisto on ollut MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 11.2.–13.3.2019. Valmisteluaineistoa esiteltiin yhteistyötahoille 20.2.2019 ja asukastilaisuus pidettiin 26.2.2019 Martti Ahtisaaren koululla. Lausunnon aineistosta antoi Kuopion Vesi ja mielipiteen jättivät 4 yksityistä maanomistajaa. Vastineet on esitetty lausunnon ja mielipiteiden jäljessä.

Valmisteluaineisto, joista lausunnot on annettu:



### SISÄLLYSLUETTELO:

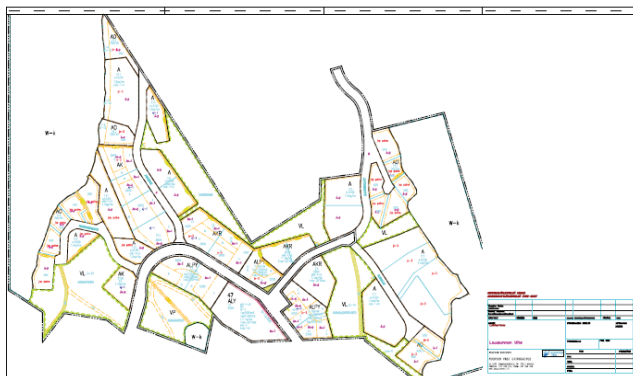
Kuopion Veden lausunto.....	2
Yksityisen maanomistajan mielipide .....	3
Yksityisen maanomistajan mielipide.....	4
Yksityisen maanomistajan mielipide.....	4
Perikunnan mielipide.....	5

## Kuopion Veden lausunto

Lehtoniemeen asemakaavoitetaan kerros- ja rivitalovaltaiset asuntoalueet Lehtorinteen alueelle.

Kuopion Veden vesihuoltoverkostojen runkolinjat on jo rakennettu alueelle. Jakelu- ja tonttijohdot rakennetaan asemakaavoitettavalle alueelle. Kuopion Vesi Liikelaitos esittää nähtävillä olevasta Lehtorinne asemakaavan ja asemakaavan muutoksen valmisteluai-  
neistosta lausuntonaan seuraavaa:

1. Asuntoalueita ei tule sijoittaa Lehtoniemen osayleiskaavan mukaisille selvitysalueille, suojaviheralueille eikä suojametsäalueille. Lehtoniemen jätevedenpuhdistamon hajujen leviämismallinnuksessa on todettu puhdistamon toimintaan liittyvien hajujen leviämistä tietynlaisissa olosuhteissa em. alueilla. Suojaviheralue tarvitaan osayleiskaavan mukaisesti asumiseen kohdistuvien haittojen (haju, melu yms.) minimoimiseksi sekä puhdistamon tulevien vielä ennustamattomien tarpeiden reserviksi.
2. Kiinteistöjen rajat on määritelty asemaakaava ehdotuksessa siten, että jokaiselta kiinteistöltä on suora yhteys katualueelle. Mikäli kiinteistöjä lohkotaan tulevaisuudessa, tulee yhteys säilyttää kaikilla tonteilla. Tällöin kiinteistön on mahdollista liittyä Kuopion Veden vesihuoltoverkostoihin oman kiinteistön rajalla vesihuoltolain edellyttämällä tavalla ja kohtuullisin liittymiskustannuksin.
3. Asemakaava-alueella sijaitsee tontteja, joilla on varauduttava kiinteistökohtaiseen jätevesien pumppaukseen joko Kuopion Veden viettoviemäriin (jv-3 merkintä) tai paineviemäriin (jvp paine merkintä). Tämä koskee erityisesti rantakiinteistöjä. Liitekartassa on esitetty ko. tontit.
4. Rakennetun vesijohtoverkoston minimipainetaso alueella on noin + 150 mvp (Petosen painepiiri). Lehtorinteen kaava alueella on varauduttava kiinteistökohtaiseen paineenkorotukseen, mikäli vesijohtoverkoston painepiirin minimipainetaso ei riitä tontin painevaatimusten täyttämiseen. Liitekartassa on esitetty ko. tontit vj-1 merkinnällä.
5. Mahdollista vesihuoltoa palvelevien ET- alueiden tarvetta ja sijaintia tarkastellaan kaavatyön edetessä.



## Asemakaavoituksen vastine:

Asemakaavatyön aikana on selvitetty asumisen vaikutusta SE/A merkinnän rajaamalle alueelle. Melun ohjearvot asumiseen ovat päivällä 55 dB ja yöllä 50 dB. Vastaavat arvot loma-asumisen osalta ovat päivällä 45 dB ja yöllä 40 dB. Melulaskenta on tehty CandaA 4.4 –melulaskentaohjelmalla. Merkittävimpänä huomioidaan yöaikaiset ohjearvot (vakituksen asumisen alueella 50/45 dB ja loma-asumisen alueella 40 dB), jotka ovat päiväaikaisia melun ohjearvoja tiukempia. Länsirannalla sijaitsevien kiinteistöjen melutaso alittaa päivä ja yöaikaisen melun. Itärannalla kiinteistöt jäävät 35-40 dB:n välille. Suojaveralueella sijaitsevan loma-asunnon pihamelutaso jää alle 35db:n ollen rakennuksen pohjoispuolella välillä 35-40 dB. Melusta ei näin ollen aiheudu haittaa asumiselle selvitysalueella eikä myöskään kaavassa mukaan otetulle loma-asuntokiinteistölle.

Suomessa ei ole voimassa olevia hajupitoisuuden ohjearvoja. VTT on esittänyt, että ohjearvoina voitaisiin käyttää hajufrekvenssejä 3-9%. Tällöin alaraja 3% koskisi hyvin epämiellyttäviä hajuja ja yläraja 9% koskisi hajuja, jotka ovat vain vähän epämiellyttäviä. Leviämismallina Lehtoniemessä on käytetty CALPUFF-mallia.

Lehtoniemen puhdistamon hajuselvityksessä todetaan, että melko voimakkaan pitkäaikaisen hajun frekvenssivyöhyke 3% ei yllä 300 metriä etäämmäksi puhdistamosta ja frekvenssin 9% vyöhyke ulottuu 200 metrin etäisyydelle puhdistamosta. Selvitysalueella sijaitsevat rakennukset jäävät hajufrekvenssin ulkopuolelle. Loma-asuntoon kantautuvan hajun esiintyminen on vähäistä, 1-3% vuoden tunneista ja pitkäaikaisen selvän tunnistettavan hajun esiintyminen 9-12%. Vastaavasti lyhytaikaisen hajun esiintyminen vuoden tunneista 9-12% ulottuu sekä selvitysalueelle että loma-asuntoalueelle. Hajuselvityksen mukaan haitta ei ole kohtuuton, joten osayleiskaavan mukaiset selvitysalueet ja Kiviniemen loma-asunto on otettu tällä perustella kaavaan mukaan. Asemakaavaan on merkitty kortteli- ja tonttikohteisesti lähialueella esiintyvistä ajoittaisista hajuhaitasta.

Asemakaava-alueen kiinteistöt rajautuvat katuun. Poikkeuksena on kaava-alueen pohjoisosassa sijaitseva lomakiinteistö, jonka vesihuolto ja viemäröinti tulee puistoalueen läpi.

Ranta kiinteistöille on kaavassa esitetty (jv-3) merkintä, joilla varaudutaan kiinteistökohtaiseen jätevesien pumppaukseen tai paineviemäriin (jvp paine). Lisäksi kaavassa on merkintä (vj-1) paineen korotuksesta, mikäli vesijohtoverkoston painepiirin minimipainetaso ei riitä tontin painevaatumusten täyttämiseen. EV-alue on merkitty kaavakarttaan Kuopion Veden kanssa käydyin keskustelun mukaisesti.

## **Yksityisen maanomistajan mielipide 11.3.2019**

Mielipiteenä/vaatuksena Lehtorinteiden asemaakaavan valmisteluaineistoon:

Vaadimme, että Kiljukallio kiinteistön olemassa olevat tieoikeudet säilyvät ja otetaan huomioon valmisteltavassa asemakaavassa. Tieoikeudet: 000-2005-K20338 ja 000-2005-K20342.

Nyt valmistellussa kaava-aineistossa tontin läpi suunniteltu kulkuyhteys tontin järvenpuoleiseen osaan ei ole käytännössä järkevä suuren korkeuseron vuoksi.

Toisena vaihtoehtona on alustavasti keskusteltu uudesta tieyhteydestä tontin alaosaan viereisen tontin kautta, johon myös on käsittäksemme jäämässä vanhat tieoikeudet voimaan. Tämä tosin on vielä ideavaiheessa ja vaatinee lisää toimenpiteitä/yhteisen esityksen mikäli toteutettavissa.



#### **Asemakaavoituksen vastine:**

Vanha tieoikeus käy tarpeettomaksi asemakaavan vahvistumisen myötä. Kortteli rajautuu katualueeseen, jonka myötä ajoneuvoliittymä ja kunnallistekniset liittymät voidaan järjestää tontille.

#### **Yksityisen maanomistajan mielipide 1.3.2019.**

Viite: Lehtorinteen kaavaluonnos 24.01.2019 ja havainnekuva kaava-alueesta 826 ja asukastilaisuus Ahtisaaren koululla 26.2.2019

Omistamiemme Torstila- ja Meilahti-tonttien osalta toimme esille toivomuksemme siitä, että vastapuolelle kaavoitetuille rivitalotonteille pitäisi määritellä tarkka sijainti, samoin autotalleille, jotka pitäisi sijoittaa rivitalotonttien talomme puoleiseen reunaan, ettei rakennusliike pääsisi määrittelemään niiden sijaintia omien intressiensä mukaisesti. Silloin rivitalot saatettaisiin rakentaa aivan talomme reunaan rakennettavan kadun varteen, jolloin siitä aiheutuisi häiriöitä asumisellemme.

Toivomme myös, että tonttimme nykyiset korot säilyisivät uudella kadulla tämän hetkiselä tai, mieluummin alemmalla tasolla, koska autokatoksesta kadulle tuleminen aiheuttaa jo nyt ongelmia.

#### **Asemakaavoituksen vastine:**

Asemakaavassa rivitalotonttia on siirretty kauemmaksi luonnontilaisen noron suojelemiseksi, joten tonttien väliin jää tarpeeksi tilaa. Katupiirustuksissa huomioidaan kadun korot siten, että tontille ajo ei muodostu ongelmaksi.

## **Yksityisen maanomistajan mielipide 11.3.2019**

Oikaisuvaatimus koskee Lehtorinteen alueen asemakaavan muutosta liitteen mukaisesti. Vetoan maanomistajien yhdenvertaisuus kohteluun kaavoituksessa. Alueen kaikki muut tontit on asemakaavoitettu kyseessä olevassa asemakaavassa. Ainoat asemakaavan ulkopuolelle jäävät tontit ovat omistuksessani olevat tontit 297-423-2-xx ja 297-423-2-xx. Suullisesti kaavoittaja on vedonnut tontin etelä laidassa olevaan suojapuustoon. Suojapuusto on kuitenkin harva. Myrskytuhot ovat vuosien aikana harventaneet puustoa merkittävästi ja kaadetavat puut on katselmoitu kaupungin puutarhurin kanssa.

### **Lisäperustelut**

1. Kaavoitusta ohjaavan maankäyttö ja rakennuslaki pykälä 33§. Mikäli tontteja ei sisällytetä kaavaan, katson kaupungin olevan velvollinen lunastamaan omistamani tontit. Olen tehnyt tonteista esikauppasopimuksen kolmannen osapuolen kanssa, jonka mukaisen hinnan katson olevan lunastus hinta.
2. Katson, että §62 ja §63 pykälä on rikottu. Minuun ei olla oltu yhteydessä kaavoitusasiassa eikä katselmuksia ole järjestetty.
3. Ehdotan katselmusta erikseen sovittavana ajankohtana.

## **Asemakaavoituksen vastine**

Itärannalla sijaitseva loma-asuntoaika on sisällytetty maanomistajan toiveesta asemakaavaan. Loma-asuntoaika on Lehtoniemen osayleiskaavassa suojaviheralueella (EV) merkinnällä suojametsä (m-1). Yleiskaavan mukaisesti alueelle ei kuitenkaan voida osoittaa ympärivuotista asumista, vaan alue säilyy nykyisessä käyttötarkoituksessa loma-asuntoaikkana. Asemakaava mahdollistaa nykyisen loma-asunnon säilyvän alueella. Kiinteistölle on tehty katselmus 31.10.2019. Mukana katselmuksessa oli edustajat ympäristönsuojelusta, yleiskaavoituksesta sekä asemakaavoituksesta. Tämän lisäksi maanomistajan kanssa on käyty useita neuvotteluja asian tiimoilta. Asemakaavassa kiinteistö on varattu loma-asuntojen korttelialueeksi.

## **Perikunnan mielipide 6.3.2019**

Mielipide, kannanotto ja valitus Kuopion Lehtorinteen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen valmistelusta ja sen valmisteluaineistosta

Kuopion kaupunki on kirjeessään 7.2.2019 tuonut tiedoksemme Kuopion Lehtorinteen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston, joka on julkisesti nähtävänä 11.2.-13.3.2019.

Perikuntamme omistaa Kuopion Lehtoniemessä tilan Tuulikallio Kuopio, Pappila (kiinteistötunnus 297-423-2-47-R). Alueen osayleiskaavaan tila merkittiin vastustuksestamme huolimatta selvitys- / asuntoalueeksi (SE/A).

Olemme esittäneet mielipiteemme ja muistutuksemme sekä antaneet palautteemme sekä osayleiskaavan että asemakaavan laatimisen kaikissa eri vaiheissa. Lukuisista kirjallisista yhteydenottopyynnöistämme, mielipiteistämme, tahdonilmauksistamme ja palaut-

teistamme sekä muistutuksistamme ja valituksistamme huolimatta (liite 1) tonttimme on rajattu asemakaavan valmisteluvaiheeseen kaava-alueen ulkopuolelle. Tilastamme ei ole myöskään tehty minkäänlaista selvitystä, johon olisimme voineet osallistua.

Näiden syiden takia ja siksi, että Lehtorinteen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostuksessa 24.1.2019 todetaan kohdassa 2.1, että "jäljelle jäävä Lehtorinteen alue on viimeinen Saaristokaupungin kaavoitettava alue" ja kohdassa 4.1, että " ... Lehtorinne on yksi viidestä alueen helmestä ja toteutuessaan viimeinen Saaristokaupungin asemakaava-alue", haluamme julkituoda seuraavaa:

## OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Lehtorinteen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostuksen kohdassa 4.3.1 Osallistujat todetaan, että "osallisia ovat alueen maanomistajat ja asukkaat, lähialueen asukkaat, ..." Kaavoittaja on kuitenkin moneen otteeseen korostanut voimakkaasti Kuopion Vesi Liikelaitoksen yhteistyökumppanuutta ja Kuopion Veden roolin ja vaatimusten painavuutta siinä laajuudessa, että alueen maanomistajina näkemyksillemme, keskusteluillemme ja kirjelmillemme ei ole annettu minkäänlaista painoarvoa eikä asioista ole neuvoteltu. Koemme, että emme ole olleet samassa asemassa kuin muut maanomistajat ja Kuopion Vesi emmekä ole olleet tasavertaisina neuvottelukumppaneina kaavoitusprosessissa ja sen toteuttamisessa. Vastoin selostuksen kohdan 4.4 tekstiä yksityistä maanomistusta ei ole kohdallamme huomioitu mitenkään.

## VASTINE KOHTAAN 4.5.3. Kuopion Veden lausunto

Kuopion Vesi on ollut toimeksiantajana kahdessa eri Lehtoniemen jätevesipuhdistamon ympäristömeluselvityksessä: SYMO 10.5.2005 sekä FCG SUUNNITTELU JA TEKNIikka OY 21.12.2015. Selvitykset on tehty melumittauksin ja melun leviämismallilaskelmin. Kummankin selvityksen mukaan melutaso tilallamme kuin myös koko Lehtoniemen länsiranta-alueella on alhaisempi kuin 40 dB L Aeq, mikä on loma-asumisen melutason yöaikainen raja-arvo. (Uuden asuinalueen vastaava raja-arvo on 45 dB(A).). Pitkäaikaiset, aktiiviset asumiskokemukset tilallamme vahvistavat selvitysten paikkansapitävyyden ja meluhaittojen olemattomuuden.

Kuopion Vesi on teettänyt myös kaksi eri hajupäästöjen leviämiselvitystä: Jäteveden puhdistamon hajupäästöjen leviämiselvitys, Ilmatieteen laitos, 19.11.2004 sekä Lehtoniemen puhdistamon hajuselvitys, Ramboll Finland Oy, 21.12.2015.

Selvitykset perustuvat lähdemittauksiin, lentoasemien meteorologisiin tilastotietoihin sekä matemaattisiin malleihin. Mallinnus on teoreettinen eikä pysty osoittamaan ympäristöhajujen leviämistä tarkkarajaisesti. Mallien antamissa tuloksissa tilamme sijoittuu kuitenkin samoille hajuvyöhykkeille nyt kaavoitettaviksi esitettyjen alueiden kanssa sekä lyhytaikaisen (30 s.) että pitkäaikaisen (1 h) hajun leviämistuloksissa. Aktiiviset, yli 30 vuoden asumiskokemukset tilallamme vahvistavat, että hajuhaitat ovat olleet harvinaisia ja erittäin vähäisiä.

Kuopion Vesi esittää tonttiamme suoja-alueeksi ilman painavia lisäperusteluja. Tehtyjen selvitysten sekä pitkäaikaisten asumiskokemusten perusteella vaatimukselle ei ole katetta. On lisäksi oletettavaa, että sekä yhdyskunnallisen että teknisen kehityksen myötä suoja-alueiden tarpeet pikemminkin vähenevät kuin lisääntyvät.

Liitteessä 2 on tarkasteltu lähimpien asuinrakennusten etäisyyksiä jätevedenpuhdistamoihin muutamissa Suomen kaupungeissa. Etäisyydet vaihtelevat vajaan 100 metristä noin 450 metriin. Etäisyys tilamme nykyisestä päärakennuksesta on noin 450-600 m riippuen mittauspisteestä puhdistamon alueella. Lisäksi on syytä ottaa huomioon jätevesipuhdistamoiden nykyinen kehityssuunta: Suomessa on toimivia puhdistamoita kalliin louhittuina ainakin Helsingissä ja Turussa. Espoossa, Mikkelissä ja Tampereella vastaavat laitokset ovat rakenteilla.

Todettakoon asiaan liittyvänä lisädetaljina, että Kuopion Vesi vei väkisin perheeltämme kesämökin tontteineen Lehtoniemen pohjoisrannalta puhdistamon alkuvuosina perustelun tarvetta suoja-alueella. Mökki on edelleen pystyssä ja toimii henkilöstön virkistyskäytössä. Eli juuri samassa käytössä, missä se toimi meilläkin yli 35 vuotta sitten.

## VASTINE MUUHUN ASEMAKAAVAN VALMISTELUVAINEISTOON

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostuksesta ei käy ilmi eikä kaavoittaja ole muutenkaan esittänyt mitään luonnonoloista tai muista erityisistä johtuvia argumentteja tilamme jättämiseksi kaavoitusalueen ulkopuolelle.

Katsomme, että meitä ei ole kuultu kaavoitusprosessin aikana ja ilmoitamme täten tyytymättömyytemme Lehtorinteen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen valmisteluaineistoon sekä asemakaava-alueen rajaukseen ja pyydämme edelleen tilamme liittämistä kaavoitusalueeksi sekä tasapuolista ja tasavertaista käsittelyä.

Edellä esitetyillä perusteluilla esitämme, että

- kaavoitusprosessin aikana ei ole esitetty riittäviä perusteita tilamme jättämiselle kaavoitusalueen ulkopuolelle ja siten huomattavien taloudellistenkin tappioiden aiheuttamiselle ko. tilan omistajille
- kaavoitusalueen rajaa siirretään siten, että tilamme kaavoitetaan asuntoalueeksi viereisten tonttien mukaisesti
- ko. erittäin kaunis ja arvokas tontti saatetaan arvoiseensa asumiskäyttöön
- lisäneuvottelut ja erillisselvitykset tehdään pikaisesti, jos niitä tarvitaan (kaavoitusprosessi on edennyt hitaasti ja kestänyt jo yli 10 vuotta)

Liite 1 Lähetetyt mielipiteet, palautteet ja muistutukset Kuopion kaupungin Lehtoniemen (Lehtorinteen) kaavoitusasiassa

Liite 2 Jätevedenpuhdistamoiden etäisyyksiä asuinrakennuksista Suomessa

jakelu:

Kuopion kaupunki

Kaupunkiympäristön palvelualue, kaupunkisuunnittelupalvelut

Apulaiskaupunginjohtaja

Kaupunkisuunnittelujohtaja

LIITE 1.

LÄHETETYT MIELIPITEET, PALAUTTEET, MUISTUTUKSET JA VALITUKSET  
KUOPION KAUPUNGIN LEHTONIEMEN (LEHTORINTEEN) KAAVOITUSASIASSA

23.4.2003 VALITUS KOSKIEN TILAN TUULIKALLIO KUOPIO KAAVOITUSTA KUOPIO-

## ON LEHTONIEMEN OSA YLEISKAVAEHDOTUKSESSA

20.10.2003 Kuopion Vesi kirjallinen TIEDUSTELU KOSKIEN TILAMME KÄSITTELYÄ LEHTONIEMEN OSAYLEISKAAVAN LUONNOS- JA EHDOTUSVAIHEESSA SEKÄ ASEMAKAVAN VALMISTELUSSA (ei vastausta)

22.10.2003 sähköpostitiedustelu osayleiskaavan laatimisesta ja etenemisestä (ei vastausta)

*24.11.2003 OSA YLEISKAAVAN EHDOTUS*

21.1.2004 VALITUS KUOPION LEHTONIEMEN OSAYLEISKAAVAN EHDOTUKSESTA  
24.11.2003

1.9.2012 TAHDONILMAISU TILAN TUULIKALLIO Kuopio, Pappila (kiinteistötunnus 297-423-2-xx) KAAVOITTAMISEKSI

*21.10.2013 OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA KUIKKALAMPILEHTORINNE*

30.11.2013 KANNANOTTO KUIKKALAMPI-LEHTORINTEEN ASEMAKAVAN VALMISTELUAINEISTONA OLEVIIN MAANKÄYTTÖSUUNNITELMIIN, JOTKA OVAT JULKISESTI NÄHTÄVILLÄ 4.11. - 4.12.2013

6.6.2017 TAHDONILMAISU OMISTAMAMME TILAN KAAVOITTAMISEKSI ASUINTALOALUEEKSI

## LIITE 2

### **JÄTEVEDENPUHDISTAMOIDEN ETÄISYYKSIÄ ASUINRAKENNUKSISTA SUOMESSA**

PUHDISTAMO	lähimmän asuinrakennuksen etäisyys (m)
Viikinmäen jätevedenpuhdistamo Helsinki noin 100 m	noin 100 m
Jyväskylän Seudun Puhdistamo Oy Raivionsuntti, Jyväskylä	noin 400 m
Kariniemen jätevedenpuhdistamo Lahti	noin 100 m
Taskilan jätevedenpuhdistamo Oulu	noin 450 m
Viinikanlahden jätevedenpuhdistamonoin 300 m	
Tampere	(veden yli)



Turun seudun puhdistamo Oy Turku	50-100 m piipusta (asuintaloalueen keskellä)
Tuulikallion asuinrakennus Kuopio	noin 450-600 m (puhdistamo)

### **Asemakaavoituksen vastine**

Perikunta on tuonut mielipiteessään esille, että heidän kiinteistönsä tulee sisällyttää Lehtorinteen asemakaava-alueeseen. Neuvottelujen ja selvitysten tuloksena alue on otettu asemakaavaan mukaan. Lehtoniemen osayleiskaavassa vuodelta 2004 kyseessä oleva tila sijaitse alueella, jonka osayleiskaavamerkintä on selvitysalue (SE/A). Merkintä osoittaa, että alueen soveltuvuus asumiseen selvitetään asemakaavoituksen yhteydessä. Kyseinen merkintä on osayleiskaavassa Lehtoniemen pohjoisosan molemmilla itä- ja länsirannan alueilla. Nähtävänä olevaan asemakaavaluonnokseen on sisällytetty itäranalla oleva selvitysalue. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu huomioiden on asemakaava-alueeseen lisätty Tuulikallio-tila. Lisäksi kaava-alueella on voitu laajentaa tilan välittömässä läheisyydessä olevalle laajalle viheralueelle, joka tulee kaupungin omistukseen maakauppojen kautta.

Kuopion Vesi on laadittanut Lehtoniemen jätevedenpuhdistamon meluselvityksen vuonna 2015. Terveystasojen ja meluntorjuntalain nojalla loma-asutusalueelle annettu päiväaikainen ohjearvo on 45dB. Karttatarkastelu, tehdyt melumittaukset ja melun leviämismallilaskelmat osoittavat melutason jäävän selvitysalueella alle ohjearvojen.

Hajuselvitykset on laadittu vuosina 2004 ja 2015. Selvityksistä voidaan todeta, että Lehtoniemen puhdistamolla tehdyn saneerauksen yhteydessä hajuhaitta on vähentynyt uusien puhdistusmenetelmien ansioista. Nykyisellään hajuhaittaa ei voida pitää olennaisena, jolloin asumisen sijoittamista alueelle voidaan puoltaa.

Melu- ja hajuselvitysten perusteella Lehtoniemen osayleiskaavassa selvitysalueeksi merkityille alueen osille voidaan osoittaa asumista sekä itä- että länsirannalle. Alueen muiden rantatonttien omistajien tasapuolinen kohtelu huomioiden kyseinen tila on liitetty kaava-alueeseen.